

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN NORDEN NR 2 U P A

§ 1 Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Norden nr 2 utan personlig ansvarighet. Föreningen har till ändamål att förvalta föreningens fastighet tomten nr 21 i kvarteret Havssvalget med adress Skeppargatan 25 A-D inom Hedvig Eleonora församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

§ 2 Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antagas myndig fysisk person.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig, ställd till föreningens styrelse, och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att använda andelen till bostad för sig själv eller närstående. Beslut om medlemskap fattas av föreningens styrelse.

Styrelsen äger, med den inskränkning som kan följa av § 17 nedan, rätt att avslå ansökan om det kan antas att sökanden ej kommer att fullgöra sina skyldigheter i föreningen eller föreningen av annan saklig grund anser sig ej kunna bevilja sökanden medlemskap.

§ 3 Besittningsrätt

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

§ 4 Andelsbevis

För varje lägenhet kan styrelsen utfärda ett andelsbevis med lägenhetens nummer samt innehavarens namn. Beviset bör innehålla uppgift om lägenhetens andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten.

Varje innehavare skall få tillgång till föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 5 Avgifter till föreningen

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering samt driftkostnader.

Årsavgiften uttaxeras av varje lägenhetsinnehavare i förhållande till lägenhetens andelsvärde. Förändring av årsavgiften beslutas på ordinarie föreningsstämma.

Årsavgiften skall framgå av uttaxeringslista som är upprättad av styrelsen och baserad på vid ordinarie föreningsstämma beräknat behov av kostnadstäckning och fondavsättning.

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

Skulle medlem försumma inbetalning av del av årsavgift, får respittiden ej överstiga trettio (30) 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 utfä sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Lägenheten står som säkerhet för medlemmens skuld.

Om särskilda skäl föreligger, kan styrelsen bevilja medlem anstånd med inbetalning av avgift.

§ 6 Upplåtelseavgift

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att uttaga ett pris som motsvarar lägenhetens marknadsvärde.

§ 7 Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.

Fond för fastighetens underhåll.

Dispositionsfond.

Till fonden för fastighetens underhåll skall årligen avsättas minst ett belopp motsvarande minst två (2) % 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 sju (7) ordinarie ledamöter samt minst en (1) och högst tre (3) suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet.

Till ledamot eller suppleant får utses myndig person som är medlem eller dennes make/maka eller med medlemmen varaktigt sammanboende under äktenskapsliknande förhållanden. Till ledamot eller suppleant får även den medlem väljas som ej är bosatt i fastigheten.

Från varje hushåll får dock endast en ledamot eller suppleant väljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande.

Suppleant skall alltid kallas till styrelsens sammanträden.

Styrelsen är beslutsför när minst tre (3) tjänstgörande ledamöter deltar i sammanträdet. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen svarar för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen får inte under samma verksamhetsår vidtaga åtgärder för ett värde överstigande tio (10) prisbasbelopp inklusive mervärdesskatt, utöver sådana som avser regelbundet återkommande och förutsägbara åtgärder såsom el, vatten, sophämtning och liknande. Undantag gäller för sådana åtgärder som måste vidtagas på grund av fara i dröjsmål. Vid sådant förhållande skall styrelsen skriftligen informera samtliga medlemmar om beslutet och skälen för detta inom en (1) vecka.

Styrelsen skall sörja för att föreningens bokföring sköts i överensstämmelse med lag samt att medelsförvaltningen är ordnad på betryggande sätt samt att behörig kontroll häröver sker.

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 förslag till budget för kommande räkenskapsår.

Genom styrelsens försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning.

Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, samt om lägenhetens beteckning, andelsvärde, belägenhet och 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 åtkomsthandlingen.

§ 9 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två ledamöter i förening. För att teckna föreningens firma krävs ett beslut av styrelsen enligt § 8.

§ 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 minst sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av två (2) utsedda revisorer varav minst en (1) skall vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor som avlagt revisorsexamen.

För revisorerna utses minst en (1) och högst två (2) suppleanter.

Mandattiden för revisorer och suppleanter är densamma som vid utseende av styrelseledamöter.

Till revisor får ej väljas släkt eller annan närstående till styrelsen.

Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före april månads utgång.

§ 11 Föreningsstämma och kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd och närvarorätt
3. Fastställande av dagordning
4. Val av ordförande för stämman
5. Val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän att också vara rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens årsredovisning
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Genomgång av gällande underhållsplan
12. Fastställande av årsavgift för nästkommande verksamhetsår
13. Revisorernas berättelse
14. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
15. Arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
16. Val av styrelseledamöter samt suppleanter
17. Val av två revisorer samt suppleanter
18. Val av minst två (2) och högst tre (3) medlemmar i valberedningen
19. Övriga inom föreskriven tid anmälda ärenden
20. Stämmans avslutande

Medlem skall tidigast sex (6) veckor och senast fyra (4) veckor före ordinarie föreningsstämma skriftligen kallas till denna. Kallelsen skall ske per brev eller, till de medlemmar som har lämnat sitt skriftliga samtycke därtill, per e-post. Som förutsättning för att kallelse kan ske per e-post gäller att beslut därom har fattats av föreningsstämma. För extra föreningsstämma skall kallelsen ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman såvida den extra föreningsstämman ej gäller ändring av stadgar varvid kallelse skall ske senast fyra (4) veckor före föreningsstämman. Kallelsen till föreningsstämma skall innehålla uppgift om datum, tid och plats samt förekommande ärenden. I samband med kallelsen till föreningsstämma skall medlemmarna skriftligen informeras om möjligheten att inkomma med ärende eller motförslag för behandling vid denna. Sådan skriftlig begäran skall inkomma senast två (2) veckor före föreningsstämma för att ärendet eller motförslaget skall tas upp på denna. Inkommer medlem med sådant ärende eller motförslag skall information därom skickas ut per brev eller e-post senast en (1) vecka före föreningsstämman.

Extra föreningsstämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor alternativt minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar påkallar detta hos styrelsen. På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan endast förekomma de ärenden, för vilka föreningsstämman har blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Under minst två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Över beslut, som fattas på stämma, skall föras protokoll, som skall justeras och senast inom fyra (4) veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

Föreningsstämman fastställer ordningsföreskrifter samt föreskrifter om enhetlighet i trapphus och på fasader.

§ 12 Rösträtt och närvarorätt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera andelar. Äger flera medlemmar gemensamt en eller flera andelar skall de endast ha en röst tillsammans. Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt till myndig person med stöd av skriftlig fullmakt. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

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

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning.

Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas. Vid val av styrelse skall omröstningen vara sluten om någon medlem begär det.

Om samtliga röstberättigade medlemmar vid föreningsstämman är ense därom äger även icke medlem rätt att närvara vid föreningsstämman samt vara föreningsstämmofunktionär (ordförande eller protokollförare). Fullmaktshavare skall anses ha automatisk närvarorätt.

§ 13 Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Ändring av stadgarna kräver att beslutet har fattats av två (2) på varandra följande föreningsstämmor varav minst en (1) ordinarie föreningsstämma. Mellan föreningsstämmorna skall minst en (1) månad förflyta. Vid den första föreningsstämman krävs enkel majoritet medan det vid den andra föreningsstämman krävs kvalificerad majoritet i form av minst 2/3 av de avgivna rösterna.

Avser beslutet försäljning, nedrivning, större ombyggnad av eller förändring av föreningens fastigheter eller föreningens upplösning erfordras kvalificerad majoritet i form av minst 3/4 av de avgivna rösterna.

§ 14 Överlåtelse av andelsrätt och förköpsrätt

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 som medlem av styrelsen. Föreningen har därvid rätt att från köparen ta ut en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet och en pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet det år föreningen debiteras särskilt härför.

§ 15

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem av styrelsen. 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 rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

§ 16

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den som ropar in andelen antagits till medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i föreningslagen 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, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex (6) 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 (6) månader

eller antas icke sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två (2) månader visa att någon, som kan godtas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iaktas icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja lägenheten 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.

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, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om med medlem sammanboende erhåller rätt enligt sambolagen att övertaga andelsrätten.

§ 18 Rätt till uppsägning ur föreningen

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen.

Uppsägningen skall ske skriftligen till styrelsen.

Medlem, som sagt upp sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i föreningslagen.

§ 19 Medlems skyldigheter

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta 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 att vad som sålunda åligger honom själv, iakttas 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 Underhåll

För föreningen skall det finnas en underhållsplan vilken styrelsen skall uppdatera.

A. 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 övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för underhåll av alla stamledningar.

Föreningen svarar även för bågar i lägenhetens ytterfönster inklusive utvändig målning och kittning samt målning av yttersidorna av lägenheternas ytterdörrar. Den svarar också för skador på fönster till lägenheternas ytterdörrar i samband med trapphusmålning.

Medlem svarar för all målning inne i lägenheten.

Medlem svarar även för tillsyn och reparation av alla från stamledningarna för vatten, värme och elektricitet utgående ledningar med till dessa hörande element, vattenarmaturer och övriga installationer, såsom tvätt- och diskmaskiner, varmvattenberedare m.m.

Om föreningens fastighetsförsäkring ersätter brand- eller vattenskada, skall medlem svara för självriskerna om skadan uppkommit genom medlems vållande eller genom vårdslöshet, bristande tillsyn och underhåll, eller genom 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.

Om föreningens fastighetsförsäkring ej täcker skadan, svarar medlemmen i ovan angivna fall ensam för ersättningen.

I fråga 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 att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten.

Vägrar medlemmen föreningen att få tillträde till lägenheten för sådana ändamål, äger föreningen rätt att begära lagstadgad handräckning.

C. Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej företa ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten utan styrelsens skriftliga godkännande varvid det krävs en besiktning utförd av en besiktningsman upptagen på styrelsens lista för godkända besiktningsmän. Listan bör innehålla fler än en besiktningsman. Medlemmen skall anlita och betala besiktningsmannen för dennes arbete.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov.

Innan sådan ansökan inges till byggnadsnämnden skall styrelsens godkännande inhämtas.

Medlem, som bryter mot detta förbud, skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i 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 Upplåtelse i andra hand

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Detta kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Tillstånd till andrahandsuthyrning skall ges om uthyrningen sker till medlemmens barn, barnbarn, syskon eller föräldrar eller till en annan medlem.

Tillstånd kan också ges till annan om medlemmen under viss angiven tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet, eller om medlemmen har andra beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd icke skall gälla.

Styrelsen kan besluta att medlem, som upplåter sin lägenhet i andra hand, till föreningen skall betala en skälig extra avgift motsvarande viss procent av årsavgiften som kompensation för föreningens merkostnader. Den extra avgiften får dock högst uppgå till femtio (50) % av årsavgiften.

§ 22 Förbud mot användning av lägenhet

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än bostadsändamål.

§ 23 Förverkande av besittningsrätt

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

1. om medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen i mer än trettio (30) dagar;
2. om lägenheten av medlem upplåts utan styrelsens tillåtelse i andra hand eller används till annat ändamål än vartill den är avsedd;
3. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtar 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 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 avflytta.

§ 24 Klander av uteslutning av medlem

Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid laga domstol inom två (2) månader 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 Försäljning av andel vid uteslutning

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 uteslutne 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 Vållande av skada för föreningen

Har medlem, någon i hans hushåll eller den som gästar honom, uppsåtligen eller av vårdslöshet orsakat föreningen skada, vare medlem skyldig att till föreningen utgiva ersättning för skadorna.

§ 27 Vinstutdelning

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

§ 28 Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess tillgångar utskiftas till medlemmarna i förhållande till deras andelar.