



Stadgar

Bostadsföreningen Heimdal n:o 5 upa

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN HEIMDAL N:O 5 UPA (ORG. NR. 702000-8608)

Godkändes vid ordinarie stämma 10 april 2018 samt extrastämma 14 oktober 2018.

Namn och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsföreningen Heimdal N:o 5 utan personlig ansvarighet. Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomt nr 19 i kvarteret Härolden med adress Fleminggatan 11 och Pipersgatan 32 inom Kungsholms församling i Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Medlemskap

§ 2

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

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att bosätta sig i fastigheten om ej föreningen beviljar anstånd. Anståndet ska tidsbegränsas. Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgas i § 16 nedan.

Besittningsrätt

§ 3

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, ska som insats betala 75 % på andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

Medlemsregister

§ 4

Styrelsen noterar nya medlemmar i medlemsregistret samt förser nya lägenhetsinnehavare med föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

Avgifter till föreningen

§ 5

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

Årsavgift fastställs av föreningsstämman. Den ska erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december. Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida 30 dagar och ska den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt Räntelagen å obetalt belopp från förfalldagen 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. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld. Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

§ 6

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.

Vid överlåtelse av en andel i föreningen äger styrelsen rätt att besluta om att ta ut en avgift av förvärvaren. Denna avgift får högst uppgå till ett belopp motsvarande 5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för överlåtelsen.

Pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 2 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för pantsättningen.

Styrelsen och dess åligganden

§ 7

Föreningens angelägenheter ska skötas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen ska 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 föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Av styrelsens ledamöter får högst en väljas bland medlemmar, som ej bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutföret när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen ska föra protokoll över de beslut som fattas. Styrelsen ska årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som ska innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning, budget för kommande räkenskapsår samt uttaxeringslista.

Firmateckning

§ 8

Föreningens finna tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, ska, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Heimdal N:o 5 u.p.a."

Räkenskapsår och revision

§ 9

Föreningens räkenskaper ska omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen ska tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna senast sex veckor före den föreningsstämma där dessa ska behandlas.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av minst en, högst två utsedda revisorer, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet. För revisorerna utse minst en, högst två suppleanter för samma tid.

Revisor(erna) ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är överlämnad till föreningens styrelse senast tre veckor före föreningsstämman.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

Föreningsstämma

§ 10.

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm under tiden 15 mars till 30 april. Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Godkännande av dagordningen
- 4) Val av ordförande för stämman
- 5) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 6) Val av två justeringspersoner
- 7) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisionsberättelse
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
- 13) Arvoden åt styrelse och revisorer
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor(er) och suppleant(er)
- 16) Övriga ärenden
- 17) Stämmans avslutande

Medlem har rätt av få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen före 1 mars, så att ärendet kan tagas upp i kallelsen till stämman.

Extra stämma ska hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen. På extra stämma ska, utöver ärenden enligt punkterna 1) - 7) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, utsändning med post eller genom E-Post. Kallelse till såväl ordinarie som extrastämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse till en extra föreningsstämma får utfärdas senast två veckor före stämman även i de fall då stämman ska besluta om;

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

Andra meddelanden ska tillställas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Föreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare regleringar av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

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

Rösträtt vid föreningsstämma

§ 11

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

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

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 avgöres frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

§ 12

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, därav minst en ordinarie och på 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 på sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfä inbetalda insatser enligt 4 kap. 1 § i lagen om ekonomiska föreningar (1987:667).

Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

§ 13

Medlem, som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap ska prövas av styrelsen enligt § 2. Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i medlemsregistret.

§ 14

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, ska föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

§ 15

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 om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§ 16

Den, 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 ska göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd ska 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 sökt medlemskap. Iakttages icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej överenskommelse 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 äktenskaps- skillnad 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 ska gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

Rätt till uppsägning ur föreningen

§ 17

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägning ska ske skriftligen till styrelsen.

Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter som bestämts härom i lagen om ekonomiska föreningar.

Medlemsskyldigheter

§ 18

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

Medlem ska härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, ska detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem ska hålla noggrann tillsyn över att 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.

§ 19

Medlem ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att medlemmen ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Medlemmen bör teckna försäkring som omfattar medlemmens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om föreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för medlemmen svarar medlemmen i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Medlemmen ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 22. De åtgärder medlemmen vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

§ 20

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Medlemmen ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; medlemmen svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar och ringklocka. Utseendet på ringklockan får ej ändras utan godkännande från styrelsen.
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,

8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handdukstork som medlemmen försett lägenheten med.

Ingår i bostadsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har medlemmarna samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten till medlemmen.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten svarar medlemmen för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar medlemmen för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt föreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska medlemmen därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är medlemmen skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Medlemmen är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelse eller enligt lag.

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom, med undantag för medlemmen ansvar enligt denna paragraf, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Föreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox, namnskytt och tidningshållare med namn.

Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

§ 21

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenhet när det oundgängligen 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 hos kronofogden.

Förbud mot ombyggnad

§ 22

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

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov, innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden, ska styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem, som bryter mot detta förbud, ska, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader som kan drabba denna dels genom vitesförelägganden, dels eventuellt för åter- ställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

Uthyrning m.m.

§ 23

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet ska tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Styrelsen ska även förelägga medlem att före upplåtelse begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd icke ska gälla.

Medlem som upplåter lägenhet i andra hand ska till föreningen erlagga en avgift med belopp motsvarande 20 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för styrelsens skriftliga godkännande av andrahandsupplåtelse vid varje uthyrningsperiod. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 24

Lägenheten får ej användas för annat ändamål än som bostad, om inte föreningsstämman beviljat undantag.

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

§ 25

Medlem kan av föreningsstämman uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad.

1) om medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen;

2) om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd 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 stadgarna och ordnings- reglerna ska iakttagas 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 vidtaga rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 26 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

Om klander av uteslutning av medlem

§ 26

Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad 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.

Om försäljning av andel

§ 27

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, ska 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.

Om vinstutdelning

§ 28

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

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

§ 29

Vid föreningens upplösning ska dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar erhåller så stor del av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

Kompletterande bestämmelser

§ 30

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övrig lagstiftning.