

## **STADGAR**

### **BOSTADSFÖRENINGEN PILEN utan personlig ansvarighet**

#### **FIRMA OCH ÄNDAMÅL**

##### **1 §**

Föreningens firma är bostadsföreningen Pilen utan personlig ansvarighet. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan tidsbegränsning i föreningens hus. Medlemsrätt i föreningen kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

#### **MEDLEMSKAP**

##### **2§**

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller andelsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar andelsrätt i föreningens hus.

##### **3§**

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen.

#### **INSATS OCH AVGIFTER**

##### **4 §**

Insats-, års-, försenings-, överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåtelseavgift, samt i förekommande fall, upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att andelshavare betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på andelslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Konsumtionsavgifter som ingår i årsavgiften kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

För tillkommande nyttigheter som endast utnyttjas av vissa medlemmar eller av icke medlemmar bestäms särskilda avgifter av styrelsen.

För lägenheter med balkong får årsavgiften vara förhöjd med en s.k. balkongavgift om högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Balkongavgiften ska täcka framtida underhållsbehov som åligger föreningen. Avgiften betalas månadsvis av andelshavaren.

För lägenheter med takterrass får årsavgiften vara förhöjd med en s.k. terrassavgift om högst 4 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Terrassavgiften ska täcka framtida underhållsbehov som åligger föreningen. Terrassavgiften är i proportion till storleken på takterrassen. Avgiften betalas månadsvis av andelshavaren.

Styrelsen har även rätt att besluta om uttag av särskilda avgifter av medlem som ej deltar i föreningsaktiviteter som alla medlemmar skall deltaga i enligt stämmans beslut.

Om årsavgiften ej betalas i rätt tid enligt första stycket i paragraf 4, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen, såvida styrelsen inte beslutat om förseningsavgift på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelse-, överlåtelse-, pantsättnings-, försenings- och andrahandsupplåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

## **ÖVERGÅNG AV ANDELSRÄTT**

### 5 §

Andelshavaren får fritt överlåta sin andelsrätt. Det är dock föreningen förbehållet att fritt pröva ansökan om medlemskap i de fall denna rätt ej inskränkts genom denna stadga.

Andelshavare som överlåtit sin andelsrätt till en annan medlem, skall lämna in en skriftlig anmälan om överlåtelse till bostadsföreningen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av andelsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsföreningen. I ansökan skall personnummer och nuvarande adress anges.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas med anmälan/ansökan.

## **ÖVERLÅTELSEAVTALET**

### 6 §

Ett avtal om överlåtelse av andelsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

### 7 §

När en andelsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva andelsrätten och tillträda lägenheten endast om denne har antagits som medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden andelshavare får utöva andelsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att andelsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av andelshavarens död eller att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får andelsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV ANDELSRÄTT**

### **8 §**

Den som andelsrätt har övergått till, får ej förvägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som andelshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del ej ska permanent bosätta sig i bostadslägenheten, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt underårig fysisk person som har förvärvat andelsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har andelsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas, får medlemskap vägras om förvärvaren ej kommer vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i andelsrätt, får vägras medlemskap i föreningen om andelsrätten efter förvärvet ej innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

### **9 §**

Om en andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen be förvärvaren att inom sex månader visa att någon, som inte får förvägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får andelsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

### **10 §**

En överlåtelse är ogiltig om den som andelsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsföreningen.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion. I sådant fall då förvärvaren ej antagits som medlem, skall föreningen lösa andelsrätten mot skälig ersättning.

## **ANDELSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **11 §**

Andelshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens disponibla utrymmen i gott skick. Föreningen ansvarar för husets skick i övrigt.

#### **Andelshavaren ansvarar för:**

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar eller svagströmsledningar

- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar, glas och bågar, samt persienner i fönster. Detta är andelshavarens ansvar om inte föreningen beslutat annat i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbeten
- reparationer med anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten. Gäller endast om skadan har uppkommit genom andelshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör andelshavarens hushåll eller gästar denne eller av annan som denne inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för andelshavarens räkning.
- ohyra som förekommer i lägenheten: motsvarande ansvarsfördelning som vid brand eller vattenledningsskada gäller
- åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare andelshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.
- snöröjning, renhållning samt borttagning av istappar från balkong och takterrass tillhörande lägenheten
- golvbeläggning ovanpå balkongens bottenplatta samt ovanpå takterrassens tätskikt

Om lägenheten har vindsplan ansvarar lägenhetsinnehavaren för värmen på vindsplanet.

Om lägenheten är utrustad med takterrass ska andelshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Reparationer utförda av eller beställda av andelshavaren ska alltid bekostas av denne. Härvid får lägenhetens inre fond utnyttjas.

I fråga om:

- målning av yttersidor på ytterdörrar, balkongdörrar och ytterfönster, ansvarar föreningen
- vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar andelshavaren endast för målning
- stamledningar för el svarar andelshavaren endast från lägenhetens undercentral
- brandskada som andelshavaren ej själv vållat, gäller ansvarsskyldigheten endast om andelshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta

## 12 §

Andelshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Andelshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

## 13 §

Andelshavaren är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt ha en gällande hemförsäkring när andelshavaren använder lägenheten och andra

delar av fastigheten. Föremål som andelshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten. Andelshavaren skall även:

- rätta sig efter de särskilda ordnings-/trivselregler samt balkongregler som gäller i föreningen.
- hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till samma hushåll, gästar denna, inryms i lägenheten, eller utför arbete för medlems räkning.

#### 14 §

Företrädare för andelsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn, årlig besiktning eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevlåda eller anslås i trappuppgången.

Andelshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om andelshavarens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om andelshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan myndighet besluta om handräckning.

#### 15 §

En andelshavare får ej upplåta sin lägenhet eller del av denna i andrahand utan styrelsens samtycke. Ett sådant samtycke skall alltid vara skriftligt och tidsbegränsat – både för lång och korttidsuthyrning. Regler för andrahandsuthyrning bestäms utav styrelsen.

#### 16 §

Andelshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten.

#### 17 §

Andelshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än för boende.

#### 18 §

Insats eller överlåtelseavgift skall betalas innan lägenheten får tillträdas. Om rättelse inte heller sker inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

#### 19 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med andelsrätt och som tillträtts, är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp andelshavaren för avflyttning.

1. Om andelshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denna att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om andelshavaren dröjer med att betala annan avgift enligt 4 § utöver två vardagar från förfallodagen.

2. Om andelsrättsinnehavaren utan behövligt skriftligt tillstånd upplåter lägenheten eller del av den i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 § och detta är till men för föreningen eller medlem i föreningen.
4. Om andelshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om andelshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om vad som skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens användande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en andelshavare.
6. Om andelshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och denne inte kan visa giltig ursäkt för detta.
7. Om andelshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste vara av väsentlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger andelshavaren till last är av ringa betydelse.

#### 20 §

Uppsägning som avses i 19 § får ske endast om andelshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

#### 21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan andelshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

#### 22 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av annan avgift än upplåtelseavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp andelsrättshavaren till avflyttning får denna på grund av enstaka dröjsmål inte skiljas från lägenheten.

#### 23 §

Sägs andelshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § är denne skyldig att flytta genast.

#### 24 §

Har andelshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 § skall andelsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, andelshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om

något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som andelshavaren svarar för blivit åtgärdade.

#### 25 §

Om föreningen säger upp andelshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

### **STYRELSE OCH REVISORER**

#### 26 §

Styrelsen består av minst 3 och högst 7 ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är medlem i föreningens fastighet.

#### 27 §

Styrelsen har sitt säte i Malmö. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

#### 28 §

Föreningens räkenskapsår omfattar 1 januari – 31 december. Sju veckor innan årsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

#### 29 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta föreningens fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsregister. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmars namn, personnummer, insats, lägenhetsbeteckning, storlek, andrahandsupplåtelse, pantförskrivning och överlåtelse. Dag för underrättelse om överlåtelse, pantförskrivning och andrahandsupplåtelse skall antecknas i registret. Till registret skall fogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen samt kopia av underrättelse om pantförskrivning.

#### 30 §

Revisorerna skall vara en till tre vilket också gäller suppleanter. Revisorerna och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### 31 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete inom fyra veckor så att revision är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor före planerad stämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaringar över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 32 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att ett visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall denna skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

### 33 §

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

### 34 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans 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 revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekommande ärenden för vilken stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.



### 35 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor för ordinarie och extra föreningsstämma dock tidigast sex veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

### 36 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar andelsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst vilket också gäller om de har flera andelsrätter. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 37 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### 38 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

1. Reservfond enligt lagen om ekonomisk förening
2. Fond för yttre underhåll
3. Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 1,0 % av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## **VINST**

### 39 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens andel.

## **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

### 40 §

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

## LÄGENHETSREGISTER

Lgh nr:	Lgh typ:	Uppvärmd yta (kvm):	Total yta (kvm):	Andelstal:	Insats:
1	3 RoK	77,20	77,20	0,027459	3 428
3	1 RoK	43,10	43,10	0,015330	1 914
4	2 RoK	57,50	57,50	0,020452	2 552
5	3 RoK	81,50	81,50	0,028988	3 618
7	4 RoK	96,70	96,70	0,034394	4 293
9	1 RoK	42,30	42,30	0,015045	1 877
10	2 RoK	57,50	57,50	0,020452	2 552
11	3 RoK	81,50	81,50	0,028988	3 618
13	2 RoK	57,00	57,00	0,020274	2 530
14	1 RoK	38,80	38,80	0,013800	1 723
15	2 RoK	59,40	59,40	0,021128	2 637
16	1 RoK	39,30	39,30	0,013978	1 745
18	2 RoK	59,40	59,40	0,021128	2 637
19	1 RoK	39,30	39,30	0,013978	1 745
20	3 RoK	83,60	83,60	0,029735	3 710
21	4 RoK	98,70	172,70	0,061426	4 382
23	1 RoK	41,80	101,80	0,036208	1 855
25	2,5 RoK	66,20	66,20	0,023546	2 939
26	2 RoK	60,80	60,80	0,021625	2 699
28	1 RoK	40,20	40,20	0,014298	1 785
29	1 RoK	41,30	41,30	0,014690	1 833
30	4 RoK	105,60	105,60	0,037560	4 688
32	1 RoK	40,20	40,20	0,014298	1 785
33	1 RoK	41,30	41,30	0,014690	1 833
34	4 RoK	105,60	105,60	0,037560	4 688
36	3 RoK	81,50	81,50	0,028988	3 618
38	2 RoK	62,70	160,70	0,057158	2 783
39	1 RoK	42,90	150,90	0,053672	1 905
40	3 RoK	82,20	82,20	0,029237	3 650
42	3 RoK	75,40	75,40	0,026818	3 347
43	1 RoK	41,80	41,80	0,014868	1 855
45	4 RoK	95,10	95,10	0,033825	4 222
46	1 RoK	41,80	41,80	0,014868	1 855
47	1 RoK	39,10	39,10	0,013907	1 736
48	2 RoK	56,00	56,00	0,019918	2 486
49	3 RoK	80,90	80,90	0,028775	3 591
51	3 RoK	56,00	112,00	0,039836	2 486
52	4 RoK	0,00	104,30	0,037098	118 300

## ÖVRIGT

Vad gäller skyldighet att antaga medlem gäller alltså lagen om ekonomisk förening av år 1911 § 10. Lagen om ekonomiska föreningar jämte dessa stadgar utgör grunden för föreningens verksamhet.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 2023-05-30 .