

STADGAR för Bostadsföreningen Lillgården u. p. a. MALMÖ

Föreningens ändamål, firma och räkenskaper.	
§ 1.	Föreningens ändamål skall vara att förvalta fastigheten N:r X i kvarteret 18 Thora i Rörsjöstaden i Malmö stad samt att idka annan därmed sammanhängande ekonomisk verksamhet. Föreningens syftemål skall vara att företrädesvis till föreningsmedlemmar bereda välordnade och trivsamma bostäder med tryggad besittningsrätt.
§ 2.	Föreningens firma skall vara Bostadsföreningen Lillgården u. p. a., Malmö.
§ 3.	Föreningens firma tecknas av ordföranden, v. ordföranden och kassör, två i förening.
§ 4.	Föreningens räkenskaper skola omfatta kalenderår.
Styrelsen och dess åliggande.	
§ 5.	Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö. Styrelsen består av tre ordinarie ledamöter med två suppleanter för dem. Ledamöter och suppleanter väljas av föreningens medlemmar å ordinarie föreningssammanträde, för en tid av två år. Styrelsen består av ordförande, v. ordförande och kassör.
§ 6.	Styrelsen åligger: att föra föreningens talan; att fullgöra de uppdrag, som föreningen i laga ordning beslutar; att taga noggrann vård om fastigheten, såväl densammas ekonomiska förvaltning, som dess underhåll och skötsel; att föra noggranna räkenskaper över föreningens verksamhet; att föra medlemsförteckning; att föra en förteckning som visar vilka pantförskrivningar som åvilar respektive bostadsrätt; att beräkna och fastställa årsavgift, som för en god skötsel av fastigheten är erforderlig att av medlemmarna uttaxeras; att väl förvara alla föreningens värdehandlingar, böcker och inventarier; att efter varje kalenderårs slut upprätta bokslut, utvisande såväl det gångna årets intäkter och kostnader som föreningens tillgångar och skulder; att bokslutet och styrelsens förvaltningsberättelse ska överlämnas till revisorerna senast 1 februari påföljande år; att utfärda instruktioner för kassör, gårdskarll, trädgårdsansvarig, handkasseansvarig och övriga med förtroendeuppdrag; att besluta om medelsförvaltningen; att ansvara för en god intern kontroll; att ta fram underlag för underhållsplan samt att göra erforderlig riskbedömning i verksamheten.

§ 7.	<p>Styrelsen sammanträder på ordförandens kallelse, och är beslutsför så snart två av styrelsens ledamöter och/eller suppleanter är närvarande.</p> <p>Den suppleant som först har blivit vald ska i första hand tjänstgöra vid ordinarie ledamots frånvaro. Om båda suppleanterna har blivit invalda vid samma föreningsmöte inträder den suppleant som är äldst till levnadsåldern.</p> <p>Suppleanterna kallas till styrelsens sammanträde och äga delta i dess överläggningar, men i besluten endast i den mån ordinarie ledamöter icke är närvarande.</p> <p>Vid styrelsesammanträdena fattade beslut ska protokollföras.</p>
§ 8.	<p>Styrelsen eller firmatecknare äger, att ifråga om tvister eller juridiska angelägenheter rörande föreningen anlita sakkunnigt biträde eller ombud att ensam eller tillsammans med dem kära och svara så ock eljest föreningens talan föra.</p>
§ 9.	<p>Den avgångna styrelsen är skyldig att redovisa för den nya så ock avgående styrelseledamot för efterträdare inom viss funktion.</p>
	<p>Granskning av räkenskaper och förvaltning.</p>
§ 10.	<p>För granskning av styrelsens räkenskaper och förvaltning väljer föreningen årligen två revisorer jämte en suppleant. Revisorerna ska senast en vecka före stämman varje år ha avlämnat revisionsberättelse. Av revisionsberättelsen ska framgå om revisorerna tillstyrker eller avstyrker att årsmötet beslutar:</p> <ul style="list-style-type: none">att fastställa resultat- och balansräkning,att disponera årets resultat enligt styrelsens förslag samtatt bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret. <p>Revisorerna bör efter avslutad granskning upprätta en skriftlig PM, som överlämnas till styrelsen och nästa års revisorer. I PM bör anges de punkter som revisorerna har iakttagit vid sin granskning men som inte föranlett någon skrivning i revisionsberättelsen. Revisorerna bör följa de råd för revision som tidigare revisorer eller branschorganisation för bostadsrättsföreningar har utvecklat.</p> <p>Revisorerna har rätt att begära hjälp av sakkunnig revisor.</p>

	Sammanträden, rösträtt m. m.
§ 11.	<p>På ordinarie föreningsstämma (årsmötet) ska förekomma:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Öppnande2) Godkännande av dagordningen3) Val av stämмоordförande4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.7) Fastställande av röstlängd8) Föredragning av styrelsens årsredovisning9) Föredragning av revisionsberättelse10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning11) Beslut om resultatdisposition12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår14) [Udda år] Val av ordförande, vice ordförande och en suppleant för de nästkommande två verksamhetsåren samt [jämnt år] val av kassör och en suppleant för de då två kommande verksamhetsåren.15) Val av två revisorer och en revisorssuppleant.16) Val av andra med förtroendeuppdrag såsom gårdskarl, trädgårdsansvarig etc17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.18) Avslutande. <p>Medlem äger att genom skriftlig framställning inom tre veckor före ordinarie sammanträde påkalla visst ärendes upptagande i kallelsen.</p> <p>Extra sammanträden kunna hållas, när styrelsen, revisorerna och lagligt antal medlemmar det erfordrar.</p>
§ 12.	<p>Å sammanträdet äger varje medlem en röst.</p> <p>Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.</p> <p>Medlem är berättigad genom fullmakt överlåta sin rösträtt på annan föreningsmedlem eller på myndig familjemedlem. Förmyndare äger att föra myndlings talan. Medlem, som häftar för förfallna avgifter till föreningen eller som uteslutits ehuru han ännu ej avgått, är ej berättigad att utöva rösträtt eller delta i förhandlingarna rörande föreningens angelägenheter. Ingen må på grund av fullmakt utöva rösträtt för mer än en medlem. Ordföranden äger vid lika röstetal utslagsrätt, vid slutet omröstning skiljer lotten mellan olika förslag.</p>
§ 13.	<p>Vill medlem i föreningens angelägenheter väcka förslag, har han att därmed till styrelsen skriftligen inkomma.</p>

§ 14.	Styrelsen utfärdar kallelse till sammanträde. Sådan kallelse ävenom andra meddelanden till föreningens medlemmar bringas till deras kännedom genom personliga brev under uppgiven adress. Kallelse till föreningssammanträde skall ske minst en vecka före sammanträdet, varjämte densamma skall innehålla uppgift om sammanträdet dagordning.
	Inträde i och avgång ur föreningen.
§ 15.	När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i bostadsföreningen på sätt styrelsen bestämmer. Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas. En överlåtelse är ogiltig, om den som bostadsrätt har överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.
§ 16.	Utträde ur föreningen får nekas om ansökan om utträde sker tidigare än två år efter inträdet i densamma.
§ 17.	§ 17 utgick vid stadgeändring 2001
§ 18.	Nyttjanderätten till en bostadsrätt kan förverkas bland annat om <ol style="list-style-type: none">1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,2) lägenheten utan samtycke upplåtes i andra hand,3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,5) 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 ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,6) bostadsrättshavaren inte iaktar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,9) lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

	<p>Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.</p> <p>Ingen kan med stöd av denna § uteslutas, utan att föreningen med den röstpluralitet, som för stadgeändring är föreskriven, därom beslutat.</p> <p>Har medlem uteslutits ur föreningen, skall hans andelsrättigheter på offentlig auktion utbudjas till försäljning, såvitt den uteslutne ej godkänner annat av styrelsen föreslagit försäljningssätt.</p> <p>Tidpunkten för utesluten medlems avgång ur föreningen är tre månader efter föreningsmötets beslut om uteslutning.</p>																																				
§ 19.	<p>Avgången eller utesluten medlem är skyldig att som full betalning för sitt i föreningen inestående andelskapital åtnöjas med den betalning som i varje särskilt fall kan uppnås vid försäljning enligt bestämmelserna i § 18.</p>																																				
	<p>Medlemsbok, andelskapital och årliga avgifter m. m.</p>																																				
§ 20.	<p>§ 20 utgick vid stadgeändring 2001</p>																																				
§ 21.	<p>Föreningen består av elva lägenheter med följande andelstal:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Lgh nr</th><th>Ursprungligt värde</th><th>Andel</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>13 300</td><td>8,6084%</td></tr><tr><td>2</td><td>7 000</td><td>4,5307%</td></tr><tr><td>3</td><td>12 800</td><td>8,2848%</td></tr><tr><td>4</td><td>20 000</td><td>12,9450%</td></tr><tr><td>5</td><td>20 000</td><td>12,9450%</td></tr><tr><td>6</td><td>16 800</td><td>10,8738%</td></tr><tr><td>7</td><td>8 000</td><td>5,1780%</td></tr><tr><td>8</td><td>16 800</td><td>10,8738%</td></tr><tr><td>9</td><td>15 500</td><td>10,0324%</td></tr><tr><td>10</td><td>7 800</td><td>5,0485%</td></tr><tr><td>11</td><td>16 500</td><td>10,6796%</td></tr></tbody></table>	Lgh nr	Ursprungligt värde	Andel	1	13 300	8,6084%	2	7 000	4,5307%	3	12 800	8,2848%	4	20 000	12,9450%	5	20 000	12,9450%	6	16 800	10,8738%	7	8 000	5,1780%	8	16 800	10,8738%	9	15 500	10,0324%	10	7 800	5,0485%	11	16 500	10,6796%
Lgh nr	Ursprungligt värde	Andel																																			
1	13 300	8,6084%																																			
2	7 000	4,5307%																																			
3	12 800	8,2848%																																			
4	20 000	12,9450%																																			
5	20 000	12,9450%																																			
6	16 800	10,8738%																																			
7	8 000	5,1780%																																			
8	16 800	10,8738%																																			
9	15 500	10,0324%																																			
10	7 800	5,0485%																																			
11	16 500	10,6796%																																			

§ 22.	<p>Varje medlem ska till föreningen erlägga avgifter för:</p> <ul style="list-style-type: none">- årsavgift, vilken ska täcka föreningens kostnader för skatter, avgifter, fastighetsförvaltning, underhåll, låneräntor och andra av föreningen beslutade utgifter. Denna del ska erläggas med 1/12-del i förskott för varje kalendermånad. Årsavgiften beräknas efter lägenhetens andelstal, dock med justering för överenskommet tillägg.- Föreningsavgift för de fall då avgift inte erläggs i tid,- Avgift för upplåtelse i andra hand, pantsättning, överlåtelse eller annat som leder till krav på att lämna kontrolluppgift till myndighet eller intyg till bank eller annan intressent,- Avgifter för extra kopior, utskick utanför fastigheten eller annan administrativ merkostnad,- Avgift för de fall då medlem inte deltar i gemensamma arbetstillfällen samt- Konsumtionsavgifter för de tjänster där en mätning kan utföras per lägenhet eller tillfredsställande uppskattning kan ske. Avgift för värme får fastställas efter det antal kubikmeter som lägenheten omfattar och som föreningen försörjer med värme. <p>Föreningsmöte fastställer grunderna för olika avgifter.</p> <p>Styrelsen fastställer de olika avgifternas storlek och tidpunkter för när de ska erläggas.</p>
§ 23.	<p>Av föreningens överskott ska varje år avsättas ett belopp som uppgår till minst 40% av gällande basbelopp (prisbasbeloppet i oktober månad för verksamhetsåret) till Reparationsfond. Denna avsättning ska motsvaras av medel på särskilt konto. Föreningsmöte medger när och för vilket ändamål Reparationsfonden får disponeras.</p>
§ 24.	<p>Upplöses föreningen ska föreningens nettotillgångar fördelas efter andelstalet.</p>
§ 25.	<p>Försummar medlem att inbetala årsavgift eller överskrids erhållen respittid, skall styrelsen bevisligen göra medlem uppmärksam på denna hans uraktlåtenhet, varvid om denna § bestämmelse skall erinras. Blir denna erinran utan åsyftad verkan äger föreningen efter framställning av styrelsen skilja medlem från föreningen.</p>
§ 26.	<p>Alla inbetalningar skola göras till styrelsen, som bestämmer tid och plats därför.</p>
§ 27.	<p>Medlem är skyldig att invändigt hålla sin lägenhet i ordentligt skick samt att underkasta sig en årlig syn, varom styrelsen bör föranstalta. Påvisas bristfälligheter, skola dessa genast avhjälpas, vid äventyr att desamma eljest bliva genom styrelsens försorg men på den tredskandes bekostnad avhjälpas.</p>

§ 28.	<p>Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.</p> <p>Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar sålunda bland annat</p> <ul style="list-style-type: none">- egna installationer- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum tillhörande lägenheten- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar- golvbrunnar; svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster. <p>Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.</p>
§ 29.	<p>Bostadsrättshavaren får företa ändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.</p>

Allmänna bestämmelser.	
§ 30.	Lägenheterna få ej utan styrelsens medgivande sammanslås eller styckas, ej heller användas för annat ändamål, än det, vartill de hava upplåtits.
§ 31.	Vill medlem ej själv bebo sin lägenhet äger han rätt att uthyra densamma, dock endast till person, som enligt § 15 kan vinna medlemskap i föreningen, hyresavtalet skall av styrelsen granskas och genom dess underskrift godkännas. Dock får lägenhet vara upplåten i andra hand maximalt fem år för varje löpande tio-års-period. Styrelsen får medge undantag från denna maximala uthyrningsperiod om synnerliga skäl föreligger.
§ 32.	För föreningens förbindelser häfta endast dess tillgångar däri inberäknade förfallna, men ej guldna avgifter av medlemmarna.
§ 33.	Vad i dessa stadgar är sagt om medlem, skall även gälla för den, som genom arv, giftorätt eller annat laga fång övertager andel i föreningen.
§ 34.	Medlem är skyldig att även ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter, som föreningen kan anse nödvändigt föreskriva.
§ 35.	Twister, som möjligen uppstå mellan medlemmarna eller mellan medlemmarna och styrelsen eller mellan styrelsemedlemmarna inbördes, avgörs av allmän domstol.
§ 36.	För försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning, så ock för beslut om ändring av dessa stadgar fordras enhälligt beslut av samtliga medlemmar eller att beslutet därom fattas på två på varandra följande sammanträden, därav ett ordinarie och att å det sammanträde, som sist hålles, beslutet biträts av $\frac{3}{4}$ av de röstande. I övriga fall gäller som föreningsbeslut den mening, för vilken de flesta rösterna vid föreningsmötet avgivits.
§ 37	Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar med undantag för skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså lagen av den 22 juni 1911 §10