

**Stadgar  
för  
Bostadsföreningen  
Helmfelt**

## FIRMA OCH ÄNDAMÅL

- 1 § Föreningens firma är bostadsföreningen  
Helmfelt u.p.a. , 746000-1261.  
Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Prinsen 3 i  
Malmö och där bereda bostäder åt sina medlemmar.  
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.  
Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att  
sökande förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgar och  
ordningsföreskrifter föreskriver samt bosätta sig i föreningen. Juridisk  
person som förvärvat andelsrätt till bostadslägenhet får vägras  
medlemskap.  
Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om  
medlemskap i de fall då dennas rätt inte inskränkts genom vad som  
stadgats i § 12 nedan.
- 3 § Frågan om att anta en medlem avgörs i styrelsen.  
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att  
skriftlig ansökan om medlemskap kommet in till föreningen, avgöra  
frågan om medlemskap.

## BESITTNINGSRÄTT, ANDEL OCH INSATS

- 4 § At sina medlemmar skall föreningen på obegränsad tid upplåta  
besittningsrätt till bostad.  
Medlemmens andel i föreningen är baserad på det procentuella  
förhållandet mellan det första värdet på lägenheterna då föreningen  
bildades. Insatsen på totalt 45.306:- skall fördelas mot ovannämnda  
andelstal.  
Med andel i föreningen skall oskiljaktigt vara förenad besittningsrätt till  
bostad som anges i andelsbevis så länge medlemmen fullgör sina  
skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar och  
ordningsföreskrifter.  
Medlem som erhållit besiktningrätt är lägenhetsinnehavare.
- 5 § Styrelsen skall föra medlems- och lägenhetsregister. Förteckningen skall  
innehålla uppgifter om medlems namn, personnummer, andelstal,  
lägenhetsbeteckning, storlek, läge inom fastigheten, andrahandsupplåtelse,  
pantförskrivning och andrahands upplåtelse samt tillhörande vinds- och  
källarförråd. Dag för underrättelse om överlåtelse, pantförskrivning och  
andrahandsupplåtelse skall antecknas i registret. Till registret skall fogas  
bestyrkt åtkomsthaling samt kopia av underrättelse om pantförskrivning.

## AVGIFTER OCH FONDER

- 6 § Andels-, års-, försenings-, överlåtelse-, pantsättningsavgift samt i  
förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av  
andel 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 med att medlemmarna betalar årsavgift till föreningen.  
Årsavgifterna fördelas på andelsrättslägenheterna i förhållande till  
lägenheternas andel. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan  
beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

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

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

- 7 § Inom föreningen skall finnas följande fonder:  
Reservfond, i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar samt dispositionsfond.  
Avsättning för underhåll av fastigheten skall göras med ett belopp motsvarande minst 1 % av fastighetens taxeringsvärde. Till fonden avsatt belopp får tagas i anspråk för betalning av utförda reparationer.  
Avsättning behöver ej ske under den tid då behållningen i fonden uppgår till minst 10 % av fastighetens taxeringsvärde.  
Det överskott som kan tänkas uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## ÖVERGÅNG AV ANDELSRÄTT

- 8 § Andelshavaren får fritt överlåta sin andelsrätt. Andelshavare som överlåtit sin andelsrätt till annan medlem skall till bostadsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angivande om överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av andelsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsföreningen.  
I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

## ÖVERLÅTELSEAVTALET

- 9 § Ett avtal om överlåtelse av andelsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.  
En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.
- 10 § När en andelsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva andelsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till 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 vägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får andelsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV ANDELSRÄTT

- 11 § Den som en andelsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som andelshavare. Om det kan antas förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att förvägra medlemskap. En juridisk person samt fysiskt omyndig person som har förvärvats 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 inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet. Den som har förvärvat andel i andelsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte andelsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

För godkännande av nytt medlemsskap fordras att styrelsen får:

-Referens från föregående hyresvärd, uppgift om arbetsgivare samt kreditupplysning.

- 12 § Om en andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras 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.
- 13 § En överlåtelse är ogiltig om den som andelsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsföreningen. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion. Har i sådana fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa andelsrätten mot skälig ersättning.

## ANDELHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 14 § Andelshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.
- Andelshavaren svarar sålunda 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; svagströmsanläggningar;
- i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar andelsrättshavaren dock endast för målning;
- i fråga om stamledningar för el svarar andelsrättshavaren endast för om lägenhetens undercentral;
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster, om inte föreningen beslutar annat i samband med att den genomför väsentliga underhållsarbeten.
- Andelshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- Andelshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.
- I fråga om brandskada som andelshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om andelshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.
- Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.
- Är lägenheten försedd med balkong, terrass, eller med egen ingång, skall andelshavaren svara för renhållning och snöskottning.
- Andelshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare andelshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m m.

- 15 § 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 förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Andelshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.
- 16 § Andelshavaren 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. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Andelshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Föremål som enligt vad andelshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i fastigheten.
- 17 § Företrädare för bostadsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången. Andelshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga ågärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. Om andelshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogdemyndigheten besluta om handräckning.
- 18 § En andelshavare får upplåta två rum eller hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.
- 19 § Andelshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- 20 § Andelshavare får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- 21 § Om andelshavaren inte i rätt tid betalar avgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse 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.
- 22 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med andelsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp andelshavaren till avflyttning,
- 1.) -om andelshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om andelshavaren dröjer med att betala annan avgift enligt 6§ utöver två vardagar från förfallodagen,
  - 2.) -om andelsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten eller del av den i andra hand,
  - 3.) -om lägenheten används i strid med 18§ eller 19§,

- 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 oskäligen 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 andelshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 15§ vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en andelshavare,
- 6.) -om andelshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16§ och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7.) -om andelshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs, samt
- 8.) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet och därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

23 § Uppsägning som avses i 22§ första stycket 2, 3 eller 5-7 får endast ske om andelshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 22§ första stycket 2 inte heller ske om andelshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

24 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 22§ första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan andelshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp andelshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 22§ första stycket 4 eller 7 eller inte inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 22§ första stycket 2 sagt till andelshavaren att vidta rättelse.

25 § En andelshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 22§ första stycket 8 endast om föreningen sagt upp andelshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att tre månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

26 § Är nyttjanderätten enligt 22§ första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av avgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp andelsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av enstaka dröjsmål inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I väntan på att andelshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då andelsrättshavaren sades upp.

- 27 § Sägs andelshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 22§ första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 26§.  
Sägs andelshavaren upp av någon annan i 22§ första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.
- 28 § Om föreningen säger upp andelshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.
- 29 § Har andelshavaren blivit skild från lägenheten till följd av fall som avses i 22§, skall föreningen sälja andelen med tillhörande besittningsrätt så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, såvida inte föreningen, medlemmen och de borgenärer vilkas rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

## STYRELSE OCH REVISORER

- 30 § Styrelsen består av minst tre och högst sju 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.
- 31 § 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.
- 32 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.
- 33 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- och ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.
- 34 § En eller två revisorer jämte en eller två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma intill dess nästa stämma hållits.  
Revisor åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning, att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse och årsredovisning.

- 35 § Styrelsen åligger även: -att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret, -att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

## FÖRENINGSTÄMMA

- 36 § Ordinarie föreningsstämma hålles före maj månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång eller senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

- 37 § 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 behandlas på stämman.

- 38 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av ordförande vid stämman
- 4) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän
- 6) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Styrelsens redovisningshandlingar
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Fråga om fastställande av balans- och resultaträkningar
- 11) Beslut om resultatsdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och suppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 35 §
- 18) Stämmans avslutande

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

- 39 § Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter eller genom brev. Kallelse till stämman skall utfärdas tidigast 4 veckor och senast två veckor före stämman och angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman.

- 40 § Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. om flera medlemmar innehar andel gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete 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 stadgar eller enligt lag.



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

## UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

42 § Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheterna andelar enligt lägenhetsspecifikation.

Lagen om ekonomiska föreningar jämte dessa stadgar utgör grunden för föreningens verksamhet.

Ovanstående stadgar här slutligt antagits vid föreningsstämman  
den / 1993.