

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Malmö Living

Organisationsnummer 769621-1874

## Firma och ändamål

### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Malmö Living.

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. Juridisk person beviljas inte inträde.

### § 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 ska dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändringar av andelstal är giltigt om samtliga röstberättigade vid en föreningsstämma röstar för ändringarna. I annat fall krävs en extra föreningsstämma där minst tre fjärdedelar röstar för ändringarna.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande in- och utbetalningar, avsättning till fonder samt amorteringar.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, elektrisk ström (hushållsel), sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje lägenhet ska beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt ska av ny bostadsrättshavare (köparen) tas ut överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt ska av bostadsrättshavare tas ut pantsättningsavgift med 1 % av prisbasbeloppet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, ska dröjsmålsränta betalas enligt räntelagen (1975:635).

## **Bostadsrättshavarens ansvar**

### **§ 6**

Bostadsrättshavare ska 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: rummets 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 stamledningar för vatten, avlopp, 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.

Bostadsrättshavaren svarar inte för underhåll av FTX-aggregat i badrummet som reglerar till- och frånluft samt värmeåtervinning, men ska hålla utrymmet i gott skick.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller tomtyta åligger det bostadsrättshavare att svara för renhållning och snöskottning av dessa. Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skada på gårdsbjälklag eller på försörjningsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll av inglasning av balkong såvida inte inglasningen ingick i den ursprungliga upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll av trätrall eller annan golvbeläggning utomhus, även om den ingick i den ursprungliga upplåtelsen. Om trätrallen eller golvbeläggningen ingick i den ursprungliga upplåtelsen svarar dock föreningen för underhåll av konstruktionen och skador som uppstår vid naturligt åldrande.

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 dennes hushåll eller gästar denne eller av annan som denne inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om denne brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde ha iakttagit. 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 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 eller för sanitär olägenhet 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.

## **Bostadsrättshavarens rätt att genomföra ändringar i lägenheten**

## § 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, 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.

## **Andrahandsupplåtelse**

## § 10

Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande ska denne ansöka hos styrelsen om tillstånd för det. Styrelsen ska lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas

till viss tid. Ett tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor. För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ska av bostadsrättshavare tas ut årlig avgift med belopp motsvarande 10 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

## **Styrelse**

### **§ 11**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Ledamöter väljs på ett eller två år med en sådan fördelning att risken minimeras att hela eller större delen av styrelsen byts ut vid ett och samma tillfälle. Suppleanter väljs på ett eller två år. Ledamöter och suppleanter kan omväljás.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan endast medlem i föreningen väljas. Endast en boende per bostadsrättslägenhet kan väljas som ledamot eller suppleant. En boende kan inte väljas som ledamot eller suppleant om denne delar bostadsrättslägenhet med en ledamot i valberedningen.

### **§ 12**

Styrelsen har sitt säte i Malmö. Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför 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 föreningsstämman's bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### **§ 14**

Styrelsen ansvarar för att en underhållsplan upprättas och att den uppdateras minst vart femte år. Styrelsen ska budgetera inför kommande år så att nödvändigt underhåll kan genomföras enligt planen.

## **Valberedning**

### **§ 15**

Valberedningen väljs på ett år och ska bestå av minst två personer, varav en ordförande. Till ledamot i valberedningen kan endast medlem i föreningen väljas. Endast en boende per bostadsrättslägenhet kan väljas

som ledamot i valberedningen. En boende kan inte väljas som ledamot i valberedningen om denne delar bostadsrättslägenhet med en ledamot eller suppleant i styrelsen. Ledamot i valberedningen kan omväljas.

Valberedningen föreslår kandidater till styrelsen, ansvarar för att inval av ledamöter följer § 11 och ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode för ledamöter och revisorer.

## **Räkenskapsår**

### **§ 16**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna balansräkning, resultaträkning och förvaltningsberättelse.

## **Revisorer**

### **§ 17**

Föreningen ska 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.

### **§ 18**

Revisionsberättelsen ska överlämnas till föreningens styrelse senast tre veckor före årsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

## **Föreningsstämma**

### **§ 19**

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång. Föreningsstämmor kan genomföras antingen fysiskt eller digitalt.

### **§ 20**

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

## § 21

På ordinarie föreningsstämma ska 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 ska 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 till 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 § 20.
18. Stämmans avslutande.

## § 22

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt § 21 punkt 1 till 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## § 23

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelsen ska dock utfärdas senast fyra veckor före stämman om stämman ska behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion.

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

## § 24

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

Medlem får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombudet ska företräda fullmakt i original och får företräda endast en medlem. Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

## **Fonder**

### **§ 25**

Inom föreningen ska bildas följande fonder:

- fond för yttre underhåll
- dispositionsfond

Avsättningen till fond för yttre underhåll ska årligen ske med det belopp som motsvarar den beräknade genomsnittliga underhållskostnaden per år enligt aktuell underhållsplan. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

## **Upplösning och likvidation**

### **§ 26**

Vid föreningens upplösning ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

## **Ändringar av stadgar**

### **§ 27**

Beslut om ändringar av stadgar är giltigt om samtliga röstande vid en föreningsstämma röstar för ändringarna. I annat fall krävs en extra föreningsstämma där minst två tredjedelar röstar för ändringarna. Extra föreningsstämma ska hållas minst sex månader efter den första stämman.

## **Övrigt**

### **§ 28**

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

*Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 2025-06-11.*