

**Stadgar för
Bostadsföreningen Södern
utan personlig ansvarighet**

§ 1

Namn och ändamål

Föreningens firma är "Bostadsföreningen Södern u.p.a.". Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Dagakarlen 21 med adress Kocksgatan 22, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar

§ 2

Medlemskap

Till medlem i föreningen kan efter ansökan och prövning antagas myndig, fysisk person som förvärvat andel i föreningen av tidigare medlem eller direkt av föreningen. Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och bevitnad samt prövas av styrelsen. Den skall innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver. Den som ansöker om medlemskap skall förbinda sig att bosätta sig i fastigheten samt iakttaga medlems skyldighet att betala grundavgift/insats och grunderna för beräkning av årsavgifterna i Bostadsföreningen Södern u.p.a.

§ 3

Besittningsrätt

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

§ 4

Andelsbevis

Varje medlems obligatoriska insats i föreningen är femhundra (500) kronor, som erläggas via inbetalning till föreningens konto inom en vecka från tidpunkten för inträdet; och må medlem kunna deltaga med flere insatser. För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis. Beviset skall även innehålla uppgift om lägenhetens andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten. Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 5

Avgifter till föreningen

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering å föreningens gäld samt årliga omkostnader för fastighet jämte föreningens förvaltningskostnader m.m. Årsavgift fastställs av stämman. Den skall erläggas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december. Skulle medlem försumma inbetalning av avgifter får respittiden ej överskrida 3 dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen å 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 föreningen kostnader härför. Lägenheten står som säkerhet för medlemmens skuld. Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall. När medlem försäljer sin andel tages överlåtelseavgift ut, vilken fastställs av föreningsstämma, dock om högst en tjugondels basbelopp. För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Procenttalet fastställs av föreningsstämma. För arbete i samband med pantsättning av andel får av pantsättande medlem uttas pantsättningsavgift om högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften fastställs av föreningsstämma.

§ 6

Upplåtelseavgift

Om föreningen äger en lägenhet och upplåter besittningsrätt till denna, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt § 5 ovan, uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och erlagd insats.

§ 7

Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder: Reservfond/Dispositionsfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar. Fond för yttre underhåll. Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 procent av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall antingen balanseras i ny räkning eller avsättas till dispositionsfonden.

§ 8

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 högst två suppleanter som föreningsstämman beslutar. Mandattiden för styrelsen är på ett år. 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. Med föreningsmedlem likställs dennes äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelseledamot skall vara svensk medborgare. Styrelsen är beslutsför, om fler än hälften av dess medlemmar är närvarande. 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 medelsförvaltning även innefattar en tillfredsställande kontroll. Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas. Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämma avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, balansräkning och resultaträkning. Styrelsen skall vidare upprätta och framlägga budgetförslag för kommande räkenskapsår.

§ 9

Arvoden

Arvode för styrelsen och revisorerna fastställs på ordinarie föreningsstämma för innevarande räkenskapsår.

§ 10

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, med undantag angivna nedan, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "BOSTADSFÖRENINGEN SÖDERN U.P.A". Vid löpande betalningar via postgiro eller föreningens bankkonto kan kassör eller ordförande var för sig teckna föreningens firma. Vid upptagande av lån respektive kontantuttag tecknas föreningens firma av kassör och ordförande i förening eller av en av dessa i förening med två andra styrelseledamöter. Vid överföring av medel mellan föreningens konton på postgirot respektive bank tecknas föreningens firma av föreningens kassör, ordförande eller bemyndigad person var för sig. Med bemyndigad person avses den som har tillgång till föreningens kod på banken.

§ 11

Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31:a december. Styrelsen skall tillse att årsredovisningshandlingarna ligger färdiga för granskning av revisorerna senast sex veckor före ordinarie stämma. 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 suppleant för samma tid dock högst två. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver senast tre veckor före ordinarie stämma. Revisionsberättelsen skall överlämnas till styrelsen och åligger det styrelsen att till föreningens ordinarie sammanträde avgiva det yttrande, vartill revisionsberättelsen kan ge anledning.

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före april månads utgång. Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordningen
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän
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
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Fastställande av årsavgift
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av två revisorer och suppleanter
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 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 1-7 ovan, endast förekomma 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 i medlemmarnas brevinkast eller utsändning med post tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten. Senast två veckor före ordinarie stämma skall årsredovisningshandlingarna hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna och genast sändas till medlem, som begär det. Över beslut, som fattas på stämma, skall föras protokoll, som skall justeras inom 10 dagar och senast inom två 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. Innehar en eller flera medlemmar besittningsrätt till lägenhet gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, annan sammanboende eller annan medlem genom fullmakt. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem. Medlem, som icke till fullo inbetalt förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämma. Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där 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 beslut fattas av två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och å den stämma, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Avser beslut om stadgeändring ökning av medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget. Avser ändringen att medlems rätt till föreningens behållna 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.

§ 15

Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt om 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 som medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsbevis eller innan andelen hembjudits till föreningens medlemmar enligt nedan. Medlem, som överlåtit sin andel, skall hembjuda andelen till föreningens medlemmar, vilka har rätt att förvärva andelen till samma villkor som överenskommits med annan köpare. Hembudet skall ställas till styrelsen genom inlämnande av undertecknat köpekontrakt. Styrelsen skall därefter omgående meddela medlemmarna hembudet på lämpligt sätt. Antagande av hembudet från medlem skall meddelas styrelsen

inom tre veckor från dag då hembud inkommit till styrelsen. Styrelsen har därefter att omgående meddela den överlåtande medlemmen att hembudet antagits. Har flera medlemmar inom föreningen antagit hembudet skall styrelsen avgöra vem som äger rätt till förvärv.

§ 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 alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktion. Antages icke den som inropat lägenheten vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

§ 17

Ansöker icke den, som förvärvat andel, om medlemskap inom sex månader från förvärvet, eller avslås hans ansökan utan att föreningen inlöser andelen, äger förvärvaren sådan rätt som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§ 18

Den till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen om sökande uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Ansökan om inträde skall göras senast sex månader efter medlemmens död, om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Dödsbo, som icke ansökt om anstånd inom sex månader, har icke annan rätt än som anges i § 17 ovan. Avliden medlems dödsbo, som uppfyllt villkoren enligt ovan, äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap hinner 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. Detsamma skall gälla om med medlemmen sammanboende erhåller rätt enligt lag 15 maj 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad att övertaga andelsrätten.

§ 19

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap, i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 18 ovan.

§ 20

Rätt till uppsägning

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen skall ske skriftligen till styrelsen. Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i nu gällande lag 3 kap 5 § och 4 kap §§ 1 och 2.

§ 21

Medlems skyldigheter

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 beslutat.

Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen. Fastigheten skall vara försäkrad mot ohyra.

Medlemmen skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv, iakttages av dem som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete förs 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.

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 tillträde till lägenheten för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

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, samt därefter ställa sig till skyndsam efter rättelse av gjorda anmärkningar.

Till lägenhetens inre räknas: rummets 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 utanfönster samt för underhåll av alla stamledningar. Medlem svarar för målning av stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet och ventilation samt för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar tillika målning, reparation och underhåll av eventuella förbyggnader, oavsett av vem och när de byggts för, av nämnda stamledningar utöver vad som bestämts i ovanstående stycke. Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av honom eller 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 själv ej vållat, gäller vad som nu sagts endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Medlem är skyldig att medverka i föreningens gemensamma städdagar, en gång på våren och en gång på hösten, eller utföra annan arbetsinsats överenskommen med styrelsen. Föreningsstämman beslutar om avgift för medlemmar som inte deltar i föreningens städdagar.

§ 22

Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga ombyggnad i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med ombyggnad avses förändring av planlösning, borttagande av fasta inventarier och förändring gällande rördragningar. Medlem som bryter mot detta förbud, skall återställa lägenheten eller annat utrymme till skick före förändring samt ersätta föreningen för de kostnader, som kan drabba denna, dels genom vitesföreläggande, dels för eventuellt återställande av lägenheten eller annat utrymme till av myndigheterna godkänt skick.

§ 23

Uthyrning

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Styrelsen skall därvid hållas underrättad om vem som disponerar lägenheten. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Detta kan tidsbegränsas. Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd icke skall gälla. Föreningens stämma kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen. Avgiften får dock högst uppgå till ett sjundedels basbelopp per år. Den extra avgiften uttages ej om den som hyr lägenheten i andra hand är en nära släkting.

§ 24

Användning av lägenhet

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

§ 25

Förverkande av besittningsrätt

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad: 1. Om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver 3 dagar; 2. Om lägenheten, av medlem eller annan, upplåtes i andra hand utan styrelsens tillåtelse eller

användes till annat ändamål än vartill den är avsedd; 3. Om medlem eller medlems hyresgäst eller annan, till vilken denne upplåtit lägenheten, vidtager

ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras. 4. Om medlem eller någon, till vilken denne upplåtit lägenheten, vanvårdar lägenheten 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.

Besittningsrätten är icke förverkad och uteslutning kan icke ske, om det som åligger

medlemmen till last är av ringa betydelse. Uteslutning får icke ske om medlemmen vidtagit rättelse i de ovan under punkterna 2-4. angivna fallen, innan beslut om uteslutning fattas. Medlem, som på grund av ovan angivna grunder förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att omedelbart flytta.

§ 26

Uteslutning av medlem

Medlem som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslut 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.

§ 27

Försäljning av andel vid uteslutning

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.

§ 28

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar återbekommer av honom erlagd insats, varefter uppkommet överskott skall fördelas i förhållande till vars och ens andel.

§ 29

Lägenhetsförteckning

Inom föreningen skall föras lägenhetsförteckning där följande förhållande skall noteras:

1. Lägenheternas beteckning, belägenhet och rumsantal.
2. Andelsinnehavarens namn.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av andel skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

§ 30

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

Dessa stadgar antogs vid en första läsning under ordinarie föreningsstämma den 3:e juni 2021 och vid en andra läsning under extra föreningsstämma den 13:e november 2021 samt registrerades av bolagsverket den _____.