

Stadgar för Brf Aftonen 5

Senast justerade och antagna på föreningsstämma 2025-06-17.

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Aftonen 5.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk ~~eller juridisk person~~ som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas. Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges. Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av kap. 2 i Bostadsrättslagen. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Styrelsen äger rätt att vägra juridisk person medlemskap i föreningen, även om de i kap. 2 § 3 i Bostadsrättslagen angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda. En kommun eller ett landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande. Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress, Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst sex veckor innan ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avge årsredovisningshandlingar till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före ordinarie och senast två veckor före extra föreningsstämma. Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma. 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare 2) Upprättande och godkännande av röstlängd 3) Val av en eller två protokolljusterare 4) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning 5) Fastställande av dagordningen 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelse 7) Beslut a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter 8) Fråga om styrelse- och revisorarvode 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter 10) Val av valberedning 11) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 9 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, god man, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 10 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits. Vid avhopp mellan ordinarie stämmor finns möjlighet att vid extrastämma välja in nya ledamöter och suppleanter. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. *Styrelsen har rätt att tillfälligt låta styrelseledamot kvarstå i styrelsen efter att styrelseledamoten säljer sin lägenhet*

och i samband med att överlåtelsen sker lämnar föreningen.

§ 11 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningar till den ordinarie föreningsstämman.

§ 12 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 13 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

§ 14 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 15 Fonder och vinstfördelning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 14. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svara bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavarens brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 17 Förändringar i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 18 Upplösning av förening

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

§ 19 Andrahandsuthyrning

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 beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Längsta tid för uthyrning är tolv (12) månader, därefter måste tillstånd prövas på nytt.

I samband med uthyrning i andra hand äger bostadsrättsföreningen rätt att debitera bostadsrättsinnehavaren en årlig avgift om 10 % av prisbasbeloppet. Det är upp till bostadsrättsföreningen att besluta om avgiften ska betalas månadsvis eller som ett engångsbelopp för hela uthyrningstiden. Vid det fall att beloppet betalas som ett engångsbelopp och uthyrningen avslutas i förtid äger bostadsrättsinnehavaren rätten att återbetalas överskridande belopp.

Maximalt 25 procent av medlemsantalet i föreningen, motsvarande fem (5) medlemmar, får samtidigt hyra ut sin lägenhet i andra hand.

§ 21 Uthyrningsriktlinjer för hyreslägenhet.

Följande punkter gällande uthyrningskrav gäller vid nyuthyrning av BRF Aftonen 5:s hyreslägenhet om BRF Aftonen 5 avser att nyttja hyreslägenheten istället för att sälja lägenhet på marknaden.

- Hyresgästen ska ha för avsikt att använda lägenheten som permanentbostad samt stadigvarande bo och vara folkbokförd i lägenheten.
- Hyresgästen ska vara myndig.
- Hyresgästen ska ha svenskt personnummer.
- Hyresgästen ska ha gällande hemförsäkring.
- Hyresgästen ska kunna uppvisa en tillsvidareanställning med inkomst före skatt som är tre (3) gånger aktuell hyra. Den stadigvarande inkomsten ska kunna styrkas. Egen företagare ska kunna styrka inkomst i närtid, redogörelse för årsbokslut, kopia av registreringsbevis samt F-skattsedel.
- En kreditupplysning görs på potentiell hyresgäst innan avtalstecknande.
- Hyresgästen får inte ha några betalningsanmärkningar oavsett slag och storlek vid tillfället för uthyrningen.
- Hyresgästen får inte heller ha skulder hos Kronofogden vid tillfället för uthyrningen.
- Hyresgästen ska ha skött sina tidigare boenden avseende på störande beteende och hyresbetalningar och acceptera att BRF Aftonen 5 tar referenser från tidigare hyresvärdar.
- Hyresgästen är införstådd med att rimligt antal personer ska bo i lägenheten. BRF Aftonen 5 utgår från Boverkets norm om max två personer per sovrum.
- Uthyrning sker endast till fysisk person.

- BRF Aftonen förbehåller sig rätten att kontrollera potentiell hyresgäst i belastningsregistret samt med mera.

Ovanstående krav gäller även för den som vill genomföra lägenhetsbyte till hyreslägenhet hos BRF Aftonen 5. För att få byta lägenhet krävs hyresvärdens eller hyresnämndens godkännande.

§ 22 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 23 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. 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.

§ 24 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om: 1. Talan mot sig själv 2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen 3. Talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

§ 24 Förverkandegrunder

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

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
- 4) lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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 att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- 6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och 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 till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

§ 25 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.