

BOSTADSFÖRENINGEN NEJLIKAN U.P.A STADGAR

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens företagsnamn är "Bostadsföreningen Nejlikan utan personlig ansvarighet". Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar bereda billiga och sunda bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid. För detta ändamål har föreningen upplåtit bostadslägenheter i fastigheten Nejlikan 10, med adress Hagagatan 20.

§ 2

Juridisk person har ej rätt att förvärva andel.
Medlem får ej använda lägenheten till annat ändamål än bostad.

§ 3

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§ 5

Fråga om medlemskap avgörs av styrelsen. Styrelse för register över medlemmar och ägande av andelar i föreningen samt eventuella pantsättningar av andel.

Avgifter

§ 6

För lägenhet skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så ock för de i § 7 angivna avsättningarna. För varje lägenhet utgående årsavgift fastställs av styrelsen. Stämman kan besluta att årsavgiften för andelsägares lägenheter som ej bebos av andelsägaren personligen, utan uthyres av denne, skall åläggas högre årsavgift än andra lägenheter för den tid uthyrningen äger rum. Årsavgift skall erläggas på tider som styrelsen bestämmer. Medlem som inte fullgör i § 29 föreskriven skyldighet att delta i skötsel av föreningens fastighet eller förvaltningen av föreningens angelägenheter, skall utöver årsavgiften betalas en särskild avgift till föreningen. Vid överlåtelse av andel med tillhörande lägenhet har styrelsen rätt att ta ut överlåtelseavgift från antingen säljande medlem eller av köparen. Vid pantsättning kan även särskild pantsättningsavgift tas ut vid varje tillfälle. Storleken på sådana avgifter skall fastställas av föreningsstämman. För den händelse föreningen kommer att nyupplåta lägenhet skall grundavgift/insats fastställas av styrelsen. Utöver i denna § nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas andelsägare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 7

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt underhållsplanen.

Styrelse och revisorer

§ 8

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter, samt minst en och högst fem suppleanter vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Endast medlem i föreningen är valbar till föreningens styrelse.

Stämman väljer vem av de valda ledamöterna som skall vara ordförande. Sekreterare och kassör väljes på styrelsemöte.

Avgående ledamot och suppleanter får omväljas.

§ 9

Styrelsen är beslutsför, när vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ordinarie ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande föreningar sig, och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande krävs dock enighet för giltigt beslut.

§ 10

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 11

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom förvaltningsorganisation.

§ 12

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande sälja föreningens fasta egendom. Styrelsen äger inte heller in-teckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§ 13

Det åligger styrelsen:

att förvalta föreningens fastighet, handha löpande angelägenheter samt tillse att föreningens ändamål upprätthålles,

att minst en gång årligen innan årsredovisningen avges, ombesörja genomgång av föreningens fastighet, samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid genomgången och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret, samt

att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,

att upprätta verksamhetsplan och föreslå årsavgifter för det kommande räkenskapsåret

§ 14

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor och minst en revisorssuppleant.

§ 15

Revisorn skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i den vid varje tillfälle gällande lagen om ekonomiska föreningar och/eller av föreningsstämma och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter, samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det att styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma

§ 16

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före juni månads utgång. Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen med brev eller e-post under den till föreningen uppgivna adressen, och skall dessutom anslås på anslagstavla i fastigheten. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas senast tre veckor före stämma. Ordförande på föreningsstämma kan vara annan än medlem i föreningen.

§ 17

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 april månads utgång eller på den tid styrelsen meddelar.

§ 18

Ordinarie föreningsstämma skall upptaga följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, nya medlemmar samt fastställande av röstlängd
- b) Val av ordförande, justeringsmän och sekreterare vid stämman.
- c) Fråga huruvida kallelse till stämman behörigen skett.
- d) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- e) Föredragning av revisionsberättelse.
- f) Fastställande av balansräkning.
- g) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- i) Fråga om fastställande av avgifter enligt § t ovan.
- j) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter
- k) Fråga om arvoden till styrelseledamöter, suppleanter och revisor.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisor och revisorssuppleant.
- n) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkt a – c ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§ 19

Vid stämma först protokoll skall inom tre veckor från stämmans genomförande vara hos styrelse tillgänglig för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

§ 20

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Dock får för andel, som ägs av flera gemensamt, endast en röst avges.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får låta sig representeras av befullmäktigat ombud.

Ingen får p.g.a. fullmakt rösta för mer än en röstberättigad utöver egen andel.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Om lika röstetal uppnås vid val av ledamot till styrelse etc. skall frågan avgöras genom lottning.

I andra frågor gäller den mening som biträdes av föreningens ordförande, om lika röstetal uppnås.

Beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt endast om samtliga andelsägare förenat sig om beslutet eller om detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor med val däremellan, och beslutet vid båda föreningsstämmorna biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Förstagångsupplåtelse och överlåtelse av andel

§ 21

Förstagångsupplåtelse av andel från föreningen till enskild medlem skall göras skriftligen och får endast ske till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens beteckning, samt de belopp varmed grundavgift/insats och årsavgift skall utgå.

§ 22

Överlåtelse av andel skall ske skriftligen genom upprättande av köpekontrakt samt undertecknas av säljare samt köpare.

Överlåtelsehandling skall tillställas föreningens styrelse inom två veckor från dagen då köpeavtalet undertecknats.

§ 23

Har andel övergått till ny innehavare, får denne utöva andelsrätten endast om han/hon är eller antages till medlem i föreningen.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras hos styrelsen inom två veckor från förvärvet, om inte styrelsen medger anstånd. I ansökan skall förvärvaren förbinda sig att stadigvarande bosätta sig i föreningens fastighet och folkbokföra sig där. Styrelsen kan, om särskilda skäl föreligger, medge undantag från kraven på bosättning och folkbokföring.

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden andelsägare utöva andelsrätten.

§ 24

Den till vilken andel övergått, skall ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denne som andelsägare under förutsättning att syftet med föreningen ej förfelas.

Har andel övergått till andelsägarens make/maka får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om andel övergått till person, som varaktigt sammanbor med andelsägaren, eller till andelsägarens förälder, barn eller syskon.

Styrelsen skall vid föreningsstämma redovisa nya medlemmar i föreningen.

§ 25

Den till vilken andel övergått, är intill dess medlemskap beviljats, jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i egenskap av andelsägare.

Föreningens styrelse äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

Andelsägares rättigheter och skyldigheter

§ 26

Andelsägare skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

1. Andelsägaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummens väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Andelsägaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; andelsägaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,

- 2023082203385
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
 - h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
 - j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar andelsägaren endast för målning av radiator och värmeledning,
 - l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur, eldstad och kakelugn,
 - m) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Andelsägaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
 - n) brandvarnare,
 - o) egna och tidigare andelsägares installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Andelsägaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom andelsägarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans/hennes räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som andelsägaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om andelsägaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Andelsägaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass. Andelsägaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten andelsägaren får dock inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Vid sådan förändring av lägenhet som innebär exempelvis borttagande eller flytt av vägg, installation av golvvärme m.m. utvidgas andelsägarens ansvar till att omfatta även installation och åtgärd på grund av förändringen samt indirekta eller direkta följder av förändringen. Detta utvidgade ansvar omfattar även ny innehavare av den förändrade lägenheten.

Installation av vattenburen golvvärme medges aldrig.

§ 27

Andelsägaren skall i sitt boende i lägenhet och begagnandet av föreningens gemensamma lokaler följa dessa stadgar och ev. ordningsföreskrifter som styrelsen utfärdar.

Andelsägaren är ansvarig för att den till andelen görande lägenheten bevaras i sund och godtagbart skick. Detsamma gäller avseende de gemensamma lokalerna i fastigheten.

§ 28

Bostadsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till samtliga lägenheter och utrymmen när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbete.

§ 29

Medlem är skyldig att enligt styrelsens anvisningar delta i skötsel av föreningens fastighet eller förvaltningen av föreningens angelägenheter i sammanlagt 10 timmar per år. Styrelsen kan befria medlemmar från denna skyldighet, om särskilda omständigheter föreligger. Skyldighet enligt denna § skall fullgöras i samma utsträckning som rösträtt föreligger vid föreningsstämman.

Medlem som inte deltar i utförandet av dessa arbetsuppgifter skall erlägga särskild avgift enligt § 6.

Uthyrning

§ 30

Andelsägare är skyldig att löpande hålla styrelsen underrättad om vem eller vilka personer, som bor i lägenheten. Förändringar skall omedelbart anmälas skriftligen till styrelsen.

Andelsägare får ej utan styrelsens skriftliga samtycke uthyra lägenheten i andra hand. Detta gäller oavsett om uthyrningen avser hela eller del av lägenhet. Vid varje ny uthyrning krävs nytt tillstånd.

Skriftlig ansökan skall avges i god tid före uthyrningsperiodens början, och ange skäl för uthyrningen, beräknad uthyrningsperiod samt personuppgifter för föreslagen andrahandshyresgäst.

Om inte annat avtalas mellan styrelsen och andelsägaren, ges tillstånd för uthyrning i andra hand endast för tolv månader per tillfälle. Vid förlängning utöver denna period krävs ny skriftlig ansökan och nytt tillstånd.

För andelsägare, som hyr ut i andra hand, kan extra årsavgift uttagas enligt § 6.

Styrelsen får ej vägra uthyrning till andelsägaren, dennes make/maka, person som denne varaktigt sammanbor med, eller dennes förälder, barn eller syskon. I dessa fall skall extra årsavgift enligt § 6 ej utgå.

Enligt § 32 b kan brott mot denna bestämmelse medföra förlust av nyttjanderätten.

§ 31

Andelsägare, hyresgäst som hyr av andelsägare, eller annan boende, får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

Det åligger andelsägare att vid uthyrning tillse, att andrahandshyresgästen blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och övriga bestämmelser. Andelsägare svarar gentemot föreningen för sådan person till vilken uthyrning skett.

§ 32

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med andelsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigas att uppsäga andelsägaren till avflyttning:

- a) om andelsägaren dröjer med betalning av årsavgift, eller del därav, utöver en vecka förfallodagen
- b) om andelsägaren utan behövt samtycke eller tillstånd uthyr lägenheten,
- c) om lägenheten används i strid med lägenhetens ändamål eller i strid med ordningsregler av väsentlig betydelse,
- d) om andelsägaren, eller andrahandshyresgäst, genom att inte anmäla förekomsten av ohyra bidrager till spridning av ohyra i fastigheten,
- e) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om andelsägaren eller den till vilken lägenheten uthyrts, åsidosätter något av vad som han/hon enligt 27 och 28 §§ skall iakttaga som åligger andelsägare,
- f) om andelsägaren åsidosätter skyldighet som måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att den fullgöres.

Nyttjanderätten är icke förverkad om det som ligger andelsägaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i b eller e-f får ske endast om andelsägaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. Vid uppsägning p.g.a. dröjsmål med betalning av årsavgift enligt a gäller lagenlig återvinningsfrist.

Uppsäges andelsägaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Har andelsägaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses ovan, skall andelen säljas på offentlig auktion enligt stycket nedan, så snart som möjligt.

Försäljning på offentlig auktion genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av föreningen.

§ 33

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas grundavgifter/insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas grundavgifter/insatser.

§ 34

Definitioner

Andel = Den del av föreningen som ägs av eller flera fysiska personer

Medlem = Fysisk person som antingen av stämman eller styrelsen antagits till föreningen. Medlem kan inneha del av, en eller flera andelar.

Andelsägare = Medlem, eller medlemmar vid gemensamt ägande, som äger andel.

Lägenhet = den del av fastigheten som upplåtits till andelsägaren.

Uthyrning = Andrahandsupplåtelse av lägenhet till annan än andelsägaren personligen.

Överlåtelse = Försäljning av andel från medlem till annan som genom antagande som medlem i föreningen övertar andelen.

Grundavgift = Avgift till föreningen i samband med förstagångsupplåtelsen av lägenhet.

Årsavgift = Avgift till föreningen till täckande av de kostnader som är förenade med att tillgodose ändamålet med föreningen. Avgiften debiteras vanligtvis månads- eller kvartalsvis. Avgiften kan jämföras med hyra för hyreslägenhet.

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma 27 april 2023 och vid extra föreningsstämma den 24 maj 2023.