



# Brf Korallen

Kalkbrottet Limhamn

Ordinarie föreningsstämma

26 april 2018

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Korallen

## organisationsnummer 769619-5010

### Firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Korallen, 769619-5010.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

### Medlemskap

#### § 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som uppfyller villkoren enligt stadgarna och som förvärvat bostadsrätt genom upplåtelse eller överlåtelse.

Inträde i föreningen kan beviljas juridisk person endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

#### § 3

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem.

#### § 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad efter det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

### Avgifter

#### § 5

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, avskrivningar och avsättning till fonder. För fördelning mellan lägenheterna fastställs två skilda andelstal.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Det första andelstalet skall användas för att fördela ett belopp, beräknat som årets ränta på föreningens lånefinansiering av ursprunglig anskaffningskostnad (ursprungliga lån) enligt den första registrerade ekonomiska planen. Preliminär utdebitering sker med ledning av en antagen ränta och avräkning skall ske årsvis i efterhand.

Det andra andelstalet skall användas för att fördela föreningens samtliga kostnader och intäkter samt avskrivningar och avsättning till fonder minskat med belopp som fördelats enligt det första andelstalet.

Vid upplåtelse av bostadsrätt kan bostadsrättshavare, utöver insats, helt eller delvis betala lägenhetens andel av ursprungliga lån (överinsats). Vid fastställande av det första andelstalet skall överinsats beaktas.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, elektrisk ström (hushållsel), sophämtning, konsumtionsvatten eller media (bredband, kabel-tv, tele) kan förenings-stämman besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje lägenhet skall beräknas med ledning av uppmätt förbrukning, boarea eller direkt hänförlig kostnad. I förekommande fall skall preliminär utdebitering ske med ledning av det andra andelstalet, och avräkning skall ske årsvis i efterhand.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall av ny bostadsrättshavare (köparen) uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall av bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med 1,0 % av basbeloppet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

## § 6

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningarna för vatten, avlopp, gas, elektricitet, rökgångar och ventilation som föreningen eller bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och vad gäller radiatorer inte heller för annat underhåll än målning.

2018052801139

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa.

Bostadsrättshavare svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller 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. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

#### § 7

Om bostadsrätthavaren 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.

#### § 8

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

#### § 9

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Bostadsrättshavare får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

#### § 10

Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande skall han ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen skall lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen

inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

Styrelsens tillstånd till upplåtelse i andra hand krävs inte om juridisk person är bostadsrättshavare och upplåtelse som permanentbostad sker till ägare av den juridiska personen eller anställd hos denna eller närstående person till dessa. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen med uppgift om till vem upplåtelsen skett.

Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor.

## Styrelse

### § 11

Styrelsen består av minst tre (3) och högst sju (7) ledamöter med ingen eller högst tre (3) suppleanter. Styrelseledamöter väljs på ordinarie föreningsstämma för en period om högst två (2) år. Mandattiden skall för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett (1) år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till bostadsrätthavare eller annan med bostadsrätts-havare varaktig sammanboende person.

### § 12

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 2 andra stycket, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

### § 13

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### § 14

Styrelsen skall upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

## Räkenskapsår

### § 15

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

## Revisorer

### § 16

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter.

Revisor och i förekommande revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

#### § 17

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen ska avges senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska de (revisorerna) få årsredovisningen senast sex veckor före föreningsstämman och ska hållas tillgängliga för medlemmarna tre veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring i stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

#### Föreningsstämma

#### § 18

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

#### § 19

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

#### § 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordföranden skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.

11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorer.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 19.
18. Stämmans avslutande.

#### § 21

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt § 20 punkt 1 – 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

#### § 22

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

#### § 23

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet skall förete underskriven och daterad fullmakt i original och får företräda endast en medlem. Ombudet har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutats av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Fonder

§ 24

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 14. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 25

Vid föreningens upplösning skall först bostadsrättsföreningens lån återbetalas och därefter återbetalas överinsats till medlem med lägenhet för vilken överinsats betalats. Efter betalning av lån och överinsatser skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

§26


I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614).

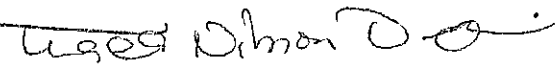
Övrigt

---

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 26 april 2018

  
Ronny Ivehed

  
Berne Wivesson

  
Ingela Nilsson Draheim

  
Per-Martin Anderberg

  
Anders Nilsson

  
Eva Schön