

Stadgar för BF Rosen 17 u.p.a

Hälsingegatan 11
113 23 Stockholm

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsföreningen Rosen 17 utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Rosen 17 med adress Hälsingegatan 11, Stockholm och där upplåta bostäder till sina medlemmar.

Medlemskap

§ 2

Till medlem av föreningen kan efter ansökan och prövning antas fysisk person som förvärvat en eller flera andelar i föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt kan båda antagas som medlemmar.

Ansökan, som skall vara skriftlig, skall prövas av styrelsen och innehålla utfästelse att sökande förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten om överlåtelsen gäller bostad.

§ 3

Medlem erhåller nyttjanderätt till lägenhet i föreningens fastighet och bibehåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna gentemot föreningen.

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

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätten till lägenhet äger föreningen rätt att utöver insatsen uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan insats och lägenhetens marknadsvärde.

§ 4

Styrelsen skall föra ett lägenhetsregister med uppgifter om lägenheten, ägare, lägenhetsnummer samt uppgift om eventuell pantsättning av lägenheten.

Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och ordningsregler.

Insatser, avgifter och fonder

§ 5

Medlem är vidare skyldig att, genom erläggande av årsavgift, i förhållande till lägenhetens andelsvärde delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering på föreningens gäld samt årliga omkostnader och pålagor för fastigheten. Årsavgift fastställs av styrelsen och skall erläggas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december. Styrelsen kan medge anstånd med inbetalning om laga förfall såsom sjukdom eller annat kan anses föreligga.

§ 6

Inom föreningen skall finnas reservfond. Vid beslut om vinstutdelning skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelsvärden.

Styrelse och revisor

§ 7

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av tre till fem ledamöter med en till två suppleanter. Vid lika röstetal i styrelsen gäller den uppfattning som företräds av styrelsens ordförande. Ledamöterna väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma. Endast en person för varje andel kan samtidigt vara styrelseledamot.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm och konstituerar sig själv.

Styrelsen äger utse tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

För beslutsförhet inom styrelsen fordras att tre ledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

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

Genom styrelsens försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen 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 förteckningen skall detta antecknas varvid även dag för anteckning skall anges.

§ 8

Kalenderår utgör föreningen räkenskapsår.

Styrelsen ska senast sex veckor före stämman lämna årsredovisningen till revisor.

§ 9

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skall finnas två revisorer, varav minst en extern revisor från revisionsbyrå och en intern revisor, vilka väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie stämma.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast tre veckor före stämman. Över av revisorerna gjorda anmärkningar skall styrelsen till ordinarie stämma avge skriftlig förklaring. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av

revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 10

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före juni månads utgång.

Extra stämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner omständigheter därtill föranleda eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade därom hos styrelsen inlämnat skriftlig anhållan med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 11

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

§ 12

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande 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. Fråga om fastställande av balansräkning och resultaträkning
11. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden till styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleant
16. Rapporter från styrelsen
17. Övriga ärenden
18. Stämmans avslutande

På extra stämma skall endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och angivits i kallelsen.

§ 13

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, genom e-mail eller utsändning per post tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Andra meddelanden skall delges medlemmarna genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning.

§ 14

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst för varje av honom innehavd lägenhet. Äger flera medlemmar gemensamt en andel har de dock endast tillsammans en röst.

Medlem äger rätt att utöva sin rösträtt genom ombud vilken måste vara medlem i föreningen eller make, maka, stadigvarande sammanboende med medlem. Ingen får dock som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som inte fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen äger ej rösträtt vid stämma.

§ 15

Såsom föreningsbeslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, men i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid sammanträdet. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutats.

§ 16

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet, föreningens upplösning eller ändring av stadgar är ej giltig med mindre alla röstberättigade medlemmar förenat sig därom eller beslutet fattats på två på varandra följande stämmor därav minst en ordinarie och på den stämma som hållits sist beslutet biträts av minst två tredjedelar av de röstande där ej i lag annorlunda stadgar.

Överlåtelse av andel och nyttjanderätt

§ 17

Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin andel jämte nyttjanderätten till lägenhet till annan, av styrelsen godkänd person. Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits som medlem och styrelsen infört anteckning om detta i lägenhetsregistret.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras inom en månad från förvärvet.

§ 18

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej nyttjanderätt 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. Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift av säljaren för att täcka föreningens kostnader.

Antas inte den, som inropat lägenhet vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

§ 19

Ansöker inte den, som förvärvat andel, om medlemskap inom en månad från förvärvet, eller avslås hans ansökan utan att föreningen inlöser andelen, äger förvärvaren dels rätt att sex månader från avgången erhålla för andelen inbetalda insatser dels ock, i samma ordning som övriga medlemmar, utbetomma vad på förvärvaren belöper av beslutad vinstutdelning. Rätten att erhålla för andelen inbetalda insatser gäller dock endast i den mån föreningens behållna tillgångar enligt den vid tiden för utgången uppgjorda balansräkningen därtill förslår, utan anlitande av reservfond eller förnärmande av övriga medlemmars lika rätt. Tiden för avgången skall beräknas med utgångspunkt från det ansökningen avslogs eller om ansökan ej gjorts, ansökningstiden utgick.

§ 20

Den, till vilken avlidens andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, är berättigad att inträda som medlem i föreningen, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta. Ansökan om inträde skall göras senast sex månader efter medlemmens död, om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Inkommer inte ansökan om inträde i rätt tid äger föreningen rätt att sälja andelen på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla nyttjanderätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap hinner ske. Dödsboets rösträtt får utövas av botredningsman eller av ombud för dödsbodelägarna.

§ 21

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap, i de fall då denna rätt inte inskränkts genom vad ovan stadgats.

Rätt till utträde ur föreningen

§ 22

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

Föreningens och medlems skyldigheter

§ 23

Medlem skall på egen bekostnad hålla sin lägenhet med tillhörande utrymmen i gott skick och vid nyttjandet av lägenheten iakttaga vad som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. 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 innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

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

Medlem svarar för vattenarmaturer och kranpackningar samt spolanordningar för toaletter, **målning** av 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 skall svara för underhåll av fastigheten i övrigt.

Medlem skall svara för reparation 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. I fråga om brandskada som medlem inte själv vållat gäller dock vad som nu sagts endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttaga.

Under förutsättningar som anges i tredje stycket första punkten skall medlem svara även för skada som på grund av installation eller annan åtgärd i lägenheten eller på grund av lägenhetens beskaffenhet uppkommer i annan lägenhet eller fastigheten i övrigt.

§ 24

Medlem får inte utan styrelsens medgivande företa avsevärd förändring i lägenheten. Styrelsen ska godkänna vald entreprenör. Medlem är skyldig att följa styrelsens instruktioner kring de praktiska frågorna såsom information till grannar, vattenavstängningar m.m.

§ 25

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande ställa sig till efterrättelse de föreskrifter föreningen utfärdar i överensstämmelse med ortens sed.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas 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.

§ 26

Föreningen har efter tillsägelse senast tre vardagar i förväg, eller i brådska fall kortare tid, rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Medlem är skyldig att efterkomma de beslut, som styrelsen efter lägenhetens besiktning finner sig föranlåten att bestämma.

§ 27

Medlem får inte utan styrelsens godkännande hyra ut sin lägenhet i andra hand. Sådant godkännande skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att motsätta sig upplåtelse. Tillståndet kan tidsbegränsas och förenas med villkor. Varje ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Korttidsuthyrning per dag, veckovis eller månadsvis ska inte godkännas. För att en andrahandsuthyrning ska kunna godkännas krävs en uthyrningsperiod på minimum tre månader.

Styrelsen kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande aktuell kvartalsavgift. Extraavgiften ska tas ut för varje påbörjat kvartal av perioden för uthyrningen.

§ 28

Medlem får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om de kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 29

Medlem får inte använda lägenheten för annat än avsett ändamål.

Förverkande av besittningsrätten och uteslutning av medlem

§ 30

Besittningsrätten till lägenheten är förverkad och föreningen berättigad att utesluta medlem

1. om medlem dröjer med betalning av årsavgift utöver 30 dagar efter förfallodagen,
2. om medlem utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 28 eller § 29,
4. om medlem eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om medlem genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlem eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av det som enligt § 24 och § 25 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger medlem,
6. om i strid med § 26 tillträde till lägenheten vägras och medlem inte kan visa giltigt skäl,
7. om medlem åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Besittningsrätten är inte förverkad om det som ligger medlem till last är av ringa betydelse.

Uteslutning på grund av förhållande som avses i första stycket punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om medlem underlåtit att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Medlem som förverkat besittningsrätten och uteslutits ur föreningen är skyldig att avflytta från lägenheten så snart klandertiden gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger. Utesluts medlem har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

§ 31

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

Av influten köpeskilling får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen samt eventuellt återbetald insats. Vad som därefter återstår tillfaller medlemmen.

Föreningens upplösning

§ 32

Upplöses föreningen skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar återbekommer av honom erlagd insats, varefter eventuellt överskott fördelas i förhållande till var och ens andel.

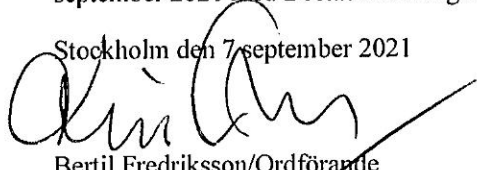
Allmänna bestämmelser

§ 33

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar av den 1 juni 1951 med undantag för § 11 om skyldighet att anta medlem. I sådant hänseende gäller alltså lagen den 22 juni 1911.

Ovanstående stadgar antogs vid ordinarie årsstämma den 31 maj 2021 samt vid extra föreningsstämma den 7 september 2021 med Bostadsföreningen Rosen 17 u.p.a.

Stockholm den 7 september 2021


Bertil Fredriksson/Ordförande

1920 den 8 maj beviljade Överståthållarämbetet registrering av Bostadsföreningen Rosen 17 u.p.a.

1983 den 30 maj beviljade länsstyrelsen i Stockholms län registrering av beslutet om antagande av nya stadgar för Bostadsföreningen Rosen 17 u.p.a.

1986 den 17 november beviljade länsstyrelsen i Stockholms län registrering av beslutet om antagande av nya stadgar för Bostadsföreningen Rosen 17 u.p.a.

Överensstämmer med original
Stockholm 2021-09-12


Maie Kimber


JENS UTHMAN