

STADGAR

för Bostadsföreningen Pålen Utan Personligt Ansvar

1§ NAMN OCH ÄNDAMÅL

Föreningens firma är Bostadsföreningen Pålen utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att inköpa en eller fler fastigheter inom Stockholm 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. Har två eller flera personer förvärvat andel gemensamt ska samtliga antagas som medlemmar. Föreningen godtar inte juridisk person som medlem.

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. Till ansökningsen ska bifogas styrkt kopia av handling på vilken sökanden grundar sitt förvärv. Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke 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 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 samt tidpunkt för medlems inträde och utträde ur föreningen. Beviset ska även innehålla uppgift om lägenhetens andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten.

Varje lägenhetsinnehavare ska också erhålla föreningens stadgar och eventuella ordningsregler.

5§ AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

Medlem som erhållit besittningsrätt är skyldig att genom att betala årsavgift i förhållande till lägenhetens lika med andelens andelsvärde deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter såsom ränta, amortering samt årliga omkostnader för fastigheten.

Årsavgiften fastställs av föreningsstämman. Den ska erläggas månadsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaden.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift ska den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader mm eller lag som kan ha trätt i dess ställe.

Skulle föreningen tvingas vidta rättsliga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna för detta. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till maximalt 3,5 procent av prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemsskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1,5 procent av prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning och betalas av pantsättaren.

6§ UPPLÅTELSE

Om föreningen säljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, har föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt 3§ ovan, ta ut ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

7§ AVSÄTTNING TILL FONDER

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

- Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar;
- Fondföryttreunderhåll;

- Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 1,5% av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong med ett påslag på högst 0,5%.

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

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 kallas invid förfall för ordinarie ledamot.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och övriga funktionärer.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make/maka/sambo eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland dem som bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande.

Beslut fattas genom enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

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 får inte utan särskilt bemyndigande från föreningsstämma besluta om inteckning eller annan inskrivning å föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Genom styrelsens försorg ska föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckning ska innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, andelsvärde och insats, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen ska detta antecknas varvid även dag för anteckning ska anges. Till förteckningen ska bifogas styrkt kopia av handling till vilken förvärvet grundas.

Styrelsen ska föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen ska årligen till den ordinarie föreningsstämman lämna skriftlig årsredovisning, som ska innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt förslag till budget för kommande räkenskapsår.

9§ FIRMATECKNING

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

Alla handlingar som undertecknas å föreningens vägnar ska, för att vara giltiga, undertecknas med hela firmanamnet.

10§ RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen ska tillse att dessa är färdiga för granskning av revisorerna senast sex veckor före årsstämman.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av en till, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedda revisor. För revisorer utses en suppleant för samma tid.

Revisorn ska ha fullgjort granskningen och avgivit revisionsberättelse före april månads utgång.

11§ FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ska hållas med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman

- 2021011504619
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
 5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
 6. Fråga 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 och ansvarsfrihet
 13. Arvoden åt styrelse och revisorer
 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 15. Val av revisor och suppleant
 16. Val av valberedning
 17. Övriga ärenden
 18. Stämmans avslutande

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 16 mars eller innan den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

Extra stämma ska hållas när föreningens styrelse bestämmer detta eller revisor eller revisorsuppleant 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 har blivit utlyst och vilka har angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med e-post tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie stämma och tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

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

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

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

12§ RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSSTÄMMA

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Äger fler personer gemensamt en andel har de endast en röst gemensamt.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud med fullmakt.

Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar.

Medlem, som icke till fullo inbetalat förfallna avgifter, äger inte rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges eller vid lika röstetal den mening som biträdes av föreningens ordförande. Omröstningen är öppen där inte annorlunda beslutas. Blankröst är inte en avgiven röst.

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 giltig 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 stämma 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, har rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap ska prövas av styrelsen enligt 2§.

Avtal om överlåtelse genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska ta upp den lägenhet som överlåtelsen

avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse genom byte eller gåva.

Överlåtelse som inte uppfyller ovanstående föreskrifter är ogiltig.

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

15§

Har andel övergått till ny innehavare, får denne inte 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 ha 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 lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om inte överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

17§

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, ha rätt att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i 2§, såvida inte 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 ickelagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas.

Inkommer inte 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 och sökt medlemskap. Iakttages icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om inte annan överenskommelse om överlåtelse träffas.

Föreningen har 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 äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, har denne rätt att bli medlem, om sökande uppfyller villkoren i 2§, om inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma ska gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av bestämmelse i lag.

18§ RÄTT TILL UPPSÄGNING UR FÖRENINGEN

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

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

MEDLEMS SKYLDIGHETER

19§ Ansvaret för lägenhetens utnyttjande

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

Medlem ska härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsregler 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, iakttages 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 ordningsregler som antagits av föreningsstämman.

20§

A. Underhåll

Medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster samt underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och radiatorventiler.

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

Medlemmen svarar för alla installationer i lägenheten som installerats av medlemmen eller tidigare innehavare av lägenheten.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlemmen endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller

c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

B. 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 erfordras för fastigheten.

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

C. Förbud mot ombyggnad

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

Medlemmen svarar för att erforderliga myndighetstillstånd och/eller anmälan erhålls. Innan sådan ansökan ges in, ska styrelsens godkännande ha inhämtats.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Medlemmen ansvarar för att föreningens allmänna utrymmen inte är nedskräpade eller blockerade. Skräp, emballage och annat avfall forslas bort genom medlemmens egen försorg. Styrelsen har rätt att, vid skälig misstanke om missförhållanden, låta utföra en opartisk besiktning på medlemmens bekostnad.

Medlem, som bryter mot dessa 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 vitesföreläggande, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

21§ UTHYRNING M.M.

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

Föreningsstämma kan besluta att medlem, som upplåter lägenhet i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 40.000kr per år.

22§

Medlem får inte använda lägenhet för annat ändamål än för vilket den är avsedd. Bostadslägenhet får inte användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller liknande.

23§ UTESLUTNING OCH FÖRVERKANDE AV BESITTNINGSRÄTT

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

- 2021011504625
1. Om medlem underlåter att betala eller dröjer med att betala avgifter till föreningen;
 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, i strid med §20 C;
 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 ska iakttas vid lägenhetens nyttjande och inte efter skriftlig varning av styrelsen genast vidtar rättelse.

Besittningsrätten är 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 vidta 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 24§ gått till ända eller lagakraftvunnen som 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 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 TVÅNGSFÖRSÄLJNING AV ANDEL

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uteslutning kan andelen komma att tvångsförsälgas.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

26§ OM VINSTUTDELNING

Skulle så stor vinst uppkomma något år att ordinarie stämma beslutar om vinstutdelning ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens yta, lika med andelens andelsvärde.

27§ EKONOMISKA KONSEKVENSER AV FÖRENINGENS UPPLÖSNING

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

28§ KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar, med undantag för § om skyldighet att antaga medlem. I sådana hänseende gäller alltså lagen av den 22 juni 1911, 10§.

I tillägg till dessa stadgar kan föreningen ha utfärdat ordningsregler.