

STADGAR
FÖR
EGNAHEMSFÖRENINGEN KLIPPAN
UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET

Antagna vid föreningsstämma den 5 maj 2021

§ 1.

Egnahemsföreningen Klippan utan personlig ansvarighet har till ändamål, att för sina medlemmars räkning för all framtid besitta och förvalta den av medlemmarna gemensamt ägda fasta egendomen i kvarteret Klippan 8 med adress Skeppargatan 3 i Stockholm, samt däri upplåta bostadslägenheter åt sina medlemmar.

Föreningen skall också ha rätt att i sin fastighet inreda och till utomstående uthyra lokaler.

§ 2.

För Föreningens förbindelser svarar endast dess tillgångar.

§ 3.

Inträde i Föreningen kan efter ansökan till Föreningens styrelse beviljas myndig person, som efter Styrelsens medgivande förvärvat lägenhet i Föreningens fastighet och som förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver.

Till medlemsansökan skall fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling, som skall vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris och tillträdesdag.

Vid Styrelsens prövning av ansökan om förvärv av lägenhet skall hänsyn tas till sökandens avsikt att stadigvarande bosätta sig i lägenheten.

Förvärv av lägenhet kan i första hand beviljas fysiska personer. Undantagsvis kan juridisk person beviljas förvärva lägenhet under förutsättning att lägenheten avses självständigt brukas för personligt, stadigvarande boende av ägare till den juridiska personen. Förvärvstillstånd för juridisk person får inte innebära att Föreningens status som så kallad äkta förening äventyras.

Medlemskap kan även beviljas personer, som gemensamt förvärvat lägenhet i Föreningens fastighet.

§ 4.

Medlem äger rätt till ständig besittning av den lägenhet i Föreningens fastighet medlemmen förvärvat.

§ 5.

Medlem är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens driftandelstal delta i alla för Föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta, amortering samt årliga omkostnader för fastigheten.

Årsavgiften för närmast kommande år fastställs vid varje höstmöte.

§ 6.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

§ 7.

Medlem skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och är efter avisering skyldig lämna Föreningen tillträde till lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som erfordras för fastigheten. Föreningen skall därvid se till att medlemmen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Medlem är skyldig att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill en tilläggförsäkring, så kallat bostadsrättstillägg, som även omfattar lägenhet i bostadsförening, vilket skall vara skriftligt bekräftat av försäkringsbolaget. Denna skyldighet gäller ej om föreningens fastighetsförsäkring omfattar gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Medlem är skyldig att i varje sin lägenhet uppsätta och hålla i drift minst två brandvarnare.

Föreningen svarar för underhåll och reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten samt de ventilations- och rökkanaler som Föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i ett gott skick.

Medlemmens ansvar för lägenheten omfattar:

- Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt och dess anslutning till andra material.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, el, ventilation och fläktar till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och

stamledningar; i fråga om elledningar svarar medlemmen endast från och med lägenhetens undercentral.

- Golvbrunnar, eldstäder, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; medlemmen svarar dock inte för underhåll och målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Medlemmen svarar för reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom medlemmens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör medlemmens hushåll eller gästar medlemmen eller av annan som medlemmen har inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för medlemmens räkning.

Samma ansvarsfördelning gäller om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som medlemmen inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som medlemmen bort iaktta.

Medlemmen svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Medlemmen får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Förändring skall skriftligen anmälas till styrelsen i förväg. Väsentlig förändring kräver tillstånd av Styrelsen och får inte medföra men för Föreningen eller annan medlem eller väsentlig förändring av lägenhetens ursprungliga karaktär. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid ingrepp i bärande konstruktion, förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp, ventilation, gas eller tätskiktsarbeten.

De firmor och den personal som anlitas skall ha för arbetet gällande behörighet.

§ 8.

Övergår äganderätt till lägenhet till annan person genom arv, bodelning, testamente, byte eller gåva ska den nya ägaren ansöka om inträde i föreningen enligt § 3. Efter beviljad ansökan är den nya ägaren berättigad att inträda i Föreningen i den förutvarande medlemmens ställe med dennes rätt och skyldigheter;

vill den nya ägaren inte inträda i Föreningen eller om inträde i Föreningen inte beviljats är denne skyldig att inom sex månader efter uppsägning försälja lägenheten enligt reglerna i § 9. I annat fall äger Föreningen försälja lägenheten enligt reglerna i § 24.

§ 9.

Medlem äger rättighet att på villkor som i § 3 stadgas till annan person avyttra sin lägenhet och sina rättigheter i Föreningen, då den nya ägaren ikläder sig samma skyldigheter som den förre.

§ 10.

- A) Föreningens angelägenheter åligger en Styrelse bestående av tre ledamöter och två suppleanter, som väljs på Föreningens årsstämma, varje gång för tiden intill nästa årsstämma. Förutvarande styrelsemedlem kan omväljas.
- B) Styrelsen utser inom sig en ordförande, en sekreterare och en kassör.
- C) Styrelsen har sitt säte i Stockholm.
- D) Styrelsen förvaltar Föreningens tillhörigheter och är ansvarig en för alla och alla för en.
- E) Det åligger Styrelsen att föra en medlems- och lägenhetsförteckning; Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning om personuppgifter.
- F) Den avgående Styrelsen är skyldig att för den nya redogöra för Föreningens tillhörigheter samt lämna dess räkenskaper i vederbörligt skick.
- G) För beslutsmässighet fordras att alla Styrelsens ledamöter eller deras suppleanter vid besluts fattande är närvarande eller deltagande via e-post eller video/länk.

§ 11.

Styrelsens förvaltning granskas av två på årsstämman valda revisorer, som äger att till nästa årsstämma inkomma med redogörelse för den av dem verkställda granskningen.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före årsstämman.

§ 12.

Ordinarie stämmor hålls två gånger årligen, en senast inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår (Föreningens årsstämma) samt en senast under november månad.

Extra föreningsstämma ska hållas när Styrelsens finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller av medlemmar representerande minst 2 av Föreningens lägenheter.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

Övriga meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom på sammalunda sätt.

§ 13.

A) Vid årsstämma föredras Styrelsens redogörelse över förvaltningen av Föreningens angelägenheter under det förflutna året, ävensom revisionsberättelsen. Vidare skall till behandling och avgörande företas följande frågor:

- 1) Fastställande av resultat- och balansräkning för det gångna verksamhetsåret
- 2) Ansvarsfrihet för Föreningens Styrelse
- 3) Bestämmande av arvode till Föreningens funktionärer;
- 4) Val av ledamöter i Styrelsen samt av två suppleanter;
- 5) Val av två revisorer och två revisorssuppleanter;
- 6) Val av minst en justeringsman att jämte ordföranden justera protokollet.
- 7) Senast tre veckor efter stämman ska protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på ett betryggande sätt.
- 8) Om disponering kommande år av de för medlemmarnas gemensamma räkning avskilda lokalerna.

B) Vill enskild medlem få ett ärende behandlat vid stämma ska medlem skriftligen anmäla detta till Styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman eller minst 14 dagar före stämman.

C) Senast två veckor före stämman skall Styrelsens förvaltningsredogörelse, årsredovisning och revisionsberättelsen utdelas till medlemmarna.

§ 14.

Vid slutet av varje kalenderår skall Styrelsen uppgöra fullständigt bokslut över löpande årets inkomster och utgifter.

Uppkommande över- eller underskott skall balanseras i ny räkning såvida årsstämman inte beslutar annorlunda.

§ 15.

Vid omröstning på föreningsstämma äger varje medlem en röst för varje av medlemmen innehavd lägenhet. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska ha en skriftlig daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem kan även utnyttja sin rösträtt genom brev eller e-post.

Dock får ingen på stämman föra talan för mer än en medlem utom sig själv, ej heller deltaga i beslut och rösta med mer än högst en tredjedel av antalet vid stämman närvarande röster.

Personer som gemensamt innehar en lägenhet har tillsammans en röst, att utövas av endera medlemmen utan inbördes fullmakt.

En medlem eller ett ombud får ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

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

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna från tidpunkten

för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder.

Vid beslut som avser ändring eller tillägg till dessa stadgar fordras att samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det eller att beslutet fattas på två på varandra följande stämmor varav en ordinarie och med minst en månads mellanrum 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 utfå inbetalda insatser enligt 4 kap 1 eller 3 § i Lag om ekonomiska föreningar.

Beslut om Föreningens upplösning eller om försäljning av Föreningens egendom skall för att vara giltigt fattas med tre fjärdedelars majoritet på två på varandra följande stämmor varav en ordinarie och med minst en månads mellanrum.

Om någon medlem så kräver skall votering verkställas med slutna sedlar. De frånvarande får åtnöja sig med de närvarandes beslut.

Rösträtt får ej utövas av den som ej fullgjort vad denne som medlem åligger.

§ 16.

Räkenskaperna för avslutat kalenderår, ska vara avslutade och till revisorerna för granskning avlämnade senast sex veckor före årsstämma, och ska revisorernas berättelse vara föreningsmedlemmarna tillgänglig minst två veckor före stämman.

§ 17.

Styrelsens ordförande leder förhandlingarna vid Föreningens stämmor och Styrelsens sammanträden. Sekreteraren för protokollen. Kassören ansvarar inför styrelsen för Föreningens ekonomiska förvaltning samt för att upprätta bokslut och utarbeta budgetförslag.

Föreningens firma tecknas av Styrelsen eller av Styrelsens ledamöter, två i förening.

§ 18.

Styrelsen sammanträder på kallelse av Ordföranden så ofta omständigheterna påfordra.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som undertecknas eller justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 19.

Styrelsen beslutar om alla större ekonomiska åtaganden och uppdrar åt kassören att granska att alla utbetalningar sker i enlighet med fattade beslut. Styrelsen beslutar om anlåtande av ekonomisk förvaltning genom extern entreprenör. Kassören är kontaktperson.

Efter kassörens attest av inkomna räkningar uppdrar kassören åt Föreningens ekonomiska förvaltare att ombesörja utbetalningar.

§ 20.

Föreningsstämma skall fastställa ordningsregler som reglerar medlemmarnas ansvar och skyldigheter avseende skötsel, vård och brukande av Föreningens fastighet.

§ 21.

Medlem får inte använda lägenheten till annat ändamål än som bostad. Medlem äger ej rätt upplåta lägenheten eller del därav i andra hand utan Styrelsens tillstånd. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av Styrelsen.

§ 22.

Medlem kan vid ordinarie eller extra stämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten av nedan nämnda skäl förklaras förverkad. För beslut erfordras tre fjärdedels majoritet.

- 1) Om medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till Föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen.
- 2) Om lägenheten av medlem upplåtes såsom anges i § 21.
- 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 ordningsreglerna skall iakttas vid lägenhetens nyttjande och inte efter skriftlig varning 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 ske endast om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse.

§ 23.

Medlem som uteslutits ur Föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot Föreningen vid domstol inom en månad från det medlemmen delgavs beslutet.

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

§ 24.

Har medlem blivit utesluten ur Föreningen skall Föreningen sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion eller genom etablerad fastighetsmäklare, 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.

§ 25.

I händelse av Föreningens upplösning fördelas Föreningens tillgångar mellan föreningsmedlemmarna proportionellt med deras respektive kapitalandelar inom Föreningen.

§ 26.

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Lag om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning samt föreningens ordningsregler.

Att ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2021 intygar undertecknade ordinarie ledamöter av Föreningens styrelse.

Staffan Håkanson
Styrelseordförande

Annika Grindborg
Styrelseledamot

Gun Schulte
Styrelseledamot