

Stadgar för Bostadsföreningen Nr 6 u.p.a.

§ 1 Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Nr 6 utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomt nr 6 i kvarteret Rotundan med adress Cardellgatan 6 inom Engelbrekts församling i Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

§ 2 Medlemskap

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

Föreningen disponerar även lokaler, som är satta på andelstal.

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 om ansökan avser bostadslägenhet.

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

Om någon medlem skulle behöva styrka sitt medlemskap i föreningen skall styrelsen utfärda utdrag ur medlemsregistret.

Vad som nedan sägs om lägenhet, gäller även för medlem, som innehar lokal.

§ 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 förvärvat andelsrätt i föreningen, skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

§ 4 Andelstal

Lägenheternas andelstal i procent är följande:

| Lägenhet nr | Andelstal | Lägenhet nr | Andelstal |
|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 11 | 4,1096 | 32a | 3,8942 |
| 12 | 5,5774 | 32b | 3,7708 |
| 13a | 3,3499 | 33a | 5,3986 |
| 13b | 3,3548 | 33b | 3,7491 |
| 21 | 5,0842 | 41 | 6,1001 |
| 22a | 3,5386 | 42 | 7,2949 |
| 22b | 3,4007 | 43 | 9,1742 |
| 23 | 7,6504 | 51 | 9,3750 |
| 31 | 5,5921 | 52 | 9,5854 |

Summa: 100,0000

Varje lägenhetsinnehavare erhåller föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 5 Föreningens intäkter och kostnader

Medlem, som erhållit besittningsrätt, till lägenhet, är skyldig att genom erläggande av årsavgift delta i för föreningen gemensamma kostnader. Årsavgiften skall härvid fördelas mellan medlemmarna i förhållande till andelarnas andelstal.

Ersättning för värme, kall- och varmvatten kan, om årsstämman så beslutar, uttagas efter förbrukning. I årsavgifter ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Årsavgift fastställs av årsstämman. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga 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 inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

§ 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 Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- (i) Fond för yttre underhåll
- (ii) Dispositionsfond

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

§ 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 två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter 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 varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelseledamot skall vara svensk medborgare om ej vederbörlig myndighet beviljar dispens.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland medlemmar som bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas med 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.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen är ansvarig för att föreningens räkenskaper föras på ett tydligt och ordentligt sätt och skall räkenskaperna och föreningens övriga handlingar hos styrelsen hållas tillgängliga för medlem, som därom önskar taga kännedom.

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

§ 9 Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen nr 6 u.p.a."

§ 10 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 15 mars.

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 berättelse däröver före 15 april.

Revisor skall, när han det begär, äga besiktiga föreningens fastighet ävensom äga ständig tillgång till föreningens alla böcker, räkenskaper och andra handlingar; och må av honom begärd upplysning angående förvaltningen ej av styrelsen vägras.

§ 11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före 15 maj.

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 justeringsmän
- 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) Övriga ärenden
- 17) 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 stamma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det skriftligen hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

På extra stamma 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 senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor.

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

På stämman skall föras protokoll, som skall justeras och senast inom två veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

§ 12 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera andelar.

Äger flera personer gemensamt en andel, skall endast en av dem vara registrerad medlem.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på annan person genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

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

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avgavs. Vid lika röstetal avgöres frågan genom lotting. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

§ 13 Beslut vid föreningsstämma

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna eller ändring av andelstal är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas av två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och på den stämma som sist hållits, biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande, som också skall representera minst 4/5 av andelstalen.

Beslut om uttagande av pantbrev i föreningens fastighet och om upptagande av nya lån skall beslutas av föreningsstämma med samma röste- och andelstal som ovan.

Avser stadgeändring att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, erfordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 4 kap. i lagen om ekonomiska föreningar.

§ 14 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 anteckningen härom i andelsbeviset.

§ 15

Har andel övergått till ny innehavare, får denna 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 auktionen.

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

§ 16

Har andelen förvärvats vid exekutiv försäljning eller på 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.

§ 17

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 § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast ett år efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagakraftvunnet bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom ett år 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 ej annan överenskommelse 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 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.

§ 18 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.

§ 19 Medlems skyldigheter

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 föreningsstämma 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 föreningsstämma.

§ 20

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.

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 för reparationer av radiatorer och vattenarmaturer, radiatorventiler och kranpackningar samt spolanordningar för toaletter.

Medlem svarar för målning av radiatorer och vattenarmaturer, för målning av stamledningar samt för reparationer och målning av anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation, som föreningen försett lägenheten med.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som tillhör 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 inte vållat, gäller vad som nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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.

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenhet för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av kronofogdemyndigheten enligt lagen 1990:746 om betalningsföreläggande och 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. 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.

§ 21 Uthyrning m.m.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens 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 av att besittningsskydd icke skall gälla.

Föreningsstämma kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 4.000 kronor per år.

§ 22

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas till kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt. (om ej föreningsstämman samt berörda myndigheter lämnar tillstånd).

§ 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 30 dagar från förfallodagen
- 2) om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål vartill den är avsedd
- 3) om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov 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 icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta

Besittningsrätten är icke 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 ur föreningen, är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 24 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§ 24 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.

§ 25 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.

§ 26 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.

§ 27 Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

I det fall fastigheten Rotundan nr 6 måste avyttras skall varje andel äga rätt i den inflytande köpeskillingen enligt gällande andelstal; därvid skall varje andels del i köpeskillingen reduceras med andelens del i föreningens skulder.

§ 28 Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar med beaktande av vad i lagen (1987:668) om införande av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar föreskrives såvitt avser vissa äldre föreningar.