

Stadgar för BF Högalid u.p.a.

2004-06-28

§ 1

Namn och ändamål Föreningens firma är Bostadsföreningen Högalid utan personlig ansvarighet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga och förvalta fastigheten tomten nummer 18 i kvarteret Muttern med adress Högalidsgatan 44A, B och Pålsundsgatan 7 inom Högalids församling i Stockholm och där upplåta bostäder för permanent boende åt sina medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

§ 2

Medlemskap Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte inskränkts genom vad som stadgats i § 17 nedan.

§ 3

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

Varje medlem, som förvärvar andelsrätt i föreningen, skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

§ 4

Lägenhets- och medlemsförteckning Föreningen skall föra lägenhetsförteckning och i den anteckna förekommande meddelanden om pantsättning av andel med tillhörande besittningsrätt. Såsom bevis om sin andel i föreningen erhåller varje medlem ett dokument av vilket framgår att styrelsen godkänt aktuell överlåtelse. Detta utgör också bevis för medlemskap i Bostadsföreningen Högalid u.p.a.

Styrelsen ansvarar för att en medlemsförteckning, grundad på nämnda dokument, upprättas och hålls aktuell. Beträffande medlems skyldighet att till styrelsen anmäla överlåtelse, se § 14.

§ 5

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 t.ex. ränta, amortering och omkostnader för fastigheten.

Årsavgiftens storlek beslutas av styrelsen och beräknas enligt andelstal. Avgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början, i månaderna mars, juni, september och december, eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid, utgår dels dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, dels föreningsavgift som styrelsen bestämmer, dock högst 1,5% av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för förfallodagen.

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

Styrelsen kan bevilja anstånd med betalningen vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap resp tidpunkten för underrättelse om pantsättningen. Förvärvaren av andelsrätten svarar för att överlåtelseavgift betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

§ 6

Upplåtelseavgift

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt § 3 ovan, uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

§ 7

Andel

Andel är gentemot föreningen odelbar. Om två eller flera personer blivit gemensamma ägare till en andel måste de utöva sitt medlemskap genom en person. Medlem tillåts inte att inneha flera än en andel i föreningen, såvida inte styrelsen finner att särskilda skäl föreligger.

§ 8

Avsättning till fonder

Inom föreningen skall följande fonder finnas:

- Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.
- Fond för yttre underhåll (planerat underhåll).
- Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll (planerat underhåll) skall årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,2 procent av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden, om ej föreningsstämman bestämmer annorlunda.

§ 9

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 ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet. Suppleant skall kallas till styrelsemötena.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen är beslutsför 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.

Genom styrelsens försorg skall föras en lägenhets- och medlemsförteckning. Förteckningarna skall innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, andelsvärde, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningarna skall detta antecknas varvid även dag för anteckning skall anges.

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.

§ 10

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Alla handlingar, som undertecknas på föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Högalid u.p.a."

§ 11

Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen 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 skriftlig berättelse däröver före april månads utgång. Denna skall innehålla särskilt utlåtande huruvida de anser att styrelsen bör tillerkännas ansvarsfrihet eller inte för det förflutna räkenskapsårets förvaltning.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till stämman över eventuella anmärkningar från revisorerna. Sådan förklaring skall hållas tillgänglig för medlemmarna före stämman.

§ 12

Föreningsstämma

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

Vid ordinarie föreningsstämma 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 justeringsmän 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 suppleant(er)
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden
18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan tagas upp i kallelsen till stämman.

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

På extrastämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1-7 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 tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie stämma samt senast en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor 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 skall justeras och senast inom tre veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

§ 13

Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst oavsett om han innehar en eller flera andelar. Äger flera personer gemensamt en andel har de endast en röst gemensamt.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, annan stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som ej till fullo inbetalat förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning om det gäller val. I andra fall gäller den mening som biträds av föreningens ordförande. Omröstningen skall vara öppen om ej annorlunda beslutas.

§ 14

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

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

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

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behålla tillgångar vid dess upplösning inskränkes, erfordras att beslutet å sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt § 16 i Lagen om ekonomiska föreningar.

Stämman får besluta att medlem skall, utöver vad medlemmen är skyldig att delta med i föreningen enligt § 3 andra stycket, tillskjuta kapital enligt andelstal.

För beslutets giltighet erfordras att minst två tredjedelar av de Röstande vid sista stämman biträder förslaget.

§ 15

Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

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

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom enligt § 4.

§ 16

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

Antages ej 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.

§ 17

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

§ 18

Ett dödsbo efter en avliden medlem får utöva besittningsrätten, trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Två år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att andelsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av medlemmens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får andelsrätten försäljas vid offentlig auktion för dödsboets räkning.

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 1, såvida ej synnerliga skäl talar mot detta. Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död, om ej styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om ej lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer ej ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages ej 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 ej detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

En juridisk person får utöva besittningsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat andelsrätten vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion och då hade panträtt i andelsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får andelsrätten försäljas vid offentlig auktion för den juridiska personens räkning.

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 ej synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make, maka eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 19

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.

§ 20

Medlems skyldigheter

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

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som styrelsen beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, 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 styrelsen.

Det åligger medlemmen att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och s.k. tilläggsförsäkring.

§ 21

A. 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 företa.

Medlemmen ansvarar sålunda för lägenhetens

1. Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
2. Inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten inkl kranpackningar samt spolanordningar för toaletter, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, ifråga om radiatorer svarar medlemmen dock endast för målning.
3. Golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i lägenhetens inner- och ytterfönster.
4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlemmen endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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; i fråga om brandskada som medlemmen själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Föreningen svarar sålunda för

1. Radiatorer samt stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (stigar); ifråga om stamledning för el (stigar) svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
2. Målning av utsidorna av fönster inkl kittning samt målning av utsidorna av ytterdörrar.

3. Reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten i den mån ansvaret inte enligt 4 ovan vilar på medlemmen.

Medlem svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare medlem såsom reparationer, underhåll, installationer, ombyggnader mm.

Är lägenheten försedd med balkong åligger det medlemmen att svara för renhållning och snöskottning.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts medlemmen skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör medlemmens lägenhet.

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

Om medlem inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten – efter ansökan av förening – meddela särskild handräckning.

C. Förbud mot ombyggnad Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov/byggnämnan. 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 myndighetsföreläggande dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

§ 22

Uthyrning m.m.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsen tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära Hyresnämndens godkännande att besittningsskydd ej skall gälla.

Föreningsstämma kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande en viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 1 basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för upplåtelsen per år.

§ 23

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad;

1. om medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen utöver 14 dagar från förfallodagen,
2. om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd,
3. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov/byggnämälän erfordras,
4. om 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 ej efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Besittningsrätten är ej förverkad och uteslutning kan ej 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 skuldig att flytta så snart kalendertiden enligt § 24 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§ 25

Om klander av uteslutning av medlem

Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet gnom 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.

§ 26

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 ej 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.

§ 27

Om vinstutdelning

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

§ 28

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

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

§ 29

Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar.

§ 30

Twist

Twist mellan föreningen och medlem angående någon av föreningens angelägenheter avgörs, då förlikning inte kan träffas, vid allmän domstol.