

Stadgar för Bostadsföreningen Eldaren nr 6 u.p.a.



Antagna av Länsstyrelsen i Stockholms län den 31/1 1984. Senaste registrerings-och kungörelsedatum hos PRV för stadgarna 2022-08-24

INNEHÅLL

NAMN OCH ÄNDAMÅL	3
MEDLEMSKAP	3
BESITTNINGSRÄTT	3
ANDELSBEVIS	3
AVGIFTER TILL FÖRENINGEN	3
UPPLÅTELSE	4
AVSÄTTNING TILL FONDER.....	4
STYRELSEN OCH DESS ÅLIGGANDEN	5
FIRMATECKNING	5
RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION	6
FÖRENINGSSTÄMMA	6
RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSSTÄMMA	7
BESLUT SOM KRÄVER KVALIFICERAD MAJORITET	7
OM ÖVERLÅTELSE AV ANDELSRÄTT OCH BESITTNINGSRÄTT SAMT RÄTT ATT BLI MEDLEM	8
RÄTT TILL UPPSÄGNING UR FÖRENINGEN	9
MEDLEMS SKYLDIGHETER.....	9
UTHYRNING M.M.....	10
UTESLUTNING OCH FÖRVERKANDE AV BESITTNINGSRÄTTEN.....	11
OM KLANDER AV UTESLUTNING AV MEDLEM	11
OM FÖRSÄLJNING AV ANDEL	11
OM VINSTUTDELNING.....	12
EKONOMISKA KONSEKVENSER AV FÖRENINGENS UPPLÖSNING.....	12
KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER.....	12

Namn och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsföreningen Eldaren nr 6 utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Eldaren nr 6 med adress Birkagatan 25, 113 39 Stockholm och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Medlemskap

2 § Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antagas som medlemmar.

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

Styrelsen 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. Vägras medlemskap skall styrelsen hänskjuta frågan till föreningsstämman.

Besittningsrätt

3 § 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.

Andelsbevis

4 § 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.

Avgifter till föreningen

5 § Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal samt lägenhetsspecifika underhållskostnader som beskrivits i nästa stycke deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter såsom ränta, amorteringar samt årliga omkostnader för fastigheten.

Medlem, vars lägenhet har balkong eller terrass eller som kan nyttja fastighetens hiss till sitt våningsplan, är även skyldig att till föreningen erlägga en årlig avgift, anpassad att svara mot den antagna årliga kostnaden för underhåll och reparation av dessa. Denna avgift fastställs av styrelsen. Medlem vars lägenhet har balkong, terrass eller som har tillgång till hiss enligt ovan har inga tillkommande skyldigheter avseende underhåll av desamma.

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Den skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida två dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt Räntelagen på 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 kostnaderna härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

Upplåtelse

6 § 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.

Avsättning till fonder

7 § Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- ☐ Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.
- ☐ Fond för yttre underhåll.
- ☐ Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnad.

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

Styrelsen och dess åligganden

8 § Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt

minst en och högst två suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för en tidsperiod på två år. 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 dem som bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslutet 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 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. Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av handling på vilken förvärvet grundas.

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.

Styrelsen ansvarar för att på ett betryggande sätt arkivera föreningens handlingar så som stadgar, medlemsregister, årsredovisningar, styrelse- och årsmötesprotokoll, ingångna avtal med serviceleverantörer etc.

Firmateckning

9 § Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda ledamöter i förening.

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman.

Räkenskapsår och revision

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

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedda revisorer varav en skall vara auktoriserad. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före mars månads utgång.

Föreningsstämma

11 § 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 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. Arvode åt styrelse och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av två revisorer och suppleant, samt valberedning
16. Stadgeenligt inkomna motioner
17. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen sist en månad före stämman.

Styrelsen skall i entrén till föreningens byggnad minst två veckor i förväg anslå sista dag för inlämnande av motioner.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigande påkallar det hos styrelsen.

På extra stämma 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 e-post senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med elektroniskt utskick eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Över beslut, som fattas på stämma, skall föras protokoll, som justeras och senast inom två veckor efter stämman tillställas föreningens medlemmar genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller elektroniskt utskick.

Rösträtt vid föreningsstämma

12 § Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst.

Äger flera personer gemensamt en andel har de endast en röst gemensamt.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende, inneboende av föreningen godkänd, eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

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

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och andra frågor den mening som biträdes av föreningens ordförande. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

13 § Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigande 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 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 4 kap

§§ 1 tom 3 Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

14 § 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 §.

Medlem, som vill sälja sin lägenhet, skall under minst två veckor ge övriga medlemmar i föreningen möjlighet att överväga köp av lägenheten.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsbeviset.

15 § 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 alltså 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 försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätta att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

16 § Har andelen förvärvats på exekutiv eller 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 sökande uppfyller villkoren i 2 §, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan 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. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader 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 om överlåtelsen 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 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 §, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

Rätt till uppsägning ur föreningen

18 § 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, om bestämts härom i lagen om ekonomiska föreningar.

Medlems skyldigheter

19 § Ansaret för lägenhetens begagnande

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

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

Ansvar för balkonger och terrasser

Medlem som har balkong eller terrass, är skyldig att svara för renhållning och snöskottning av denna, samt iaktta allmän ordning och snygghet avseende balkongen eller terrassen.

§ 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 företaga.

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 radiatorventiler. Föreningen svarar även för målning och underhåll på balkonger och terrasser, samt eventuell reparation av dessa eller reparation av fastigheten som förorsakats av balkong eller terrass.

Medlem svarar för målning av stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet och ventilation, och för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar utöver vad bestämts i föregående stycke.

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 hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat gäller vad nu sagts, dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

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

C. Förfarande vid ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet.

Medlemmen bör även alltid vid ombyggnad ta hänsyn till lägenhetens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.¹

Det åligger medlem att i förekommande fall ansöka om bygglov eller göra anmälan. Innan sådan ansökan eller anmälan inges till Byggnadsnämnden, skall styrelsens godkännande ha inhämtats. Ombyggnationer måste under alla omständigheter följa bestämmelserna i Plan- och bygglagen och Boverkets byggregler.

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.

¹ Styrelsen har som ett stöd tagit fram en vägledning som exemplifierar vad som kan utgöra sådana” särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden” i lägenheterna.

Uthyrning m.m.

21 § 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.

Föreningsstämma kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen för att täcka ökade kostnader i samband härmed. Avgiften får dock högst uppgå till 400 kronor per år.

22 § Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt. Distansarbete dock får utföras i lägenheten.

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

23 § Medlem kan av styrelsen 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 erfordras;
4. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller på annat sätt förorsakar grava störningar 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 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 som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt 24 § gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

Om klander av uteslutning av medlem

24 § Medlem, som utesluts ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom tre månader från det han delgivits beslutet.

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

Om försäljning av andel

25 § 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.

Om vinstutdelning

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

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

27 § Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar erhåller så stor del av uppkommit överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

Kompletterande bestämmelser

28 § Där ej annorlunda bestäms i dessa stadgar, gäller Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar