

STADGAR

för Bostadsföreningen Vårt Hem nr 8 upa

§ 1. Namn och ändamål

Denna förening, vars benämning är Bostadsföreningen Vårt Hem nr 8 utan personlig ansvarighet, har till ändamål att äga, förvalta och upplåta lägenheter för föreningens medlemmar i fastigheten nr 21 i kvarteret Rosen med adress Hälsingegatan 3 i Stockholm samt att främja medlemmarnas intressen.

Varje lägenhet i fastigheten är en andel i föreningen och har ett tillhörande andelstal baserat på lägenhetens boyta i förhållande till fastighetens sammanlagda boyta.

§ 2. Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen. Vid delat ägande skall den minsta ägarandelen inte understiga 5%.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att inom tre månader mantalsskriva sig i fastigheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av överlåtelsehandling. Om en lägenhet ägs av flera ägare kan endast de som är mantalsskrivna på föreningens adress antas som medlemmar i föreningen.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränks genom vad som stadgats i §12.4 nedan.

§ 3. Besittningsrätt

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

§ 4. Avgifter till föreningen

Medlem som erhållit besittningsrätt är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta, amortering samt årliga omkostnader för fastigheten. Årsavgift för lägenhet som har balkong eller altan skall utgå med ett belopp beräknat enligt föregående stycke, höjt med ett balkongtillägg. Tillägget beräknas utifrån en av styrelsen bedömd, genomsnittlig årlig underhållskostnad för fastighetens samtliga balkonger och altaner, fördelad i proportion till ytan för respektive lägenhets balkong eller altan. Årsavgiften får dock för varje medlem högst uppgå till 100.000 kronor per år.

Årsavgift fastställs av styrelsen. Den skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden inte överskrida 2 dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningens kostnader härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

§ 5. Avsättning till fonder

Inom föreningen skall bildas en reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar, en fond för yttre underhåll samt en balkongfond som avser balkonger och altaner.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet av föreningens hus.

De av respektive medlem inbetalda balkongtilläggen enligt §4 skall föreningen fondera i en balkongfond. Upplupen ränta på innestående kapital skall årligen tillföras fonden. Fonden skall disponeras av styrelsen uteslutande för bestridande av kostnader och utgifter som hänför sig till balkonger och altaner. Den sammanlagda årliga avsättningen till fonden får inte överskrida ett prisbasbelopp enligt Lag om Allmän försäkring (1962:381). Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden om inte föreningsstämman annorlunda bestämmer.

§ 6. Styrelsen och dess åligganden

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som är mantalsskriven i fastighet.

Styrelsen är beslutför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll. Styrelse eller firmatecknare får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Genom styrelsens försorg skall föras en lägenhetsförteckning som skall innehålla uppgifter om medlemmens namn, andelstal, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta

antecknas varvid även dag för anteckning skall anges. Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av överlåtelsehandling.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt budget för kommande räkenskapsår.

§ 7. Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela Styrelsen, av två styrelseledamöter i förening gällande löpande verksamhet.

Den årliga verksamhetsberättelsen skall för att vara giltig undertecknas av hela firman (styrelsen).

§ 8. Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår. Styrelsen skall tillse att räkenskaperna föreligger färdiga för granskning av revisorerna före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedda revisorer. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före april månads utgång.

§ 9. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsman tillika rösträknare
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 beviljande av ansvarsfrihet
13. Arvoden åt styrelse och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av två revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Stadgeenligt inkomna motioner
18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos Styrelsen före februari månads utgång.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1 /10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos Styrelsen.

På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1 till 7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

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

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas postfack eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst en vecka före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Över beslut som fattas på stämma skall föras protokoll som justeras och senast inom två veckor efter stämman skall vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

§ 10. Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje lägenhet en röst.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt genom fullmakt. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem som icke till fullo inbetalt förfallna avgifter, äger inte rösträtt vid stämma. Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och andra frågor den mening som biträdes av ordföranden vid stämman. Omröstningen är öppen där inte annorlunda beslutas.

§ 11. Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är inte giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor och på den stämma som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträdes förslaget.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, erfordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande.

§ 12. Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

1. Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen äger rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap skall provas av styrelsen enligt §2.

Överlåtelsen blir inte giltig mot föreningen förrän ansökan har godkänts av styrelsen och styrelsen infört anteckning härom i lägenhetsförteckning.

2. Har andel övergått till ny innehavare, får denne inte besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages icke den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt, om icke annan överenskommelse träffas.

3. Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits till medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

4. Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, är berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i §2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta. Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagkraftvunnen bodelning eller lagkraftvunnet testamente eller arvskipfte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om inte annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga delägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 13. Rätt till uppsägning ur föreningen

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen.

Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter som bestämts härom i lagen om ekonomiska föreningar.

§ 14. Medlems skyldigheter

1. Ansvar för lägenhetens begagnande

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman eller styrelsen beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten eller föreligger vattenskada eller misstanke om vattenskada, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv, iakttages även av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman eller beslutats av styrelsen.

2. Underhåll

Medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och att medverka vid den årliga syn av lägenheten, som styrelsen äger rätt att företaga.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och ventilationskanaler samt för reparationer av radiatorer och radiatorventiler.

Medlem svarar för målning av i lägenheten befintliga stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet och ventilation, och för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar utöver vad som bestämts i föregående stycke.

Föreningen ansvarar inte för underhåll av rökkanaler. Generellt eldningsförbud gäller i fastigheten. Medlemmar kan på egen bekostnad och efter ansökan hos styrelsen ombesörja reparation av rökkanaler och eldstäder som efter godkännande av brandmyndighet kan bevilja undantag från eldningsförbudet. För lägenheter med balkong eller altan ansvarar medlemmen för renhållning och snöröjning samt för att avrinning av dagvatten inte hindras.

Medlem svarar för reparation av ytskikt på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom 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. Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Det åligger medlemmarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med bostadsrättstillägg som täcker vattenskada.

3. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten.

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenhet för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

4. Förbud mot ombyggnad

Medlem får utan styrelsens tillstånd utföra mindre underhåll.

Medlem får inte utan styrelsens godkännande företaga ombyggnad i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Ansökan om ombyggnad skall inlämnas till styrelsen och omfatta en beskrivning av önskade ombyggnader samt bifogade ritningar. Arbeten som kräver särskild behörighet skall utföras enligt gällande normer av behöriga hantverkare.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem som bryter mot detta förbud skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader som kan drabba denna dels genom vitesföreläggande, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

§ 15. Uthyrning mm

Medlem äger inte rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd ges endast till den som under minst ett år varit mantalsskriven i lägenheten.

Hyrestiden skall vara minst två månader och högst 1 år. Fortsatt uthyrning kräver nytt tillstånd. Den sammanlagda hyrestiden får inte överskrida 3 år. Därefter kan ny uthyrning ske tidigast efter ytterligare 3 år.

Kommersiell uthyrningsverksamhet är inte tillåten.

I tillståndet för andrahandsuthyrning skall styrelsen hänvisa till par 16 p.4. Brott mot dessa bestämmelser kan resultera i återtagande av tillståndet.

Medlemmar som upplåter sin lägenhet i andra hand skall kvartalsvis betala en extra avgift till föreningen motsvarande 50 procent av ordinarie kvartalsavgift.

Uthyrningsärenden som inte täcks av ovanstående hänvisas till styrelsen.

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

§ 16. Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av styrelsen uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad om:

1. Medlem underlåter att erlægga beslutade avgifter till föreningen utöver 2 dagar från förfallodagen;
2. Lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd;
3. Medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka styrelsens tillstånd krävs;
4. Medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta;
5. Medlem till följd av andrahandsuthyrning förlorar besittningsrätten till lägenheten;
6. Medlem inte inom 3 månader efter förvärvet mantalsskrivit sig i lägenheten;

Besittningsrätten är inte förverkad och uteslutning kan icke ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 17 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§ 17. Om klander av uteslutning av medlem

Medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det han delgavs beslutet.

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

§ 18. Om försäljning av andel

Har medlem blivit utesluten ur föreningen skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida icke föreningen och den uteslutna medlemmen kommer överens om annat.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

§ 19. Om vinstutdelning

Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie stämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

§ 20. Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar erhåller så stor del av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

§ 21. Kompletterande bestämmelser

Där inte annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar (Lag 1987:667) med undantag för 3 kap 1 § om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltjämt lagen av den 22 juni 1911, §10.

Dessa Stadgar för Bostadsföreningen Vårt Hem nr 8 upa ändrades senast den 23.5.2016