

2025061027999

# STADGAR

för

## Bostadsföreningen HUGIN n:ris 8 och 9 u.p.a.

### Senaste tre revisioner:

Ändringar i §§ 5, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 21 och 22 beslutade på föreningsstämma den 26 april 2007 och den 23 april 2008 samt registrerade hos Bolagsverket den 24 september 2008.

Ändringar i §§ 5, 6, 12, 13, 21 och 23 beslutade på föreningsstämma den 27 april 2017 och den 25 april 2018.

Ändringar i §§ 10 och 13 beslutade på föreningsstämma den 25 april 2024 och den 23 april 2025.

## **§ 1 Namn och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsföreningen Hugin n:ris 8 och 9 u.p.a.

Föreningen har till ändamål att för sina medlemmars räkning för all framtid besitta och förvalta fasta egendomen Hugin 8 och 9 med adress Vanadisvägen 22 A och 22 B i Matteus församling, Stockholm samt där upplåta bostäder åt sina medlemmar.

## **§ 2 Ekonomiskt ansvar**

För föreningens förbindelser svarar endast dess tillgångar.

## **§ 3 Medlemskap**

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

Ansökan om medlemskap skall skriftligen inges till styrelsen och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Styrelsen förbehåller sig rätt att för föreningens räkning fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte inskränkts genom bestämmelserna i 8 §.

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

Medlemskap kan vinnas för högst två lägenheter.

## **§ 4 Besittningsrätt**

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

## **§ 5 Medlems- och lägenhetsförteckning**

Genom styrelsens försorg skall föras förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning), samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna såsom bostäder (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om personnummer, fullständigt namn, tidpunkt för inträde, postadress och hemvist samt vilken bostad som innehas. Styrelsen ska innehålla förteckningen tillgänglig för den som vill taga del av den.

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange:

- 1) lägenhetens beteckning, belägenhet, bostadsyta, rumsantal och övriga utrymmen såsom källarförråd,
- 2) innehavarens namn och personnummer,
- 3) lägenhetens andelstal i fastigheten.

Vid överlåtelse av bostad ska styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Vid underrättelse om pantförskrivning av lägenheten ska detta omedelbart antecknas i en till lägenhetsförteckningen hörande pantförteckning. Dagen för anteckningen ska anges.

Lägenhetsförteckningen ska hållas tillgänglig för respektive medlem vad gäller lägenhet som han/hon innehar.

## **§ 6 Avgifter till föreningen**

Medlem är skyldig att genom erläggande av årsavgift delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering samt årliga omkostnader för fastigheten. Årsavgiften skall utgå i förhållande till ett för varje lägenhet bestämt andelstal. Andelstalen framgår av bilaga till dessa stadgar. Årsavgiften fastställs av föreningsstämman och skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

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

Om andel med tillhörande lägenhet försäljes har föreningen rätt att, efter beslut i styrelsen, från köparen uttaga avgift som tillkommer föreningen för den administration som är förenad med en överlåtelse. Sådan överlåtelseavgift får högst uppgå till 3,5 procent av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Om andel med tillhörande lägenhet pantsättes har föreningen rätt att, efter beslut i styrelsen, från medlemmen uttaga avgift som tillkommer föreningen för den administration som är förenad med pantsättning. Sådan pantsättningsavgift får högst uppgå till 1 procent av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen (1975:635). Styrelsen har dock möjlighet att i vissa fall besluta att ränta inte skall utgå.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att ersätta föreningen även härför. Medlemmens andel - till den del värdet överstiger eventuell pantsättning av andelen - står som säkerhet för medlemmens skuld.

## **§ 7 Överlåtelse av andel genom köp**

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 § 3.

Överlåtelse skall vara skriftlig och undertecknad av bägge parter.

Har andel övergått till ny innehavare, får denne inte besittningsrätt till lägenheten förrän medlemskap beviljats av styrelsen. Till dess så skett svarar överlåtaren alltså för sina skyldigheter som medlem, såvida inte överlåtelsen skett vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion. I sådant fall kan inga ytterligare skyldigheter för överlåtaren uppkomma efter auktionen. Överlåtaren svarar dock fortfarande för de skyldigheter som medlem som uppkommit före auktionen.

Antas inte den, som i förekommande fall ropat in andelen vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion, till medlem, äger föreningen rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

## **§ 8 Överlåtelse av andel genom arv m.m.**

Den till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, får inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 3, såvida inte synnerliga skäl talar mot detta. Make, maka, sambo och bröstarvinge har dock rätt till inträde som medlem utan föregående prövning av styrelsen.

## **§ 9 Ansvar för lägenhetens begagnande**

Medlem är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Medlem skall rätta sig efter föreningens fastställda ordningsregler.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hushållet eller är gäst eller av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning.

## **§ 10 Underhåll**

Medlem skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen, såsom vinds- och källarförråd, i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak (inklusive tätskikt i våtutrymmen), eldstäder, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innandörrar. Vidare all eldragning från och med proppskåp för lägenhetens huvudsäkringar i källaren, och all dragning av vattenrör inom lägenheten från stamledningen, liksom utrustning ansluten till el-, vatten- och gasledning. Medlemmen svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar.

Är lägenhet på bottenvåningen försedd med lösbyggd trappa upp till fönsterdörr ansvarar medlem för dess underhåll. Medlemmen ansvarar även för nödvändiga åtgärder och kostnader som kan föranledas av eventuell anmärkning från myndighet med anledning av att lösbyggd trappa utförts i stället för fransk balkong med räcke.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall medlemmen svara för renhållning, snöskottning och skötsel därav, samt eventuell reparation av fastigheten som förorsakats av medlemmens bristande renhållning,

snöskottning och underhåll. För befintliga altaner svarar medlemmen, analogt med ovanstående regler för balkonger, för rengöring och snöskottning (dock ej då föreningen ombesörjt snöskottning av ovanliggande tak, eftersom snö och is alltid hamnar på altanerna).

Medlemmen svarar för reparation och sanering på grund av brand- eller vattenlednings-skada och ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller är gäst eller av någon annan som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning.

Medlem svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare lägenhetsinnehavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

Medlem är skyldig att ha giltig hemförsäkring innefattande bostadsrättstillägg.

### **§ 11 Föreningens rätt till tillträde till lägenheten**

Företrädare för bostadsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

Medlem är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att underhålla fastigheten, reparera brand- eller vattenskador, utrota ohyra m.m., även om lägenheten inte är direkt drabbad.

Om medlem inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

### **§12 Regler beträffande ombyggnad**

Bostadshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar 1) ingrepp i en bärande konstruktion, 2) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller 3) annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller godkänd bygganmälan.

Föreningens styrelse har möjlighet att bevilja tillstånd om ändringen inte medför risk för skador eller men för föreningen eller omkringboende.

Föreningens "Regler för Ombyggnad/Renovering" specificerar gällande krav.

Medlem svarar för erforderliga myndighetstillstånd och besiktningsekostnader.

### **§ 13 Upplåtelse i andra hand**

Medlem äger rätt att upplåta lägenheten i andra hand endast om styrelsen ger sitt tillstånd. Tillståndet skall tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Föreningens "Anvisning för Andrahandsuthyrning" anger gällande villkor. Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd inte skall gälla.

Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand ansvarar för att hyresgästen i tillämpliga delar fullgör de skyldigheter som enligt dessa stadgar åligger medlemmen själv.

Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand skall betala en andrahandsavgift till föreningen motsvarande viss procent av årsavgiften, dock lägst motsvarande 10% av prisbasbeloppet för helt år. Avgiften debiteras för kvartal då lägenheten är uthyrd hela eller del av kvartalet.

#### **§ 14 Lägenhetens användning**

Medlem får inte använda lägenheten för sådan verksamhet som kan verka störande för trevnaden i huset. Hotell-, pensionats-, handels- eller annan dylik rörelse får inte bedrivas inom fastigheten. Inte heller får det finnas upplag av varor, som kan inverka menligt för de i huset boendes trevnad eller hälsa eller som kan medföra brandfara. Styrelsen kan dock i särskilt fall medge dispens att mindre del av lägenhet används som kontor eller dylikt.

#### **§ 15 Förverkande av besittningsrätten**

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

- 1) om medlem underlåter att erlægga beslutade avgifter till föreningen utöver en tid av 30 dagar,
- 2) om lägenheten av medlem utan styrelsens tillåtelse upplåtes 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 enligt § 12 vidtager ombyggnadsarbeten,
- 4) om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglema skall iakttas vid lägenhetens nyttjande och inte efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten kan inte ske om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att efter tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl uteslutits och förlorat besittningsrätten till lägenheten, är skyldig att omedelbart avflytta så snart tiden för överklagande enligt §16 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger. Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och för samtliga kostnader för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenheten.

#### **§ 16 Överklagande av uteslutning**

Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan överklaga beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid allmän domstol inom en månad från det att beslutet om uteslutning delgivits medlemmen.

## **§ 17 Försäljning av andel**

Har medlem uteslutits ur föreningen skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, ombesörja försäljning av andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte föreningen och den uteslutna medlemmen kommer överens om annat. Härvid skall bestämmelserna i 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) gälla i tillämpliga delar.

## **§ 18 Styrelse**

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

Styrelsen, som skall bestå av tre ordinarie styrelseledamöter och två suppleanter, väljs vid ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess att nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Förutvarande styrelseledamot kan omväljas.

Avgående styrelse skall för den tillträdande styrelsen redogöra för de omständigheter, vilka befinnes relevanta, överlämna räkenskaper i vederbörligt skick, samt i övrigt i allt väsentligt verka för att den nya styrelsen blir väl insatt i sina uppgifter.

För beslutsförhet krävs att tre ledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

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 sammanträder på kallelse av ordföranden så ofta omständigheterna påkallar det. Vid sammanträdena skall föras protokoll.

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

Beslut om belåning av pantbrev skall för att vara giltigt först fattas på föreningsstämma. Om stämmobeslut inte kan avvaktas utan olägenhet för verksamheten får dock föreningsstämman underställas frågan efter det att belåning skett av pantbrevet.

## **§ 19 Firmateckning**

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

## **§ 20 Räkenskapsår och revision**

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december.

Styrelsen skall tillse att räkenskaperna föreligger färdiga för revisorerna före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av två på den ordinarie föreningsstämman utsedda revisorer. Dessa skall senast tre veckor före nästa ordinarie föreningsstämma ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver.

För revisorerna kan utses en suppleant. Revisorer och suppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma till dess att nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

## **§ 21 Föreningsstämma**

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

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Val av ordförande till 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) Genomgång av budget för nästkommande år
- 14) Arvoden åt styrelse och revisorer
- 15) Val av styrelsetedamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och ev. suppleant
- 17) Övriga ärenden
- 18) Stämmans avslutande

Extra stämma skall hållas när styrelsen så bestämmer eller minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar skriftligen påkallar det hos styrelsen. Kallelse till extra stämma ska utfärdas inom två veckor från den dag en sådan begäran kom in till föreningen.

Kallelse till föreningsstämma skall ske skriftligen och personligen senast två veckor före ordinarie samt två veckor före en extra stämma. Kallelsen skall innehålla meddelande om förekommande ärenden. Vid stadgeändring skall kallelsen innehålla en beskrivning av det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändring. 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. För kallelse till beslut som kräver två föreningsstämmor gäller att kallelse till den andra stämman skall utfärdas efter den första har hållits. I kallelsen till den andra stämman ska styrelsen ange det beslut som första stämman har fattat.



Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna skriftligen genom utsändande per post, utdelning i medlemmars brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst två veckor före ordinarie ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse finnas att tillgå hos föreningen för medlemmarna. Vid stadgeändring skall det fullständiga förslaget finnas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han/hon skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen senast sju dagar före stämman. Vid föreningsstämma skall föras protokoll, som skall justeras. Kopia av protokollet skall tillställas varje medlem.

## **§ 22 Rösträtt vid föreningsstämma**

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

Medlem äger rätt att genom skriftlig fullmakt överlåta sin rösträtt på make, maka, sambo eller annan medlem, samt till myndigt barn, förälder eller annan närstående. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som inte 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. Omröstningen är öppen där inte annat beslutas.

För beslutsmässighet fordras att minst hälften av medlemmarna personligen eller genom ombud är närvarande vid stämman.

## **§ 23 Beslut som kräver kvalificerad majoritet**

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning skall för att vara giltigt ha biträtts av samtliga röstberättigade medlemmar, eller av minst tre fjärdedelar av de röstande på två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie.

Beslut om ändring eller tillägg till stadgarna skall för att vara giltigt ha biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande på två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie.

Beslut om ändring eller tillägg till ordningsreglerna skall för att vara giltigt biträtts av minst två tredjedelar av de röstande på en stämma.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid medlemmens avgång ur föreningen eller vid föreningens upplösning inskränkes, erfordras att beslutet vid den sista stämman biträtts av samtliga röstande.

För beslutsfässighet fordras att minst två tredjedelar av medlemmarna personligen eller genom ombud är närvarande vid stämman. Omröstningen är sluten där inte annat beslutas.

#### **§ 24    Tvist**

Uppstår tvist mellan föreningen och medlem rörande någon föreningens angelägenhet, skall denna avgöras av domstol enligt svensk lag.

#### **§ 25    Föreningens upplösning**

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna i förhållande till andelstalen.

#### **§ 26    Kompletterande bestämmelser**

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

# **Bilaga till stadgar - Bostadsföreningen HUGIN n:ris 8 och 9 u.p.a.**

## LÄGENHETERNAS ANDELSTAL

| Lägenhet nr | Procentuell andel | Lägenhet nr | Procentuell andel |
|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| 1           | 3,281             | 16          | 3,348             |
| 2           | 3,357             | 17          | 3,348             |
| 3           | 3,357             | 18          | 4,297             |
| 4           | 3,281             | 19          | 4,297             |
| 5           | 3,348             | 20          | 3,348             |
| 6           | 4,297             | 21          | 4,087             |
| 7           | 4,297             | 22          | 1,543             |
| 8           | 3,348             | 23          | 1,564             |
| 9           | 3,348             | 24          | 1,543             |
| 10          | 4,297             | 25          | 1,564             |
| 11          | 4,297             | 26          | 4,087             |
| 12          | 3,348             | 27          | 2,638             |
| 13          | 3,348             | 28          | 2,717             |
| 14          | 4,297             | 29          | 3,065             |
| 15          | 4,297             | 30          | 2,756             |

**Totalt 100,000**