



STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN DALAGÅRDEN UPA

§ 1 Namn och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsföreningen Dalagården utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 11 i kvarteret Snöklockan med adress Dalagatan 54 inom Gustav Vasa församling, 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 annan medlem eller direkt av föreningen.

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. Styrelsen kan om särskilda skäl föreligger medge undantag. Till ansökan ska bifogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen.

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

§ 3 Besittningsrätt och insats

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

Varje medlem, som förvärvar andelsrätt i föreningen, skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten, se Bilaga.

§ 4 Andelsbevis

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 Årsavgift

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering samt årliga omkostnader för fastigheten.

Årsavgift fastställs av stämman. Den skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december såvida inte styrelsen bestämmer att avgiften ska erläggas månadsvis.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida 30 dagar och den försumlige skall gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidta laga åtgärder för att utfä sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Andelsen 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 i form av upplåtelseavgift.

§ 7 Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- a) Reservfond i enlighet med lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar
- b) Fond för yttre underhåll
- c) Dispositionsfond

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 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 (3) och högst fem (5) ordinarie styrelseledamöter samt en (1) suppleant som föreningsstämman beslutar.

Styrelseledamöter och suppleanten väljs bland föreningens medlemmar, såvida inte annat anges nedan, 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. Därtill kan en (1) person väljas till styrelseledamot utan att vara medlem, eller likställd med medlem, i föreningen.

Av styrelsens ledamöter får inte mer än en (1) väljas bland medlemmar, som inte bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutsför när minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och se till att organisationen är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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.

§ 9 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två (2) styrelseledamöter i förening.

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Dalagården 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 revisorn senast den 31 mars.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av en (1) därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedd revisor. För revisorn utses en (1) suppleant för samma tid. Revisorn skall ha fullgjort granskningen och angivit berättelse däröver till styrelsen senast den 30 april.

§ 11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm senast den 30 juni.

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. Revisorns berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
13. Arvoden åt styrelse och revisorn
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleant
15. Val av en (1) revisor och en (1) revisorssuppleant
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden som angetts i kallelsen
17. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om denne framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Extra stämma skall hållas när styrelsen, revisorn eller minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar begär det.

På extra stämman skall, utöver ärenden enligt punkterna 1–7 och 17 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 vanlig post eller e-post tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma. Dessa kallelsefrister gäller även om extra föreningsstämma ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna brev vanlig post eller e-post, genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst två veckor före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmar.

Över beslut, som fattas på stämma, skall föras protokoll, som skall justeras och senast inom tre veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

§ 12 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger medlem en röst för varje lägenhet, dock får ingen medlem rösta för mer än tre (3) ägande andelar. Vid gemensamt ägd lägenhet har delägarna endast en röst.

Medlem äger rätt att låta sig företrädas på stämman av ombud som har skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Endast make, maka, annan stadigvarande sammanboende eller annan medlem kan vara ombud.

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 såvida inte högre majoritetskrav gäller enligt dess stadgar eller enligt lag. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

§ 13 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 än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie och på den stämma, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet ändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, 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 inskränks, fordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att återfå inbetalda insatser enligt 10 kap. 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.

Överlåtelsen blir ej giltig 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 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 försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt 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 (2018:672) om ekonomiska föreningar, för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§ 17

Den till vilken 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 sex månader efter medlemmens död, eller vid förvärv genom bodelning utan samband med dödsfallet senast sex månader efter det att andelen vid bodelning lagts ut på den andra makens lott, 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 överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Skulle omyndig genom arv eller gåva bli ägare till andel, kan föreningsstämma bevilja den omyndige medlemskap. Dennes talan föres av förmyndaren, som även äger utöva den omyndiges rösträtt vid föreningens stämmor.

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.

§ 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 till utträde äger de rättigheter som bestämts härom i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

§ 19 Medlems skyldigheter

Ansaret 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 föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv, iakttagas 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.

§ 20

A. Underhåll

Medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen, såsom till lägenheten hörande förråd, 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.

Medlems underhållsansvar för förråd innefattar dess väggar, golv och tak, dörren in till förrådet samt, i förekommande fall, inredning.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar, målning och kittning av ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer, radiatorventiler och annan fast vattenburen anordning för värme som godkänts av föreningen.

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 hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som har 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 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.

C. Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov och andra erforderliga lov eller tillstånd. Innan sådan ansökan inges till vederbörlig myndighet, skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem som bryter mot detta förbud skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i ursprungligt skick samt ersätta föreningen de kostnader som kan drabba dels genom vitesförelägganden, 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. Detta 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 40 000 kronor per år.

§ 22

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än som bostad utan styrelsens godkännande.

§ 23 Förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad

- om medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar;
- om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillåtelse i andra hand eller används till annat ändamål än vartill den är avsedd;
- om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtar ombyggnadsarbeten, för vilka bygglov erfordras;
- 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 iakttas 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 vidta rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att omedelbart flytta, när beslutet vunnit laga kraft.

§ 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 denne 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 andelsvärdena.

§ 27 Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna i förhållandena till andelsvärdena.

§ 28 Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar gäller lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar med undantag för vad där stadgas i 4 kap. 1 och 2 §§ om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså 1911 års lag om ekonomiska föreningar.

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2022.