

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Falco.

Antagna vid föreningsstämma 21 oktober 2025.

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.

1 §

Föreningens firma har bostadsrättsföreningen Falco.
Föreningens organisationsnummer är 769610-2339.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT.

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utnyttja bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om hen har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen 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. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall 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 skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MED MERA.

4 §

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till deras andelstal. Andelstalen ligger till grund för fördelning av årsavgifter, insatser, röstetal samt fördelning av tillgångar och skulder vid upplösning av föreningen. Den del av årsavgiften som utger taxebundna konsumtionsavgifter kan också fördelas efter förbrukning eller lägenhetsyta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,50 % och pantsättningsavgiften till högst 1,00 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten får underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas månadsvis i förskott. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10.00 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgift tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

5 §

Vid förhandsavtal och upplåtelseavtal ska föreningen lämna information i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser. Avtal ska ange vilka utrymmen som ingår i upplåtelsen, beräknad tidpunkt för tillträde, beräknade avgifter samt övriga villkor som krävs enligt lag.

Förhandsavtal får endast träffas om det finns en ekonomisk plan som är registrerad eller preliminär plan med erforderliga intyg.

6 §

Bostadsrättshavaren skall 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 för flera lägenheter gemensamma ledningar(stam) för avlopp, värme, ventilation, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat;

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet tillhörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Bostadsrättsinnehavare svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten tillhörande balkong och trädgård/uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Bostadsrättsinnehavare svarar för åtgärder i lägenheten, som vidtagits av tidigare bostadsrättsinnehavare såsom förändringar, reparationer, underhåll, installationer m.m.

Om Bostadsrättsinnehavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen efter rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavares bekostnad.

7 §

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.

8 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter skriftligt tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas alltid förändringar som fordrar bygglov, inglasning av balkong eller uteplats, uppsättning av parabol eller annan antenn, ändringar i ventilation, eldstad, rökkanal eller annat som påverkar brandskyddet, samt åtgärder som påverkar lägenhetens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Nekas tillstånd kan bostadsrättshavaren hänskjuta ärendet till hyresnämnden för prövning.

Bostadsrättsinnehavare medger ej utnyttja föreningens system och nätverk för datakommunikation i en sådan omfattning att det begränsar annans möjlighet av olika tjänster.

9 §

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hens hushåll eller gästar denne eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavare vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

10 §

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

När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättsinnehavare skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättsinnehavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

ANDRAHANDSUTHYRNING BOSTADSRÄTT.

11 §

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Hur skall denna process gå till?

Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Föreningen godkänner uthyrning i upp till max 12 månader med en delperiod om sex månader.

Exempel på giltiga skäl till att hyra ut en bostadsrätt i BRF Falco;

- Du ska flytta ihop med din sambo för att testa att bo ihop.
- Du ska arbeta, studera, göra lumpen eller vårda en anhörig på annan ort (som du inte enkelt kan pendla till).
- Sjukdom.
- Du ska hyra ut till egna barn.
- Du ska hyra ut till närstående.
- Du har svårt att få din bostad såld på grund av marknadsläget, i detta fall gör BRF en bedömning och uthyrningen godkännes på max 6 månader.
- Övriga skäl som anses giltiga av Hyresnämnden.

ANDRAHANDSUTHYRNING PARKERING.

Önskar man hyra ut sin garageplats i andra hand skall man skicka in en ansökan till info@bredablickgruppen.se. Priset på 990:-kr per månad läggs på hyresavin månadsvis.

-> Se bilaga **ORDNINGSREGLER FÖR GARAGE, CYKEL PARKERING OCH SOPRUM.**

12 §

Bostadsrättsinnehavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

13 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:

- 1) bostadsrättsinnehavare dröjer med att betala årsavgift, överlåtelse- och pantsittningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.
- 2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- 3) bostadsrättsinnehavare inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.
- 4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- 5) bostadsrättsinnehavare eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra, annan olägenhet eller om bostadsrättsinnehavare, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

6) bostadsrättsinnehavare inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddela.

7) bostadsrättsinnehavare inte lämnar tillträde till lägenheten och hen inte kan visa giltig orsak till detta.

8) bostadsrättsinnehavare 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 utger eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten kan även förverkas om bostadsrättshavaren utan tillstånd utför väsentlig förändring enligt §7 och inte vidtar rättelse efter anmaning från föreningen.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren tillstå är av ringa betydelse.

14 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavare att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavare inte skiljas från lägenheten.

15 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

16 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

17 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i eller driver verksamhet i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

18 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

19 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarandes ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarandes röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

20 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

21 §

Styrelseledamot får inte handlägga fråga som rör avtal mellan ledamoten och föreningen eller annan fråga där ledamoten har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION.

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar enligt årsredovisningslagen.

Föreningens årsredovisning ska upprättas enligt årsredovisningslagen och innehålla resultat- och balansräkning, förvaltningsberättelse, kassaflödesanalys samt upplysningar om väsentliga risker och ekonomiska förhållanden som kan påverka föreningens verksamhet.

Föreningen ska ha en teknisk underhållsplan som omfattar minst 20 år. Den ska uppdateras regelbundet och ligga till grund för avsättningar till underhållsfond.

Vid upprättande av ekonomisk plan ska planen innehålla känslighetsanalys för år 1–6 samt år 10 och 20. Intygsgivare ska vara oberoende och ha giltig ansvarsförsäkring.

23 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden till slutet av ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

24 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

25 §

Till revisor får inte utses styrelseledamot, suppleant, anställd i föreningen eller närstående till sådan person.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA.

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom en senare tidpunkt, styrelsen kan komma att bestämma.

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skall till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

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

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, genom postbefordran eller digitalt via epost senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem, Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. 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.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

Medlem får inte rösta i fråga som rör avtal mellan medlemmen och föreningen, eller ansvarsfrihet för medlemmen.

36 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

37 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA.

38 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller via föreningens Facebooksida.

FONDER.

39 §

Inom föreningen skall finnas: fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller det belopp som en underhållsplan anger.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM.

40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

Beslut om att träda i likvidation fattas av föreningsstämman med den majoritet som anges i lagen om ekonomiska föreningar.

Ovanstående stadgar här antagits vid föreningsstämman den 21 oktober 2025.

Beslut om ändring av stadgarna fattas av föreningsstämman. För giltigt beslut krävs att samtliga röstberättigade medlemmar är ense, eller att beslut fattas på två på varandra följande stämmor, varav en ordinarie, med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna på den senare stämman.

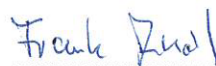
Dessa stadgar har anpassats till ändringar i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar som trätt i kraft mellan 2016 och 2024 och ersätter tidigare antagna stadgar och träder i kraft efter registrering hos Bolagsverket.



Fredrik Larsson
Ordförande



Emma Magneklint
Ledamot



Frank Arhold
Ledamot



Emelia Carlsson Malmsten
Ledamot