

BOSTADSFÖRENINGEN NEJLIKAN U.P.A.

STADGAR

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är "Bostadsföreningen Nejlikan utan personlig ansvarighet".

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar bereda billiga och sunda bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid. För detta ändamål har föreningen upplåtit bostadslägenheter i fastigheten Nejlikan 10, med adress Hagagatan 20.

§ 2

Juridisk person har ej rätt att förvärva andel.

Medlem får ej använda lägenheten till annat ändamål än bostad.

§ 3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december.

Medlemskap

§ 5

Fråga om medlemskap avgörs av styrelsen. Styrelsen för register över medlemmar och ägande av andelar i föreningen samt eventuella pantsättningar av andel.

Avgifter

§ 6

För lägenhet skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens utgifter, så ock för de i § 7 angivna avsättningarna.

För varje lägenhet utgående årsavgift fastställs av föreningsstämman.

Stämman kan besluta att årsavgiften för andelsägares lägenheter som ej bebos av andelsägaren personligen, utan uthyres av denne, skall åläggas högre årsavgift än andra lägenheter för den tid uthyrningen äger rum.

Årsavgift skall erläggas på tider som stämman bestämmer.

Medlem som inte fullgör i § 29 föreskriven skyldighet att delta i skötseln av föreningens fastighet eller förvaltningen av föreningens angelägenheter, skall utöver årsavgiften betala en särskild avgift till föreningen.

Vid överlåtelse av andel med tillhörande lägenhet har styrelsen rätt att ta ut överlåtelseavgift från antingen säljande medlem eller av köparen. Vid pantsättning kan även särskild pantsättningsavgift tas ut vid varje tillfälle. Storleken på sådana avgifter skall fastställas av föreningsstämman.

För den händelse föreningen kommer att nyupplåta lägenhet skall grundavgift/insats fastställas av stämman.

Utöver i denna § nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas andelsägare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 7

Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras årligen.

Till dispositionsfond skall avsättas de överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer

§ 8

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter, samt minst en och högst fem suppleanter vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Endast medlem i föreningen är valbar till föreningens styrelse.

Stämman väljer vem av de valda ledamöterna som skall vara ordförande. Sekreterare ock kassör väljes på styrelsemöte.

Avgående ledamot och suppleanter får omväljas.

§ 9

Styrelsen är beslutsför, när vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet ordinarie ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig, och vid lika röstetal den mening som biträ-

des av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande krävs dock enighet för giltigt beslut.

§ 10

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan dessutom utse styrelseledamöter att antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 11

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom förvaltningsorganisation.

§ 12

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande sälja föreningens fasta egendom. Styrelsen äger inte heller inteckna och belåna sådan egendom utan föreningsstämmans hörande.

§ 13

Det åligger styrelsen:

att förvalta föreningens fastighet, handha löpande angelägenheter samt tillse att föreningens ändamål upprätthålles,

att minst en gång årligen innan årsredovisningen avges, ombesörja genomgång av föreningens fastighet, samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid genomgången och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret, samt

att i samband med kallelse till ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen,

att upprätta verksamhetsplan och föreslå årsavgifter för det kommande räkenskapsåret

§ 14

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en revisor och minst en revisorssuppleant.

§ 15

Revisorn skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i den vid varje tillfälle gällande lagen om ekonomiska föreningar och/eller av föreningsstämma och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter, samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma

§ 16

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före april månads utgång.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen med brev eller e-post under den till föreningen uppgivna adressen, och skall dessutom anslås på anslagstavla i fastigheten. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall avsändas senast tre veckor före stämma. Ordförande på föreningsstämma kan vara annan än medlem i föreningen.

§ 17

Medlem som önskar att visst ärende skall behandlas på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en vecka före stämman.

Senast tre dagar före stämmans avhållande skall de till styrelsen anmälda frågorna anslås på föreningens anslagstavla.

§ 18

Ordinarie föreningsstämma skall upptaga följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, nya medlemmar samt fastställande av röstlängd.
- b) Val av ordförande, justeringsmän och sekreterare vid stämman.
- c) Fråga huruvida kallelse till stämman behörigen skett.
- d) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- e) Föredragning av revisionsberättelse.
- f) Fastställande av balansräkning.
- g) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- h) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- i) Fråga om fastställande av avgifter enligt § 6 ovan.
- j) Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- k) Fråga om arvoden till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisor och revisorssuppleant.
- n) Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkterna a–c ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse till densamma.

§ 19

Vid stämma fört protokoll skall inom tre veckor från stämmans genomförande vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmarna. Avskrift av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna.

§ 20

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Dock får för andel, som ägs av flera gemensamt, endast en röst avges.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får låta sig representeras av befullmäktigat ombud.

Ingen får p.g.a. fullmakt rösta för mer än en röstberättigad utöver egen andel.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Om lika röstetal uppnås vid val av ledamot till styrelse etc. skall frågan avgöras genom lottnings.

I andra frågor gäller den mening som biträdes av föreningens ordförande, om lika röstetal uppnås.

Beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt endast om samtliga andelsägare förenat sig om beslutet eller om detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor med val däremellan, och beslutet vid båda föreningsstämmorna biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Förstagångsupplåtelse och överlåtelse av andel

§ 21

Förstagångsupplåtelse av andel från föreningen till enskild medlem skall göras skriftligen och får endast ske till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, ändamålet med upplåtelsen, lägenhetens beteckning, samt de belopp varmed grundavgift/insats och årsavgift skall utgå.

§ 22

Överlåtelse av andel skall ske skriftligen genom upprättande av köpekontrakt samt undertecknas av säljare samt köpare.

Överlåtelsehandling skall tillställas föreningens styrelse inom två veckor från dagen då köpeavtalet undertecknats.

§ 23

Har andel övergått till ny innehavare, får denne utöva andelsrätten endast om han/hon är eller antages till medlem i föreningen.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras hos styrelsen inom två veckor från förvärvet, om inte styrelsen medger anstånd. I ansökan skall förvärvaren

förbinda sig att stadigvarande bosätta sig i föreningens fastighet och folkbokföra sig där. Styrelsen kan, om särskilda skäl föreligger, medge undantag från kraven på bosättning och folkbokföring.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden andelsägare utöva andelsrätten.

§ 24

Den till vilken andel övergått, skall ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denne som andelsägare under förutsättning att syftet med föreningen ej förfelas.

Har andel övergått till andelsägarens make/maka får inträde i föreningen ej vägras maken/makan. Detsamma gäller om andel övergått till person, som varaktigt sammanbor med andelsägaren, eller till andelsägarens förälder, barn eller syskon.

Styrelsen skall vid föreningsstämma redovisa nya medlemmar i föreningen.

§ 25

Den till vilken andel övergått, är intill dess medlemskap beviljats, jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilat överlåtaren i dennes egenskap av andelsägare.

Föreningens styrelse äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

Andelsägares rättigheter och skyldigheter

§ 26

Andelsägaren skall hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick och väl vårda desamma.

Bostadsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av fastigheter, inventarier samt utrustning.

Andelsägaren skall då han/hon genomför avsevärd ombyggnad/renovering underrätta föreningen i syfte att erhålla dess godkännande av åtgärderna innan de vidtas. Ombyggnad av andelsägarens lägenhet som kräver bygglov eller bygganmälan anses alltid som avsevärd. Det åvilar andelsägaren att hålla sig informerad om gällande byggnadsbestämmelser.

Anmärkning

Andelsägaren ansvarar själv för ledningar i lägenheten som ej är att räkna som stamledningar, lägenhetens golv, väggar och tak, fönster och inre fönsterbågar,

innerdörrar och innersidan av ytterdörrar samt kakel, fuktskikt, sanitetsporlin och köksinredning.

Föreningen svarar för underhåll av gemensamma utrymmen, stamledningar för avlopp, värme, ventilation, gas, elektricitet och vatten samt för yttersidor av dörrar och yttre fönsterbågar.

§ 27

Andelsägaren skall i sitt boende i lägenhet och begagnandet av föreningens gemensamma lokaler följa dessa stadgar och ev. ordningsföreskrifter som styrelsen utfärdar.

Andelsägaren är ansvarig för att den till andelen hörande lägenheten bevaras i sunt och godtagbart skick. Detsamma gäller avseende de gemensamma lokalerna i fastigheten.

§ 28

Bostadsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till samtliga lägenheter och utrymmen när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbete.

§ 29

Medlem är skyldig att enligt styrelsens anvisningar delta i skötseln av föreningens fastighet eller förvaltningen av föreningens angelägenheter i sammanlagt 10 timmar per år. Styrelsen kan befria medlemmar från denna skyldighet, om särskilda omständigheter föreligger. Skyldighet enligt denna § skall fullgöras i samma utsträckning som rösträtt föreligger vid föreningsstämman.

Medlem som inte deltar i utförandet av dessa arbetsuppgifter skall erlägga särskild avgift enligt § 6.

Uthyrning

§ 30

Andelsägare är skyldig att löpande hålla styrelsen underrättad om vem eller vilka personer, som bor i lägenheten. Förändringar skall omedelbart anmälas skriftligen till styrelsen.

Andelsägare får ej utan styrelsens skriftliga samtycke uthyra lägenheten i andra hand. Detta gäller oavsett om uthyrningen avser hela eller del av lägenhet. Vid varje ny uthyrning krävs nytt tillstånd.

Skriftlig ansökan skall avges i god tid före uthyrningsperiodens början, och ange skäl för uthyrningen, beräknad uthyrningsperiod samt personuppgifter för föreslagna andrahandshyresgäst.

Om inte annat avtalas mellan styrelsen och andelsägaren, ges tillstånd för uthyrning i andra hand endast för tolv månader per tillfälle. Vid förlängning utöver denna period krävs ny skriftlig ansökan och nytt tillstånd.

För andelsägare, som hyr ut i andra hand, kan extra årsavgift uttagas enligt § 6.

Styrelsen får ej vägra uthyrning till andelsägare, dennes make/maka, person som denne varaktigt sammanbor med, eller dennes förälder, barn eller syskon. I dessa fall skall extra årsavgift enligt § 6 ej utgå.

Enligt § 32 b kan brott mot denna bestämmelse medföra förlust av nyttjanderätten.

§ 31

Andelsägare, hyresgäst som hyr av andelsägare, eller annan boende, får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

Det åligger andelsägare att vid uthyrning tillse, att andrahandshyresgästen blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och övriga bestämmelser. Andelsägare svarar gentemot föreningen för sådan person till vilken uthyrning skett.

Förverkan av nyttjanderätt

§ 32

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med andelsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga andelsägaren till avflyttning:

- a) om andelsägaren dröjer med betalning av årsavgift, eller del därav, utöver en vecka efter förfallodagen
- b) om andelsägaren utan behövt samtycke eller tillstånd uthyr lägenheten,
- c) om lägenheten används i strid med lägenhetens ändamål eller i strid med ordningsregler av väsentlig betydelse,
- d) om andelsägaren, eller andrahandshyresgäst, genom att inte anmäla förekomsten av ohyra bidrar till spridning av ohyra i fastigheten,
- e) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om andelsägaren eller den till vilken lägenheten uthyrts, åsidosätter något av vad som han/hon enligt 27 och 28 §§ skall iakttaga som åligger andelsägare,
- f) om andelsägaren åsidosätter skyldighet som måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att den fullgöres.

Nyttjanderätten är icke förverkad om det som ligger andelsägaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i b eller e-f får ske endast om andelsägaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. Vid uppsägning p.g.a. dröjsmål med betalning av årsavgift enligt a gäller lagenlig återvinningsfrist.

Uppsäges andelsägaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Har andelsägaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses ovan, skall andelen tvångsförsäljas enligt stycket nedan, så snart som möjligt, om inte föreningen, andelsägaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av föreningen.

§ 33

I de frågor som inte uttryckligen reglerats ovan i dessa stadgar skall vid varje tillfälle gällande lag om ekonomiska föreningar tillämpas.

§ 34

Definitioner:

Andel =	Den del av föreningen som ägs av en eller flera fysiska personer.
Medlem =	Fysisk person som antingen av stämman eller styrelsen antagits till föreningen. Medlem kan inneha del av, en eller flera andelar.
Andelsägare =	Medlem, eller medlemmar vid gemensamt ägande, som äger andel.
Lägenhet =	Den del av fastigheten som upplåtits till andelsägaren.
Uthyrning =	Andrahandsupplåtelse av lägenhet till annan än andelsägaren personligen.
Överlåtelse =	Försäljning av andel från medlem till annan som genom antagande som medlem i föreningen övertar andelen.
Grundavgift =	Avgift till föreningen i samband med förstagångsupplåtelsen av lägenhet.

Årsavgift = Avgift till föreningen till täckande av de kostnader som är förenade med att tillgodose ändamålet med föreningen. Avgiften debiteras vanligtvis månads- eller kvartalsvis. Avgiften kan jämföras med hyra för hyreslägenhet.

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 27 april 2006 och vid extra föreningsstämma den 12 oktober 2006.

Stockholm i november 2006


Christer Lindgren


Göran Norrby


Rikard Gruvberg

2006-11-22...**registrerades**
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

