



eco
Skvaltán
Bostadsrättsförening
Rågången 10, 281 40 Hässleholm
Den miljövänliga bostadsrättsföreningen, som bryr sig

Registrerades av Bolagsverket
2019-08-29 07:40
R389198/19

Föreningsstadgar

2019



Innehåll

Om föreningen	3	Bostadsrättsfrågor	6
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte		§ 25 Utdrag ur lägenhetsförteckning	
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål		§ 26 Bostadsrättshavarens ansvar	
§ 3 Medlemskap och överlåtelse		§ 27 Felanmälan	
§ 4 Bosättningskrav		§ 28 Brand- och vattenskada	
§ 5 Medlemskapsprovning		§ 29 Föreningens ansvar	
§ 6 Andelsägande		§ 30 Gemensam upprustning	7
§ 7 Insats, andelstal och årsavgift		§ 31 Vanvård	
§ 8 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse		§ 32 Övriga anordningar	
		§ 33 Förändringar i lägenhet	
		§ 34 Användning av bostadsrätten	
Föreningsstämman	4	§ 35 Sundhet, ordning och gott skick	
§ 9 Föreningsstämma		§ 36 Tillträdesrätt	
§ 10 Motion och proposition		§ 37 Andrahandsupplåtelse	
§ 11 Dagordning		§ 38 Inneboende	
§ 12 Kallelse		§ 39 Dröjsmål med betalning	
§ 13 Rösträtt		§ 40 Förverkandegrunder	
§ 14 Ombud och biträde		§ 41 Hinder för förverkande	8
§ 15 Röstning		§ 42 Ersättning vid uppsägning	
§ 16 Stämmans protokoll		§ 43 Tvångsförsäljning	
Förtroendevalda	5	Övrigt	8
§ 17 Styrelse		§ 44 Meddelande	
§ 18 Konstituering och firmateckning		§ 45 Framtida underhåll	
§ 19 Beslutsförhet		§ 46 Utdelning, upplösning och likvidation	
§ 20 Protokoll		§ 47 Tolkning	
§ 21 Beslut i vissa frågor		§ 48 Stadgeändringar	
§ 22 Styrelsens åliggande			
§ 23 Revisorer			
§ 24 Valberedning			

Bilaga

Bilagan ingår inte i stadgarna!

Bilagan har målet att förklara och underlätta föreningens mötesverksamhet.

Lagar och regler för vår förening 9 -12

Vår förenings ändamål
Bostadsrättshavaren
Ledning
Valberedning
Revisorer
Motioner och propositioner
Möteteknik
Föreningsteknik – en ordlista

Om föreningen

§ 1 Föreningens firma och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsförening Skvaltans i Hässleholm.

Styrelsen har sitt säte i Hässleholm.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Vidare har vår bostadsrättsförening till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

§ 3 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen.

Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen med användning av blankett utformad av föreningen. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris.

Motsvarande gäller vid byte, gåva och arv.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att hen får stå kvar som medlem.

§ 4 Bosättningskrav

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

§ 5 Medlemskapsprövning

Medlemskap kan beviljas fysisk 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.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

§ 6 Andelsägande

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

§ 7 Insats, andelstal och årsavgift

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Regler för beslut om insatsändring anges i bostadsrättslagen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på föreningsstämma gått med på beslutet.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, varmt och kallt vatten, elektricitet och telefoni kan beräknas efter användning. För informationsöverföring och TV kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 8 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Föreningsstämman

§ 9 Föreningsstämma

Föreningens räkenskapsår är kalenderår. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vad som ska behandlas – en motion.

§ 10 Motion och proposition

Motion och proposition bör innehålla:

- ☉ Rubrik, som kortfattat beskriver ärendet
- ☉ Redogörelse för ärendet
- ☉ Förslag till beslut vid stämman
- ☉ Underskrift

Medlem, som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla detta före januari månads utgång.

§ 11 Dagordning

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Fråga om närvarorätt vid stämman
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar åt förtroendevalda
15. Beslut om antal styrelseledamöter
16. Val av styrelseledamöter
17. Val av revisorer
18. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
19. Val av valberedning
20. Motioner och propositioner
21. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1–8 och 21 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 12 Kallelse

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

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelsen publiceras på föreningens webbsida och delas ut i bostadsrättens brevlåda.

§ 13 Rösträtt

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

§ 14 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt i original. Fullmakten får gälla högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem, ombud eller biträde ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av alla röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 15 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Blankröst är en icke avgiven röst.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. Vid personval ska slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

§ 16 Stämmans protokoll

I fråga om protokollets innehåll gäller:

- ☉ att röstlängden ska biläggas protokollet
- ☉ att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- ☉ att resultat av omröstning ska anges i protokollet

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

Förtroendevalda

§ 17 Styrelsen

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst sju suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman med en mandattid av högst två år.

Om helt ny styrelse väljs eller stor del av styrelse byts ut av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 18 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 19 Beslutsförhet

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.

När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 20 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 21 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Även beslut som berör gemensamma utrymmen eller förmåner som bostadsrättshavaren har tillgång till eller annars menligt påverkar en bostadsrättshavares rätt genom att lägenheten blir mindre attraktiv och förlorar i värde omfattas av första stycket.

§ 22 Styrelsens åliggande

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 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 enligt gällande lagstiftning
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen senast två veckor före föreningsstämma fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§ 23 Revisorer

Föreningsstämma ska välja två revisorer varav en ska vara auktoriserad. Revisorerna väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 24 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. Valberedningen utser inom sig sammankallande.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till personval samt förslag till arvode.

Bostadsrättsfrågor

§ 25 Utdrag ur lägenhetsregister

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.

Utdraget ska ange:

- lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
- dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för uppåtletelsen,
- bostadsrättshavarens namn,
- insatsen för bostadsrätten,
- vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
- datum för utfärdandet

§ 26 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättsföreningen tecknar en tilläggsförsäkring till förmån för bostadsrättshavaren avseende bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren svarar dock för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, el, vatten, ventilation och informationsöverföring samt skötsel av mark/uteplats.

För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 33. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor samt målning. Bostadsrättshavaren svarar även för skada på fönster vid inbrott eller annan åverkan.
- ytterdörr med tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, lås inklusive nycklar samt målning. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. Bostadsrättshavaren svarar även för skada på dörr vid inbrott eller annan åverkan.
- innerdörrar
- lister, foder och stuckaturer
- målning av radiatorer och värmeledningar

- från multimediacentralen utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data mm) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- golvvärme och andra installationer, som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare har försett lägenheten med
- balkong och klimatzon (Området mellan tidigare yttervägg och ecoSkalet)

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- 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 bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

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

Ingår i bostadsrättsuppåtletelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som bostadsrätten disponerar.

§ 27 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§ 28 Brand- och vattenskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 29 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar i lägenheten för reparation av ledningar för:

- avlopp fram till vattenlås
- bruksvatten fram till armatur
- vattenburen värme fram till och med radiator
- elektricitet till och med multimediacentralen
- bredband till och med multimediacentralen

§ 30 Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 31 Vanvård

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.

§ 32 Övriga anordningar

Efter hand som ecoSkal monterats svarar föreningen för automatstyrd ventilation och yttre solskydd. Övrig ventilation och solskydd tillhörande ecoSkalet är bostadsrättshavarens ansvar.

§ 33 Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren ska i god tid före större renovering anmäla planerade åtgärderna till styrelsen. Föreningen kan komma att samordna renoveringen med renovering av utrustning och system tillhörande föreningen.

Följande åtgärder får inte företas utan styrelsens tillstånd:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, vatten eller inkommande fiber
- annan väsentlig förändring av lägenheten t.ex. påverkan av lägenhetens system för ventilation, uppvärmning och säkert hem samt bärigheten i golvens ytskikt

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 fackmässigt.

§ 34 Användning av bostadsrätten

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.

§ 35 Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskomplement som bostadsrätten disponerar.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 36 Tillträdesrätt

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§ 37 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 38 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

§ 39 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfalldagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 40 Förverkandegrunder

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 eller avgift för andrahandsupplåtelse
- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften mer än en vecka efter förfalldagen
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren ger plats åt utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen 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 skäligt 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

§ 41 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.

§ 42 Ersättning vid uppsägning

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

§ 43 Tvångsförsäljning

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

Övrigt

§ 44 Meddelande

Meddelanden anslås på föreningens webbplats. Meddelande av särskild vikt delas även ut i bostadsrättens brevlåda eller meddelas via e-post.

§ 45 Framtida underhåll

Föreningen ska förvalta fastigheterna utifrån komponenthantering där förnyelse- och underhållsplan styr avsättningen till fond för yttre underhåll.

§ 46 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.

§ 47 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen har utfärdat trivsel- och ordningsregler samt regler och rutiner för inre och yttre underhåll, renoveringar och ombyggnader av lägenheterna för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 48 Stadgeändringar

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.

Bostadsrättsförening Skvaltans i Hässleholm har vid extra föreningsstämman den 1 april 2019 med enkel majoritet och vid ordinarie föreningsstämman den 17 juni 2019 enhälligt beslutat anta ovanstående stadgar



Astrid Martinsson
Ordförande



Monica Birgersson



Bo Gustavsson



John Lindgren



Johnny Svenzon

Lagar och regler för vår förening

Till grund för våra stadgar finns *Lagen om ekonomiska föreningar* och *Bostadsrättslagen*. Utöver dessa lagar och våra stadgar som reglerar hur föreningen ska drivas finns det en mängd av lagar som reglerar byggnader, skatter, umgänge och en mängd andra samhällsfunktioner. Alla dessa lagar är vår förening skyldig att känna till och rätta sig efter. Styrelsen har här ett särskilt ansvar.

Praxis och föreningsteknik är viktiga för hantering av föreningen på ett demokratiskt och effektivt sätt.

På följande sidor har styrelsen försökt beskriva hur våra viktigaste lagar, regler, praxis och teknik samverkar.

Vår förenings ändamål

Lagen om ekonomiska föreningar inleds med "En ekonomisk förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna deltar..." och Bostadsrättslagen börjar med "En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt."

Dessa två lagar sammanfattas i våra stadgar genom texten "Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning."

Våra stadgar poängterar även att vi i all verksamhet ska värna om miljön.

Bostadsrättshavaren

Medlem, som har bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare. Våra stadgar reglerar hur en bostadsrätt genom avtal om överlåtelse kan övergå till annan bostadsrättshavare. Det är styrelsen som beviljar medlemskap men den är samtidigt hårt styrd av både lagar och stadgar.

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma. Medlemmets rätt utövas av medlemmen personligen eller genom dennes ställföreträdare enligt lag eller genom ombud som kan vara make, sambo, annan medlem m.fl.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före januari månads utgång. Revisor eller minst en tiondel av medlemmarna kan även skriftligen till styrelsen begära att ett ärende hänskjuts till en extra stämma.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Lika antal röster vid personval avgörs av lotten. Vid följande tillfällen fordras särskild majoritet:

- Ändring av stadgar (1/2 och 2/3, i vissa fall 3/4)
- Ändring av andelstal (3/4), insats eller väsentlig ändring av bostadsrätt (2/3)
- Utvidgning av föreningens verksamhet (2/3)

Beslut på ordinarie stämma om

- fastställande av resultat- och balansräkning
- disposition av vinst/förlust
- ansvarsfrihet för styrelsen

kan skjutas till en fortsatt stämma inom en vecka till två månader.

Medlemmarna har utöver sitt ansvar för sin lägenhet ett gemensamt ansvar för föreningen och allas vår boendeekonomi!

Ledning

Styrelsens uppgift är att besluta om årsavgiften och i övrigt ansvara för föreningens verksamhet mellan stämmorna.

Styrelseledamöterna, som ska vara minst tre och högst sju, väljs bland medlemmarna eller medlems make, sambo eller ställföreträdare. Styrelsen konstituerar sig med ordförande, sekreterare och firmatecknare. Förändringar inom föreningen, såsom ekonomisk plan, stadgar, styrelse mm ska registreras hos Bolagsverket. Om registrering inte sker eller inte godkänns kommer Bolagsverket begära föreningen i likvidation.

Likvidation innebär att bostadsrätterna upphör, byggnaderna försäljs och ev. likvida medel fördelas.

Styrelsens uppgift är att förvalta föreningens fastigheter med den bästa tekniken och ekonomin.

Lagen om ekonomiska föreningar inleds med "... att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna deltar ...". På styrelsen vilar uppgiften att söka de mest ekonomiska lösningarna och kontinuerligt orientera medlemmarna här om. Stora förändringar som påverkar föreningen och/eller den enskilde medlemmen ska föreläggas stämman.

Valberedning

Valberedningen har ett särskilt ansvar för förberedelserna inför val av personer till förtroendeuppdrag. Det åligger valberedningen att skapa förutsättningar för att en kompetent styrelse kan leda föreningen och att kompetenta revisorer kan företräda medlemmarna vid granskning av styrelsens förvaltning och föreningens ekonomi.

Medlemmarna, som väljer styrelse, ska kunna lita på att styrelsen verkligen har de kunskaper som krävs för att leda förvaltningen av föreningen.

Medlemmarna, som väljer revisorn, ska kunna lita på att revisorn verkligen har de kunskaper och framför allt det självförtroende som krävs för att kunna ifrågasätta saker som andra, ibland mer kvalificerade personer, har gjort, t ex bokslut.

Revisorer

Föreningen ska ha två revisorer, varav en ska vara auktoriserad. Revisorerna ska löpande under året hålla sig informerade om styrelsens verksamhet. Resultatet redovisas i revisionsberättelsen.

Motioner och propositioner

Det är varje förslagsställares uppgift att förelägga stämman väl förberedda ärenden.

Motion till ordinarie stämma, ärende från revisorn och ärende från minst 10 % av medlemmarna till extra stämma ska lämnas skriftligt till styrelsen, som kommer att behandla motionen på ett styrelsemöte. Styrelsen kallar därefter till stämma tidigast sex och senast två veckor före mötet. Dagordning med ärendet bifogas kallelsen.

Under en stämma får endast ärenden som finns på dagordningen behandlas.

Styrelsen kallar till extra stämma när så erfordras.

Möteteknik

Stämmor och informationsmöten är på många sätt en kostsam procedur. Personer har förberett sina ärenden, medlemmar har avsatt tid till mötet, lokal har hyrts, förtäring anskaffats och framför allt kan avsaknad eller fördröjning av beslut bli mycket kostsamt. Det är alltså mycket viktigt att fokusering kan ske på de ärenden som är avsedda att behandlas. En mångårig praxis och teknik har utvecklats i Sverige för att skapa dessa förutsättningar.

Dagordning

Mötets verktyg för fokusering. Dagordning med beskrivning av de ärenden som avses behandlas ska lämnas ut till medlemmarna i så god tid att även de hinner och har möjlighet att sätta sig in i ärendet. Våra stadgar anger att ärende som saknas på dagordningen inte får behandlas.

Presentation av förslaget

Ärendet föredras av förslagsställaren eller den som hen har utsett. Frågor och kommentarer styrs av ordföranden.

Debatt

Den som har något att tillföra i det aktuella ärendet begär ordet. Talarlista skapas av sekreterare eller ordförande. Ordförande kan sätta streck i talarlistan varvid inga fler talare släpps fram.

Yrkande

Motioner och propositioner planeras före mötet. Under mötet då ett ärende behandlas kan en justering av ett förslag behövas göras. Då framför man ett yrkande, som sedan hanteras av ordföranden.

Avbrott i talarlistan

Följande bryter talarlistan:

- Ordningsfråga (Ett fönster behöver öppnas, ett procedurfel)
- Sakupplysning (En debattör har uppenbarligen felaktiga uppgifter)
- Replik (Mycket kort genmäle till en debattör)
- Beslut (Uppmaning till ordföranden att fråga mötet om man är beredd att gå till beslut)

Beslut

Ordföranden leder mötet genom dess beslut

Besluten kan kräva olika stor majoritet. Se längst ner på sidan 9.

Vanligast är att besluten tas med acklamation (ja-rop) men medlem kan begära

- Votering då handuppräckning sker
- Rösträkning, då varje röst räknas
- Vid personval kan röstningen ske slutet

Föreningsteknik – en ordlista

Adjungera

Om föreningens stadgar tillåter, finns det möjlighet för styrelsen att kalla in (adjungera) en person med specialkunskaper för att utföra ett visst uppdrag.

Bordläggning

Bordläggning innebär att det inte fattas beslut i ett ärende vid pågående möte. Ärendet kommer upp för beslut, i oförändrat skick, vid ett möte längre fram.

Votering (försöksvotering)

Om någon begär votering, som innebär omröstning med räkning, frågar mötesordföranden ofta om mötet kan godkänna en försöksvotering. Om mötet accepterar detta, görs en omröstning med handuppräckning, med eller utan röstsedel. Någon rösträkning förekommer inte. Om så mötesordföranden har svårt att avgöra vilket förslag som fått flertalet röster, eller om någon mötesdeltagare begär räkning, så görs omröstningen om med handuppräckning eller namnupprop och rösterna räknas.

Justering

Ordet justera betyder i mötessammanhang kontrollera och rätta till, korrigera, granska och godkänna. Att röstlängden justeras innebär att mötet delges hur många röstberättigade som prickats av vid en viss tidpunkt, så om en omröstning med räkning sker, vet alla hur många röster som kan avges.

När streck i debatten begärts, justeras alltid talarlistan först.

Justering av yrkanden görs när ett möte är redo för beslut. Mötesordföranden går då igenom de framlagda yrkandena, frågar mötesdeltagarna om de är rätt uppfattade och därmed är yrkandena justerade.

Kontrapositionsvotering

Kontra betyder mot och proposition i denna bemärkelse, betyder förslag, votering är omröstning, alltså är kontrapositionsvotering detsamma som motförslagsomröstning.

Om fler än två förslag ställs mot varandra i en röstning med acklamation (ja-rop), och någon begärvotering, används kontrapositionsvotering eller motförslagsomröstning.

Förslagen ställs två och två mot varandra i en form av utslagningsomröstning och slutligen finns endast två förslag kvar till själva "finalen".

Remiss

Remiss är ett förslag som skickas för utredning och/eller utlåtande över en viss fråga.

Återremiss

När ett ärende återremitteras, betyder det att ärendet skickas tillbaka för omarbetning, för att i ett annat skick återkomma och tas upp till behandling vid möte längre fram.

