

STADGAR

FÖR

BOSTADSFÖRENINGEN KUNGSGÅRDEN

utan personligt ansvar

§ 1 NAMN OCH ÄNDAMÅL

Föreningens firma är "Bostadsföreningen Kungsgården utan personligt ansvar".

Föreningen har till ändamål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheten Thora 1 i Malmö samt att där på obegränsad tid upplåta nyttjanderätt till bostad åt sina medlemmar.

Medlemskapet skall oskiljaktigt vara förenat med nyttjanderätt till i lägenhetsförteckningen angiven bostad så länge som medlem fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

§ 2 MEDLEMSKAP

Till medlem i föreningen kan antas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 16 nedan.

§ 3 BESITTNINGSRÄTT

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

§ 4 UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNING M.M.

På begäran har medlem rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckning beträffande lägenhet som denne innehar med nyttjanderätt. Föreningens stadgar och ordningsföreskrifter finns i dag enkelt tillgängliga för medlemmarna på föreningens hemsida.

§ 5 AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom t.ex. ränta, amortering samt årliga omkostnader för fastigheten.

Årsavgift består av två delar. En del är oberoende av respektive lägenhets yta, motsvarande fasta avgifter per lägenhet. Resterande del är baserad på respektive lägenhets yta.

Årsavgiften fastställs av styrelsen och erläggs av varje lägenhetsinnehavare med 1/12 i förskott för varje kalendermånad.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift i rätt tid skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt Räntelagen (SFS 1975:635) på obetalt belopp från förfallodagen till och med den dag full betalning sker eller med den särskilda förseningsavgift som styrelsen beslutat om.

Skulle föreningen tvingas vidta laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningens kostnader härför. Nyttjanderätten till medlemmens bostad står som säkerhet för dennes skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid laga förfall.

Alla inbetalningar skall göras till föreningens Bankkonto.

§ 6 UPPLÅTELSE

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver andelsvärdet ta ut ett belopp motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och andelsvärdet.

§ 7 AVSÄTTNING TILL REPARATIONSFOND

Inom föreningen skall finnas;

* Yttre reparationsfond.

Det överskott, som kan uppstå av föreningens verksamhet, skall avsättas till yttre reparationsfond om inte föreningsstämman bestämmer annorlunda.

§ 8 STYRELSEN OCH DESS ÅLIGGANDEN

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Malmö.

Styrelsen skall bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter.

Ledamöter väljs bland föreningens medlemmar för en tid av två år.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen är beslutförmär när fler än hälften av hela antalet ledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll. Styrelsen avgör bl.a. fråga om medlemskap. Genom styrelsens försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn, personnummer och hemvist, andelsvärde, andelstal,

lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek, rumsantal, övriga tillhörande utrymmen samt uppgift om pantsättning och eventuell andrahandsuthyrning. Det skall även framgå tidpunkt för medlems inträde och utträde ur föreningen. Vid överlåtelse av andel skall kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta antecknas samt att även dag för anteckning skall anges.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt budget för kommande räkenskapsår.

§ 9 FIRMATECKNING

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

§ 10 RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna skall avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna före mars månads utgång dock senast 6 veckor före stämman.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två där till utsedda revisorer. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före april månads utgång.

§ 11 FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Malmö före maj månads utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för föreningsstämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om föreningsstämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens redovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av två revisorer och suppleanter
16. Övriga frågor
17. Föreningsstämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid att ärendet hinner tas med i kallelsen.

Extra föreningsstämma ("extrastämma") skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extrastämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka extrastämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga genom e-post eller om medlem önskar annorlunda genom utdelning eller per post, tidigast sex veckor före och senast två veckor före både när det gäller ordinarie föreningsstämma och extrastämma.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post, e-post, genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst två veckor före ordinarie föreningsstämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Över beslut, som fattas på stämma, skall föras protokoll, som justeras och senast inom tre veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

§ 12 RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSSTÄMMA

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar andelsrätten gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som icke till fullo inbetalat förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom den mening som biträdes av stämmans ordförande. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

§ 13 BESLUT SOM KRÄVER KVALIFICERAD MAJORITET

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och på den stämma som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar inskränks, erfordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av utträdande medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 4 kap. 1 § Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)

§ 14 ÖVERLÅTELSE AV ANDELSRÄTT

Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen äger rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen enligt § 2 ovan.

Vid förestående försäljning skall information lämnas till styrelsen och meddelande anslås.

Avtal om överlåtelse genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om lägenheten, tillträdesdag, eventuell pantförskrivning och köpeskilling. Motsvarande skall i vederbörliga delar gälla överlåtelse genom byte eller gåva. Överlåtelse blir ej giltig om ej dessa föreskrifter är uppfyllda och köparen antagits till medlem i föreningen.

§ 15

ÖVERGÅNG AV BESITTNINGSRÄTT

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits som medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antas icke den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion, som medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits som medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667) för medlem som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffats.

§ 16

ÖVERLÅTELSE AV ANDELSRÄTT PÅ GRUND AV ARV ETC

Den till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2 ovan, såvida icke skälig anledning talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet ska tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antas icke sökanden som medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iaktas icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga dödsbodelägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2 ovan, såvida icke skälig anledning talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 17

RÄTT TILL UPPSÄGNING UR FÖRENINGEN

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen enligt § 2 och § 14 ovan. Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen. Medlem som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667).

§ 18

MEDLEMS SKYLDIGHETER

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Medlem är skyldig att ha en för boendeformen lämplig hemförsäkring tecknad.

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som styrelsen beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över allt vad som sålunda åligger honom själv, iakttas även av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av styrelsen.

Det råder rökförbud i alla föreningens gemensamma utrymmen.

§ 19

UNDERHÅLL

Medlem skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Medlem svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrarna och ytterfönster och inte heller för annat underhåll från ledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, centralantenn, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar mer än en lägenhet. Medlemmen ansvarar själv för det elektriska från och med el – centralen i lägenheten; vattenledningar från och med den första avstängningsventilen i lägenheten samt golvbrunnar. Medlem ansvarar även för media-omvandlare anslutna till föreningens Fibernät.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Detta äger även tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 20

FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE TILL LÄGENHET

Styrelsen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten. Vägrar medlem styrelsen att få tillträde till lägenhet för sådant ändamål, äger styrelsen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

§ 21

OMBYGGNATION

Medlem får ej utan styrelsens skriftliga godkännande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses sådana förändringar som erfordrar byggnadslov eller bygganmälan.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov eller bygganmälan. Innan sådan ansökan inges till vederbörlig myndighet skall styrelsens skriftliga godkännande ha inhämtats.

Medlem som bryter mot detta förbud skall om så påfordras återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, som eventuellt kan drabba denna dels genom vitesföreläggande, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av vederbörande myndigheter godkänt skick.

§ 22

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE M M

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens skriftliga tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas, om medlemmen har skäl för upplåtelsen och ej är i tillfälle att själv bebo lägenheten, t.ex. på grund av sjukdom, studier eller tillfälligt arbete på annan ort samt föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsen kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen motsvarande viss procent av årsavgiften.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

§ 23

LÄGENHETS ANVÄNDNING

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

§ 24

UTESLUTNING M M

Medlem kan av föreningsstämman uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad:

1. Om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen
2. Om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens skriftliga tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd.
3. Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens skriftliga godkännande vidtar ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov eller bygganmälan erfordras.
4. Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Besittningsrätten är ej förverkad och uteslutning kan icke ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 25 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§ 25

OM KLANDER AV UTESLUTNING AV MEDLEM

Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det att han delgavs beslutet.

2018111605805

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenheten.

§ 26 OM FÖRSÄLJNING AV ANDEL

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida icke föreningen och den uteslutna medlemmen kommer överens om annat.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

§ 27 VINSTUTDELNING

Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie föreningsstämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

§ 28 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar erhåller så stor del av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

§ 29 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667, inklusive ändringar t.o.m. SFS 2017:633).

OVANSTÅENDE STADGAR HAR DEN 6 NOVEMBER 2018 ANTAGITS ATT GÄLLA FÖR
BOSTADSFÖRENINGEN KUNGSGÅRDEN UTAN PERSONLIGT ANSVAR, MED
ORGANISATIONSNUMMER 74 60 00 – 0701



Kent Bengtsson
Ordförande & kassör

Sanja Vulic
Vice Ordförande.



Angelica Bondesson
Sekreterare

Maria Hagen
Miljöansvarig



Jozef Bodnar
Tekniskt ansvarig

