

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Sigrid 10  
organisationsnummer 769611-3732

## OM FÖRENINGEN

- §1 Föreningens firma
- §2 Medlemskap
- §3 Bosättningskrav och andelsägande
- §4 Avgifter
- §5 Överlåtelse av bostadsrätt

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- §6 Bostadsrättshavarens ansvar
- §7 Övriga anordningar
- §8 Felanmälan
- §9 Tillträde till lägenheten
- §10 Förändring i lägenheten
- §11 Användning av lägenheten
- §12 Sundhet, ordning och skick
- §13 Andrahandsupplåtelse
- §14 Förverkande
- §15 Hinder för förverkande
- §16 Ersättning vid uppsägning
- §17 Tvångsförsäljning

## STYRELSE OCH REVISORER

- §18 Styrelsens sammansättning
- §19 Konstituering
- §20 Beslutsförhet och röstning
- §21 Firmateckning
- §22 Styrelsens åligganden
- §23 Styrelsens protokoll
- §24 Utdrag ur lägenhetsförteckningen
- §25 Räkenskapsår
- §26 Revisorer

- §27 Revisionsberättelse

## FÖRENINGSSTÄMMAN

- §28 Ordinarie föreningsstämma
- §29 Extra föreningsstämma
- §30 Motioner
- §31 Dagordning
- §32 Kallelse och meddelanden
- §33 Rösträtt
- §34 Ombud och biträden
- §35 Röstning
- §36 Resultatdisposition
- §37 Stämmans protokoll

## ÖVRIGT

- §38 Framtida underhåll
- §39 Utdelning, upplösning och likvidation
- §40 Tolkning
- §41 Stadgeändring

## OM FÖRENINGEN

### 1§ Föreningens firma och ändamål

Föreningens firma är  
Bostadsrättsföreningen Sigrid 10.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö, Malmö kommun.

### §2 Medlemskap

Medlemskap kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

### §3 Bosättningskrav och andelsägande

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### §4 Avgifter

*Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift* fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

*Årsavgifterna* fördelas efter bostadsrätternas andelstal och betalas på tider som styrelsen bestämmer. Ändring av grunden för andelstalsberäkning ska alltid beslutas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst  $\frac{3}{4}$  av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående kostnader för till exempel värme, renhållning, vatten, el, TV, bredband och telefoni ska betalas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker.

*Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift* kan tas ut efter beslut av styrelsen.

*Överlåtelseavgiften* får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp och betalas av förvärvaren.

*Pantsättningsavgiften* får uppgå till högst 1 % av gällande prisbasbelopp och betalas av pantsättaren.

Betalning ska ske på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postgiro eller bankgiro.

*Avgift för andrahandsupplåtelse* får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts

under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

*Övriga avgifter* får inte tas ut för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

### **§5 Överlåtelse av bostadsrätt**

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal vilket undertecknas av såväl överlåtare som förvärvare. Avtalet ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Ny innehavare av bostadsrätt får använda och flytta in i lägenheten bara om han eller hon har antagits som medlem i föreningen.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **§6 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som kan ingå i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Det åligger bostadsrättshavaren att inneha och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad tilläggförsäkring.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande tätningsslistor, lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrätts-havaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande tillämplighet gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning liksom att hålla rent för vattenavrinning.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### **§7 Övriga anordningar**

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### **§8 Felanmälan**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### **§9 Tillträde till lägenheten**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **§10 Förändring i lägenheten**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten, följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, ventilation, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

### **§11 Användning av lägenheten**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### **§12 Sundhet, ordning och skick**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra

deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### **§13 Andrahandsupplåtelse**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. I den skriftliga ansökan till styrelsen ska anges av vilket skäl, under hur lång tid och till vem som bostadsrättshavaren önskar upplåta lägenheten i andra hand. Tillstånd ska lämnas om föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

### **§14 Förverkande**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand,

genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

### **§15 Hinder för förverkande**

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### **§16 Ersättning vid uppsägning**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

### **§17 Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

## STYRELSE OCH REVISORER

**§18** Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan utses för en tid om ett eller två år. Till ledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll, kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande.

### **§19 Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

### **§20 Beslutsförhet och röstning**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### **§21 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

### **§22 Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande använda föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om eller bygga till sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### **§23 Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

Styrelsens protokoll är endast tillgängliga för ledamöter, suppleanter och revisorer.

#### **§24 Utdrag ur lägenhetsförteckning**

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

#### **§25 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12. Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

#### **§26 Revisor**

En eller två revisorer och högst två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

#### **§27 Revisionsberättelse**

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSSTÄMMAN**

#### **§28 Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

#### **§29 Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas då styrelsen finner skäl till det eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

#### **§30 Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen anmäla detta till styrelsen, inom den tidpunkt styrelsen bestämmer, så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

#### **§31 Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av medlem anmält ärende samt av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

#### **§32 Kallelse och meddelanden**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem

angivit annan adress ska kallelsen istället skickas dit. Kallelsen och andra meddelanden ska anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens hemsida.

### **§33 Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en rösträtt. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans bara en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också bara en röst.

### **§34 Ombud och biträde**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

### **§35 Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de

avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **§36 Resultatdisposition**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

### **§37 Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängd ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor från stämmodagen hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

### **§37 Framtida underhåll**

Avsättning för underhåll av fastigheten ska göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan



istället avsättning till fonden göras enligt planen.

### **§38 Utdelning, upplösning och likvidation**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### **§39 Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.

### **§40 Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den .....2016-04-20..... och den .....2017-04-05.....