

STADGAR

för

Bostadsföreningen Styret utan personlig ansvarighet

§ 1 Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Styret utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 18 i kvarteret Lindormen med adress Styrmansgatan 21 i Oscars 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.

Föreningen förbehåller sig rätt att pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränks genom vad som stadgas i § 14 nedan.

Styrelsen prövar ansökan. Avslag får ej ske utan motivering.

De kostnader som uppkommer för prövning av medlemskap i föreningen ska belasta den sökande.

§ 3 Besittningsrätt

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.

§ 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 Avgifter till föreningen

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

Årsavgift fastställs av styrelsen. Den skall erläggas månadsvis eller kvartalsvis.

Skulle medlem försumma inbetalningen av avgift, får respittiden ej överskrida 2 dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen dels för kostnader för påminnelseavgift, dels med ränta enligt Räntelagen å obetalat 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. Lägenheten 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.

§ 7 Avsättning till fonder

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 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden om icke stämman beslutar annorledes.

§ 8 Styrelsen och dess åligganden

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 tre suppleanter.

Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet.

Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlemmens äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem.

Styrelseledamot skall vara svensk medborgare.

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

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträde tillstädesvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av beträffande bokföringen och medlemsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll. Styrelsen ansvarar för upplåtelse och fördelning av gemensamma utrymmen som till exempel, förråd.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall till den ordinarie föreningsstämman avge balans- och resultaträkning samt budget för kommande räkenskapsår.

§ 9 Firmateckning

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

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

§ 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 före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av två därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedda revisorer. För revisorerna utses minst en, högst 2 suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse därutöver före april månads utgång.

§ 11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj 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 personer att justera protokollet
6. Frågan 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. Framläggande av budgetförslag och fastställande av årsavgift

14. Arvode åt styrelse och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av två revisorer och suppleant (er)
17. Övriga ärenden
18. Stämmans avslutande

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

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen. På extrastämma 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 post senast två veckor före ordinarie och en vecka för extra föreningsstämma. Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev eller post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst en vecka före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse vara tillgänglig för föreningens medlemmar.

§ 12 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om medlemmen innehar en eller flera andelar. Äger flera personer gemensamt en andel skall båda vara registrerade medlemmar. Dessa har dock endast en röst gemensamt.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, annan stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem som icke 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 har ordföranden utslagsröst. 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 alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor, och å 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 § 16 i Lagen om ekonomiska föreningar.

§ 14 Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

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 till medlem och styrelsen infört anteckningen härom i andelsbeviset. Medlem skall före försäljning meddela de övriga medlemmarna om försäljningen.

§ 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 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 Föreningslagen för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§ 17

Det till vilken avliden 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 om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke 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, skall styrelsen uppmåna dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan antagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages icke detta, förlorar dödsboet 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.

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 bodelägare 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 för 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 ur föreningen. Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen. Medlem som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter som bestämts härom i Föreningslagen.

§ 19. Medlems skyldigheter och ansvar för lägenheten med tillhörande förråd

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 att vad som sålunda åligger honom/henne själv, iakttages även av dem, som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller annan, som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Medlemmen svarar även för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

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.

Medlemmen är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar medlemmen endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall medlemmen även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§ 20 Underhåll m m

A Underhåll

Medlem skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd som ingår i upplåtelsen.

Medlem svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet; till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; medlem svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida; icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt; lister, foder och stuckaturer, innerdörrar, säkerhetsgrindar, el-radiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlem dock endast för målning; elektrisk golvvärme, som medlemmen försett lägenheten med; eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar; ventiler till ventilationskanaler, säkringsskåp och därifrån utgående

elledningar i lägenheten; brytare, eluttag och fasta armaturer samt brandvarnare; fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade galler för balkong- eller altandörr.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar medlemmen därutöver bland annat även för: till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt; inredning; belysningsarmaturer; vitvaror; sanitetsporslin; golvbrunn inklusive klämring; rensning av golvbrunn; tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning; kranar och avstängningsventiler; ventilationsfläkt samt elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar medlemmen för all inredning och utrustning såsom bland annat: vitvaror; köksfläkt och ventilationsdon; disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning; kranar och avstängningsventiler.

Medlemmen svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

B Föreningens rätt att tillträda 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.

C Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Åtgärd som kräver byggnadslov är alltid att betrakta som väsentlig.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden, skall styrelsens godkännande ha inhämtats. 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 vitesförelägganden, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

§ 21 Uthyrning mm

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. Medlem har rätt att få styrelsens beslut prövat av extra föreningsstämma.

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 35.000 kronor per år.

§ 22 Annan användning

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.

§ 23 Förverkande av besittningsrätten

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

- 1) om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver 2 dagar.
- 2) om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillåtelse 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 i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgar och ordningsregler skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.
- 5) Om medlem underlåter att vidta rättelse inom 30 dagar efter styrelsens påpekande om undermåligt underhåll baserat på byggnorm eller liknande allmän föreskrift.

Besittningsrätten är icke förverkad och utslutning 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.

Besittningsrätten återvinns om förfallen avgift betalas inom 14 dagar från det att utslutning sker och översänts i rekommenderat brev.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och utslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 24 utgått eller lagakraftvunnen dom utgått eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§ 24 Om klander av utslutning av medlem

Medlem som utslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det han/hon 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 vinstdelning

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

§ 27 Ekonomiska konsekvenser av upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas så att överskottet fördelas i förhållande till andelsvärde.

§ 28 Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar av den 1 juni 1951 med undantag för § 11 om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså Lagen den 22 juni 1911. (Ny lag om ekonomiska föreningar fr.o.m. 1/1-88 se SFS 1987:667)

Antagna i reviderad form genom beslut vid föreningsstämma 2007-06-07
Med ändringar antagna 2015-05-26