

Stadgar för Bostadsföreningen Söderbo utan personlig ansvarighet

1917-02-26

1920-05-12

1976-12-16

1994-04-24

2004-05-16: Större andel av årsavgiften tas ut i proportion till storleken
på lägenheternas yta i § 5 andra stycket

2005-05-26: Nytt stycke tillagt till § 5 angående överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

2020-11-22: Uppdatering i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar samt dataskyddsförordningen (GDPR) i §
1, § 4, § 5, § 10, § 11 och § 12

§ 1

Namn och ändamål

Föreningens namn är Bostadsföreningen Söderbo utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att bereda bostäder åt sina medlemmar i föreningens fastighet i kvarteret Skruven nr 3 med adress Heleneborgsgatan 25 A, B och C, Högalids församling, Stockholm.

§ 2

Medlemskap

Till medlem i föreningen kan efter ansökan och prövning antagas fysisk person som förvärvat en eller flera andelar i föreningen.

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

§ 3

Besittningsrätt

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

Medlem som förvärvar andel vilken tidigare tillhört föreningen, är skyldig att såsom insats erlagga 10 % av det lägenhetens åsatta andelsvärdet.

Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del som motsvarar arealen av den eller de lägenheter vartill medlemmen äger besittningsrätt.

§ 4

Medlems- och lägenhetsförteckning

Genom styrelsens försorg skall föras medlems- och lägenhetsförteckning.

Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om namn, personnummer, postadress och lägenhetsnummer.

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet innehålla uppgift om innehavaren, eller innehavarna, i de fall flera gemensamt äger en andel föreningen, och om lägenhetens beteckning och andelsvärde, belägenhet, storlek och tillhörande utrymmen.

Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i lägenhetsförteckningen skall anteckning genast göras i förteckningen. Datum för sådan anteckning skall också anges. Vid överlåtelse av andel skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till lägenhetsförteckningen.

Tidigare utfärdade andelsbevis och medlemsböcker bär inte några rättigheter.

Föreningens behandling av personuppgifter regleras bland annat i dataskyddsförordningen.

§ 5

Avgifter till föreningen

Medlem är skyldig att genom erläggande av årsavgift deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter.

Årsavgiften fastställs av styrelsen och fördelas med 75 % proportionellt i förhållande till lägenheternas ytor. Återstoden fördelas lika på varje lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

Årsavgiften skall erläggas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Medlem som inte fullgör i § 20 föreskriven skyldighet att delta i skötseln av föreningens fastighet eller förvaltningen av föreningens angelägenheter, skall utöver årsavgiften betala en särskild avgift till föreningen. Sådan avgift skall också betalas av medlem som hyr ut sin lägenhet i andra hand, oavsett om i § 20 föreskriven skyldighet fullgörs eller inte.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid överlåtelse av andelsrätt får av medlem uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 3,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. För arbete vid pantsättning av andelsrätt får av medlem uttas pantsättningsavgift med högst 1,5% av prisbasbeloppet vid tidpunkten för

underrättelse om pantsättning.

Om medlem inte i rätt tid betalar förfallen avgift har föreningen rätt att ta ut dröjsmålsränta. Dröjsmålsränta betalas efter en räntesats som motsvarar det av riksbanken fastställda, vid var tid gällande diskontot med tillägg av åtta procentenheter, räknat från förfallodagen tills full betalning sker. I § 24 finns bestämmelser om uteslutning av medlem och om förverkande av besittningsrätt vid för sen inbetalning av avgifter till föreningen.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Lägenheten står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

§ 6

Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Reservfond i enlighet med bestämmelserna i 10 kap. 6 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

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

Det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden.

§ 7

Styrelsen och dess åligganden

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen skall bestå av tre eller fem ledamöter samt en förste och en andre suppleant, vilka väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits påföljande räkenskapsår efter valet. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot. Suppleanterna skall kallas till samtliga sammanträden. Med föreningsmedlem likställs, vid val av styrelse, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Högst en av styrelseledamöterna får väljas bland medlemmar, som inte bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutsför när två av tre eller tre av fem ledamöter är närvarande.

Beslut fattas genom enkel majoritet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig redogörelse för det förflutna årets förvaltning samt upprätta budgetförslag för kommande räkenskapsår.

§ 8

Arvoden

Arvode för styrelsen och revisorerna fastställs på ordinarie föreningsstämma.

§ 9

Firmateckning

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

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

§ 10

Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av två revisorer. Dessa utses på ordinarie stämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet. Dessutom utses en revisorssuppleant för ovan angivna tid. Revisorerna ska senast tre veckor före stämman avge revisionsberättelsen till styrelsen.

Revisionsberättelsen skall överlämnas till styrelsen. Det åligger styrelsen att till föreningens ordinarie stämma avge det yttrande, vartill revisionsberättelsen kan ge anledning.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen ska hållas tillgänglig för föreningens medlemmar senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 11

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång. Vid ordinarie stämman 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 att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av två revisorer och en suppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga frågor
18. Stämmans avslutande

Protokollet skall senast tre veckor efter föreningsstämman vara tillgängligt för medlemmarna.

Vill medlem framställa förslag till ordinarie stämma, åligger det denne att senast två veckor före sammanträdet skriftligen delge styrelsen förslaget. Styrelsen skall förhandsinformera om inkommet förslag genom anslag på anslagstavlan i föreningens hus minst sex dagar före sammanträdet.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse eller revisorerna så bestämmer, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade 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 ordinarie och extra föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och tillställas alla medlemmar genom utdelning i medlemmarnas brevlådor i fastigheten eller genom utsändning med post tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på föreningens anslagstavlor eller genom brev. De medlemmar som inte kan ta del av meddelanden via anslagstavlorna, skall meddela detta till styrelsen, för att erhålla delgivning med brev.

§ 12

Rösträtt vid föreningsstämma

Stämman med föreningens medlemmar kan endast fatta beslut i de frågor som finns upptagna på kallelsen.

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

Äger flera personer gemensamt en eller flera andelar äger de tillsammans endast en röst. Denna röst är odelbar.

Medlem äger rätt att genom fullmakt överlåta sin rösträtt på annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlem. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett beslut om icke-medlemmars närvaro på stämman är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

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

Såsom föreningsbeslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres frågan genom lottning. Omröstningarna är öppna om inte föreningsstämman beslutar annorlunda. Vid personval skall omröstningen vara sluten om någon begär det.

§ 13

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastighet, eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följande sammanträden, därav minst ett ordinarie och å det sammanträde som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande, där ej lagen om ekonomiska föreningar för särskilda fall föreskriver högre röstpluralitet.

§ 14

Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger överlåta sin andel jämte besittningsrätten till sin lägenhet. Överlåtelsen blir ej giltig förrän styrelsen som medlem godkänt den till vilken andelen överlåtits och anteckning härom införts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras hos styrelsen inom en månad från förvärvet, om inte styrelsen medger anstånd. I ansökan

skall förvärvaren, utöver det som anges § 2, förbinda sig att stadigvarande bosätta sig i föreningens fastighet och folkbokföra sig där. Styrelsen kan, om särskilda skäl föreligger, medge undantag från kraven på bosättning och folkbokföring. Vid ansökan skall fogas en bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet.

§ 15

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Tills detta skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida inte överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages 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.

§ 16

Ansöker inte den som förvärvat andel om medlemskap inom en månad eller angiven anståndstid från förvärvet, eller avslås hans ansökan utan att föreningen inlöser andelen, äger förvärvaren rätt att sex månader efter avslaget erhålla för andelen inbetalda insatser, i den mån föreningens behållna tillgångar enligt vid tiden för avgången uppgjord balansräkning därtill förslår, utan anlåtande av föreningens reservfond eller förnärmande av övriga medlemmars lika rätt.

§ 17

Den till vilken avliden medlems 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 en månad från det bouppteckning eller dödsboanmälan efter den avlidne registrerats hos tingsrätten, om inte styrelsen medger anstånd. Styrelsen kan tidsbegränsa anståndet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap hinner avgöras. Dödsboets rösträtt får utövas av bouppteckningsman eller av någon dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga delägare.

§ 18

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

§ 19

Medlem äger rätt till utträde ur föreningen. Uppsägning skall ske skriftligen hos styrelsen.

**Rätt till utträde ur
föreningen**

Medlems skyldigheter

Medlem som begärt utträde har de rättigheter som anges i 4 kap. lagen om ekonomiska föreningar.

§ 20

Medlem är skyldig att invändigt underhålla sin lägenhet och underkasta sig den årliga syn av lägenheten, som styrelsen äger rätt att företaga, samt därefter ställa sig till skyndsamt efter rättelse gjorda anmärkningar. Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten.

Medlem svarar ej för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka föreningen försett lägenheten, såvida inte medlemmen genom vårdslöshet själv förorsakat skada. Samma förhållande gäller beträffande brand- eller vattenledningsskada. Medlem bekostar dock själv målning av stamledningarna.

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 lägenhet för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning.

Medlem är skyldig att delta i skötseln av föreningens fastighet eller förvaltningen av föreningens angelägenheter sammanlagt 16 timmar per år. Styrelsen tillser att samtliga medlemmar fullgör denna skyldighet och kan befria medlemmar från skyldigheten om särskilda omständigheter föreligger. Medlem som inte deltar i skötseln av föreningens fastighet eller i förvaltningen av föreningens angelägenheter i föreskriven omfattning, skall erlägga särskild avgift enligt § 5. Skyldighet enligt detta stycke skall fullgöras i samma utsträckning som rösträtt föreligger vid föreningsstämma. Detta innebär att om två eller flera personer äger en lägenhet gemensamt och således har en röst vid föreningsstämman uppgår arbetstiden för dem tillsammans till 16 timmar per år.

§ 21

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

Han skall härvid ställa sig till efter rättelse de särskilda ordningsföreskrifter, som föreningen meddelar. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

§ 22

Medlem äger ej rätt att uthyra eller på annat sätt upplåta sin lägenhet utan styrelsens tillstånd. Styrelsen skall därvid hållas

underrättad om till vem lägenheten upplåtits. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Tillstånd bör medges, då särskilt behov av upplåtelse föreligger.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv, även iakttages 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 den till vilken han upplåtit lägenheten lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de ordningsföreskrifter som fastställts av föreningen.

§ 23

Förverkande av besittningsrätten

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än bostad.

§ 24

Föreningsstämma kan utesluta medlem och förklara besittningsrätten till lägenheten förverkad:

- om medlem underlåter att i rätt tid erlägga beslutade avgifter till föreningen
- om lägenheten av medlem eller annan uthyres eller på annat sätt upplåtes utan styrelsens tillåtelse i andra hand eller används till annat ändamål än bostad;
- om medlem eller någon till vilken denne upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och inte efter tillsägelse av styrelsen genast låter sig rätta.

Besittningsrätten är inte förverkad och uteslutning kan inte ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får inte ske om medlemmen vidtagit rättelse innan beslut om uteslutning fattas.

Medlem som på någon av ovan angivna grunder förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att omedelbart avflytta.

§ 25

Uteslutning av medlem

Medlem som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom tre månader från det att han delgavs beslutet.

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

§ 26

Ekonomiska konsekvenser

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.

§ 27

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar fördelas i förhållande till ytan av den eller de lägenheter vartill medlemmen äger besittningsrätt.

§ 28

Där ej annat föreskrivs i dessa stadgar gäller bestämmelser i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar utom såvitt avser 3 kap. 1 § om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså lagen (1911:55 s.1) om ekonomiska föreningar.