

Bostadsföreningen Heimdal nr 1 upa, Dykärret 16

STADGAR 2019

Stadgar för Heimdalen nr 1 u.p.a

§1

Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Heimdalen nr 1 utan personligt ansvar.

Föreningen har som ändamål att förvalta fastigheten Dykärret 16 i Stockholms kommun med adress Timmermansgatan 39 och Bengt Ekehjelmögatan 13 inom Maria Magdalena församling och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

§2

Medlemskap

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

Föreningen disponerar även en lokal, som är satt på andelstal.

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten eller att upplåta lägenheten till nära anhörig.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte inskränkts genom vad som stadgats i § 17 nedan.

§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 förvärvar andelsrätt i föreningen, ska betala insats i förhållande till lägenhetens andelstal.

Varje lägenhetsinnehavare erhåller föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

**Utdrag ur
lägenhetsregistret****§4**

Vid anfordran utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer och lägenhetsinnehavarens namn betecknat utdrag ur lägenhetsregistret. Utdraget ska även innehålla uppgift om lägenhetens andelstal, storlek och läge inom fastigheten.

**Avgifter till
föreningen****§5**

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att betala årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal i alla för föreningen gemensamma avgifter, såsom ränta och amortering samt årliga kostnader för fastigheten.

Utöver ovanstående ska de i årsavgiften ingående kostnader för reparationer och underhåll av balkonger jämte alla övriga merkostnader, som kan hänföras till balkonginnehav, fördelas på den eller de andelsrätter som har balkong och som berörs av kostnaderna.

Årsavgift fastställs av föreningsstämman. Den betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift får respittiden inte överskrida 30 dagar och ska den försumliga gottgöra föreningen med ränta enligt Räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidta laga åtgärder för att få ut sin fordran är den försumliga medlemmen skyldig att även ersätta föreningens kostnader. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

Upplåtelseavgift**§6**

Om föreningen säljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet äger föreningen rätt att utöver den för lägenheten gällande insatsen ta ut ett belopp motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och insats.

Avsättning till fonder**§7**

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

- Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnad.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska avsättas till dispositionsfond, om inte föreningsstämman bestämmer annat.

§8**Styrelsen och dess åligganden**

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.

Styrelseledamot ska vara svensk medborgare, om inte vederbörlig myndighet, beviljar dispens.

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

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make/maka eller närstående.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen är beslutförför när minst hälften av antalet ordinarie styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. Om endast två styrelseledamöter är närvarande ska de vara ense för att kunna fatta beslut.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska se till, att organisationen beträffande redovisning och medelsförvaltningen även innefattar tillfredställande 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 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, ska, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Heimdal nr 1 u.p.a."

§10

Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen ska se till, att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma.

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 och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna ska ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver inom tre veckor från det handlingarna överlämnats till dem.

§11

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls 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 vid stämman
- 4) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän
- 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 ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Arvoden åt styrelsen och revisorer
- 14) Framläggande av budget och beslut om årsavgift
- 15) Beslut om antalet styrelseledamöter
- 16) Val av styrelseledamöter och suppleant(er)
- 17) Val av två revisorer och suppleant(er)
- 18) Val av valberedning
- 19) Övriga ärenden
- 20) Stämman avslutas

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma, om hon/han skriftligen framställer yrkande om det hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan anges 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 extrastämma ska, utöver ärenden enligt punkterna 1 -7 ovan endast förekomma de ärenden, för vilken stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfästas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post eller med e-post senast två veckor före ordinarie stämma och extra föreningsstämma.

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

Under minst två veckor före ordinarie stämma ska redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Över beslut, som fattas på stämman, ska föras protokoll, som skall justeras och senast inom tre veckor efter stämman vara tillgängliga 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 har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem äger rätt att genom skriftlig fullmakt överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, föräldrar, stadigvarande sammanboende, meddelägare eller annan medlem. Även annan nära anhörig, som stadigvarande bor i huset, kan erhålla fullmakt. Vid tvist om tolkningen av rösträtt avgör stämman. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem har rätt att till stämman medföra ett biträde. Ombud får inte anlita biträde.

Medlem som inte till fullo inbetalt förfallna avgifter, äger inte rösträtt vid stämman.

Som föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där inte annat 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 inte giltigt med mindre att alla röstberättigade medlemmar förenar sig om det eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor, där minst en ordinarie och på den stämman, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändringen, att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, krävs att beslutet på sista stämman biträtts av samtliga röstande. Detta gäller även för avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt § 16 i Lagen om ekonomiska föreningar.

För beslut om ändring av andelstal krävs att minst två tredjedelar av de röstande biträder beslutet.

§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.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om utträde respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av överlåtande medlem och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Överlåtelsen blir inte giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning om det i lägenhetsregistret.

Har andelen övergått till ny innehavare får hon/han inte besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett ansvarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida inte överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antas inte den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion, till medlem skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits till medlem äger förvärvaren

inte annan rätt än den, som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om inte överenskommelse om ny överlåtelse träffats.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra makan/maken äger denne rätt att bli medlem, om sökande uppfyller villkoren i § 2, såvida inte synnerliga skäl talar mot detta.

Detsamma ska gälla, om medlems maka/make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§15

Dödsfall

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, är berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökande uppfyller villkoren i § 2, såvida inte synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan ska göras senast sex månader efter medlemmens död, om inte styrelsen ger anstånd. Sådant anstånd ska beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer inte ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antas inte sökande till medlem kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttas inte detta förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om inte annan överenskommelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodogöra 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.

§16**Rätt till uppsägning
ur föreningen**

Medlem äger rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen.
Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen.

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

§17**Medlems skyldigheter,
ansvar för lägenhetens
begagnande**

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnade iaktta allt som fordras för att behålla sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Medlem ska följa 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 det, som åligger honom/henne själv, iakttas även av dem, som hör till hushållet eller gäster eller annan som finns i lägenheten. 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.

§18**Underhåll**

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 har rätt att företa.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv, och tak, fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas i lägenhetens innerfönster, lägenhetens innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och för reparation av radiatorer, radiatorventiler och kranpackningar samt spolanordningar för toaletter.

Medlem svarar för målning av stamledningar för vatten, värme, elström och ventilation och för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar utöver vad som bestämts i föregående stycke.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hushållet, är gäst eller av annan person i lägenheten.

Ifråga om brandskada, som medlem inte själv vållat, gäller vad som sagts ovan endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn, som hon/han borde iaktta.

§19

Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utföra nödig tillsyn eller utföra arbete, som fordras för fastigheten.

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för sådant ändamål äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

§20

Förbud mot ombyggnad

Medlem får inte utan styrelsens godkännande göra väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt.

Medlem är skyldig att i förkommande fall ansöka om byggnadslov. Innan en sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden ska styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem, som bryter mot detta förbud, ska, om så fordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen för 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

Medlem äger inte rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas om medlemmen har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Styrelsen kan även förelägga medlem att före överlåtelsen begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskyddet inte skall gälla.

Föreningsstämman kan besluta, att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande högst 10 procent av prisbasbeloppet. Extra avgift skall dock inte utgå vid uthyrning till nära anhörig.

§22

Lägenhetens användning

Medlem får inte använda lägenheten för annat ändamål än den är avsedd. Bostadslägenhet får inte användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt, om inte föreningsstämman samt berörda myndigheter lämnar sitt tillstånd.

§23

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

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

- 1) om medlem underlåter att betala beslutande avgifter till föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen,
- 2) om lägenheten av medlem upplåtits utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än den är avsedd,
- 3) om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtar ombyggnadsarbeten som kräver byggnadslov,
- 4) om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar den eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och gällande ordningsregler ska iakttas vid lägenhetens användning och inte efter skriftlig varning av styrelsen rättar sig.

Besittningsrätten är inte förverkad och uteslutningen kan inte ske, om det som ligger till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse.

Medlem, som av ovan angivet skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 24 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§24

Om klander av uteslutning av medlem

Medlem, som uteslutits 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 ska föreningen, så snart beslut vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte 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

Vinstutdelning

Skulle så stort överskott uppkomma något år, att ordinariestämma beslutar om vinstutdelning, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

§27

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning ska dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att alla får så stor del av uppkommit överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

§28

Kompletterande bestämmelser

Där inte annorlunda bestämts i dess stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar av den 11 juni 1987.