



# STADGAR

BRF. FLOMMEN 2020-02-14

1. FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE
2. MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT
3. INSATS OCH AVGIFTER MM
4. BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER
5. STYRELSEN
6. RÅKENSKAPER OCH REVISION
7. FÖRENINGSTÄMMA
8. STADGAR
9. VINST
10. UPPLÖSNING, LIKVIDATION, MM
11. ÖVRIGT

## **1. FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

### **1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Flommen.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen tack vare sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Falsterbo, Vellinge kommun, Skåne län.

## **2. MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

### **2 §**

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

### **3 §**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägra medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om, den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till, inte antas som medlem i föreningen.

## **3. INSATS OCH AVGIFTER MM**

### **4 §**

Insats, årsavgift och upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Fördelningen av årsavgifterna för på lägenheternas insatser. Ändring av årsavgifterna beslutas av styrelsen.

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

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av extra parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild avgift, som bestäms av styrelsen.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

#### **4. BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

##### **5 §**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick samt åtgärda skador oavsett om dessa uppkommit genom eget eller utomståendes vållande, genom oaktsamhet eller olyckshändelse. Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bl.a.

- ledningar för avlopp, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten
- ytterdörrens insida och till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, dörrbroms och lås inklusive nycklar
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och socklar
- innerdörrar
- elradiatorer
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder och tillhörande rökgångar som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- varmvattenberedare
- ventilationsventiler
- värmepump/växlare
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och till dörr hörande beslag, spröjs och handtag samt all målning förutom utvändigt
- ytterbelysning

I bad-, dusch- eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bl.a. även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporlin, badkar och duschkabin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- elektrisk handdukstork
- I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning som

- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsanläggning
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- kranar, avstängningsventiler och synliga avloppsrör

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren svarar för renhållning av sin tomt och ansvarar även för att sopor inte slängs utanför fastigheten.

Föreningen ansvarar för rengöring av hängrynnorna.

I den lägenhet som är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättsinnehavare ansvarar för träd och annat som växer på tomten inkl. häckar som vetter mot gångar.

Föreningen svarar för snöröjning av gångar och parkering

#### 6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt underhållsansvar, så att det finns risk för olägenhet, andras säkerhet eller skador på annans egendom har föreningen efter rättelseanmaning rätt att vidta åtgärder på bostadsrättshavaren bekostnad.

#### 7 §

Bostadsrättshavaren svarar för alla åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare.

#### 8 §

Föreningens styrelse kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning även för de delar av lägenheten som bostadsrättshavaren annars svarar för.

#### 9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Förändringen ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan utgör alltid väsentlig förändring.

#### 10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten, iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter föreningens regler.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hushållet, gäst eller av någon som utför arbete i lägenheten.

#### 11 §

Företrädare för föreningen har tillträde till alla lägenheter när det behövs för tillsyn, eller för arbete som föreningen svarar för.

När en bostadsrätt ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

#### 12 §

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

Bostadsrättshavaren ska skriftligen i förväg hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Längsta tillåtna upplåtelseperiod är tolv månader. Föreningen äger rätt att ta ut en avgift i samband med upplåtelse i andra hand.

Bostadsrättshavare får inte inrymma personer eller djur i lägenheten om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan bostadsrättshavare.

#### 13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än bostad.

#### 14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåller bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bl.a. om

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inhyser personer eller djur till men för föreningen eller medlem
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- Bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, är vållande till att det finns ohyra i lägenheten
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter föreningens ordningsregler
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 likartad verksamhet.

#### 15 §

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

#### 16 §

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

#### 17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas.

## **5. STYRELSEN**

### **18 §**

Styrelsen ska bestå av tre till fem ledamöter och högst två suppleanter som alla med förskjutning väljs på två år. Ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även medlems make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen gemensamt, av ordföranden och en ledamot i förening.

### **19 §**

Protokoll ska föras vid styrelsens sammanträden och justeras av två ledamöter som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt i god ordning.

### **20 §**

Om styrelsen består av fem ledamöter är styrelsen beslutsmässig när antalet närvarande ledamöter är minst tre. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken minst tre av de närvarande röstat eller vid lika röstetal, den mening som ordföranden röstar för. När endast tre ledamöter är närvarande erfordras att beslutet är enhälligt. Styrelseledamot får inte delta i beslut vid jäv, eller då jäv kan befaras, utan måste lämna möteslokalen då frågan behandlas och avgörs. Styrelsens ordförande avgör om, och vilken suppleant som ska inkallas vid ordinarie styrelsemedlems utevaro.

### **21 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens egendom och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder.

### **22 §**

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning inklusive tidpunkt för medlems inträde respektive utträde. Styrelsen har rätt att behandla personuppgifterna som ingår i förteckningarna på sätt som avses i personuppgiftslagen, PUL.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Styrelsen ska även föra register över varje enskild lägenhets inteckningar.

## **6. RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **23 §**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens bestämmelser.

### **24 §**

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorererna behöver inte vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

#### 25 §

Revisorererna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

#### 26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorererna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

### **7. FÖRENINGSTÄMMA**

#### 27 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 mars och senast 30 juni.

#### 28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma ska göra detta senast 1 mars eller vid en senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

#### 29 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det, eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat på stämman.

#### 30 §

Ordinarie föreningsstämma ska minst omfatta dessa punkter:

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 utlyst enligt stadgarna
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 till styrelseledamöter och revisor
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga frågor enligt § 28
18. Avslutande

#### 31 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse tillställas samtliga medlemmar genom utdelning, post eller e-post senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före.

### 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. Ett ombud får dock inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet och ska uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett 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 före valet.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### 35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen kan bestå av en person.

### 36 §

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

## **8. STADGAR**

### 37 §

Föreningsstämman fastställer föreningens stadgar.

## **9. VINST**

### 38 §

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

## **10. UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM**

### 39 §

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



## **11. ÖVRIGT**

40 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie medlemsstämma 201804 och kompletterats enligt Bolagsverkets anvisningar 20200214.