



BF Alfa upa

Stadgar 2019 för Bostadsföreningen Alfa u.p.a.

bildad den 9 januari 1919

§ 1.

NAMN OCH ÄNDAMÅL

Föreningens firma är Bostadsföreningen Alfa utan personlig ansvarighet. Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 16 i kvarteret Bondetorpet med adress Katarina Bangata 35 och 37 samt Södermannagatan 40, Stockholm, och där bereda bostäder och lokaler på permanent basis åt sina medlemmar.

§ 2.

MEDLEMSKAP

Till medlem i föreningen kan efter ansökan och prövning antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen. Äger flera personer gemensamt en andel, skall endast en av dem vara registrerad medlem.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och prövas av styrelsen. Den skall innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver.

Den, som ansöker om medlemskap, skall förbinda sig att bosätta sig i fastigheten, såvida styrelsen ej medger annat. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§ 3.

NYTTJANDERÄTT

Medlem erhåller nyttjanderätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Varje medlem, som förvärvar andelsrätt i föreningen, skall som insats inbetala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten, alternativt vid förvärv av befintlig medlems andel, överta dennes insats.

Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del som motsvarar av medlemmen erlagd insats.

§ 4.

ANDELSBEVIS OCH MEDLEMSBOK

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis. Beviset skall även innehålla uppgift om insatsen knuten till lägenhetens andelsvärde, lägenhetens storlek och läge inom fastigheten.

Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 5.

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

Medlem, som erhållit nyttjanderätt, är skyldig att genom erkännande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amorteringar å föreningens gäld samt årliga omkostnader för fastigheten jämte föreningens förvaltningskostnader. Styrelsen kan besluta att utöver detta ta en separat avgift för taxebundna kostnader såsom stadsgas, TV, och bredband. Denna avgift kan erläggas efter andelstal, förbrukning eller per lägenhet.

Årsavgift skall erläggas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december. Skulle medlem försumma inbetalning av avgifter, får respittiden ej överskrida 30 dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt Räntelagen å obetalt belopp från förfallodagen tills dess full betalning sker. Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningens kostnader härför. Lägenheten står som säkerhet för medlemmens skuld. Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall. Föreningen äger rätt att ta ut överlåtelseavgift av köparen vid lägenhetsöverlåtelse. Överlåtelseavgiften får maximalt uppgå till 4,5% av gällande prisbasbelopp.

§ 6.

AVSÄTTNING TILL FONDER

Inom föreningen finns följande fonder:

Reservfond i enlighet med (bestämmelserna i § 17) Lagen om ekonomiska föreningar, dispositionsfond. samt reparationsfond.

Avsättning till reparationsfonden för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 1% av byggnadens taxeringsvärde.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden. Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie stämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras insatser.

§ 7.

STYRELSEN OCH DESS ÅLIGGANDEN

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Styrelseledamot skall vara svensk medborgare.

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

Styrelsen är beslutsför när tre ledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

Denna styrelse skall representera föreningen och utföra dess beslut, som ej få vara stridande mot gällande lag och författning eller mot föreningens stadgar. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen skall föra en medlemsförteckning. Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som skall innehålla förvaltningsberättelse, balansräkning och resultaträkning.

Styrelsen skall vidare upprätta och framlägga budgetförslag för kommande räkenskapsår.

§ 8.

ARVODEN

Arvode för styrelsen och revisorerna fastställs på ordinarie föreningsstämma för innevarande räkenskapsår.

§ 9.

FIRMATECKNING

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

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman »Bostadsföreningen Alfa u.p.a.«.

§ 10.

RÄKENSKAPSÅR OCH REVISION

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december.

Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna före den sista mars.

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 två suppleanter för samma tid.

Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före den 1 april.

Revisionsberättelsen skall överlämnas till styrelsen och åligger det styrelsen att till föreningens ordinarie sammanträde avgiva det yttrande, vartill revisionsberättelsen kan ge anledning.

§ 11.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före juni månads utgång.

Vid ordinarie stämman skall följande ärenden behandlas:

1. *Stämmans öppnande*
2. *Fastställande av röstlängd*
3. *Fastställande av dagordning*
4. *Val av ordförande för stämman*
5. *Val av protokollförare*
6. *Val av två justeringsmän*
7. *Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst*
8. *Styrelsens årsredovisning*
9. *Revisorernas berättelse*
10. *Fråga om fastställande av balansräkning och resultaträkning*
11. *Fråga om beviljande av ansvarsfrihet*
12. *Beslut om resultatdisposition*
13. *Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer*
14. *Val av styrelseledamöter och suppleanter*
15. *Val av två revisorer och två suppleanter*
16. *Val av valberedning*
17. *Övriga ärenden*
18. *Stämmans avslutande*

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen senast den 1 mars eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

Extra föreningsstämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1–7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post eller elektronisk post, tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post, elektronisk post eller genom utdelning i brevlådorna.

Under minst två veckor före ordinarie stämman skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna och kopia genast sändas till medlem, som begär det.

Över beslut, som fattas på stämman, skall föras protokoll, som skall justeras inom 10 dagar och senast inom två veckor efter stämman vara tillgängliga för föreningens medlemmar.

§ 12.

RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera andelar. Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, annan sammanboende, på i lägenheten bosatt myndigt barn, eller på annan medlem genom fullmakt. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som icke till fullo inbetalt förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilket de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

§ 13.

BESLUT SOM KRÄVER KVALIFICERAD MAJORITET

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet, föreningens upplösning, ansökan om att försätta föreningen i konkurs, eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller att beslutet fattas å två på varandra följande stämmor, och å den stämma, som sist hållits, biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande.

Avser beslutet ökning av medlemmarnas insatser eller ändring av det inbördes förhållandet mellan lägenheternas andelstal, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser ändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, erfordras att beslutet å sista stämman 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 NYTTJANDERÄTT SAMT RÄTT ATT BLI MEDLEM

Medlem, som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin andel jämte nyttjanderätten till sin lägenhet till annan, av styrelsen godkänd person.

Överlåtelsen blir ej giltig förrän styrelsen infört anteckning om detta i andelsbeviset.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras senast inom sex månader från förvärvet.

§ 15.

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej nyttjanderätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, så vida icke överlåtelsen skett på exekutiv auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages icke den, som inopat lägenhet vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

§ 16.

Ansöker icke den, som förvärvat andel, om medlemskap inom sex månader från förvärvet, eller avslås hans ansökan utan att föreningen inlöser andelen, äger förvärvaren sådan rätt som stadgas i Lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§ 17.

Den till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Anmälan om inträde skall göras senast sex månader efter medlemmens död, om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas.

Dödsbo, som icke ansökt om anstånd inom sex månader, har icke annan rätt än som anges i § 16 ovan.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla nyttjanderätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap hinner ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av någon dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga delägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2. Detsamma skall gälla om medlem sammanboende erhåller rätt enligt lag 15 maj 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad att övertaga andelsrätten.

§ 18.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap, i de fall denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 17 ovan.

§ 19.

RÄTT TILL UPPSÄGNING UR FÖRENINGEN

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen skall ske skriftligen till styrelsen senast tre månader före begärd utträdesdag.

Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestäms härom i Lagen om ekonomiska föreningar (§§ 11 tom 17).

§ 20.

MEDLEMS SKYLDIGHETER

Medlem är skyldig att invändigt underhålla sin lägenhet och underkasta sig den årliga syn av lägenheten, som styrelsen äger rätt att företaga, samt därefter ställa sig till skyndsamt efterrettelse gjorda anmärkningar. Medlem är skyldig att teckna bostadsrättsförsäkring.

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten. Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenhet för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräkning av överexekutor.

Medlem kan debiteras för föreningens extra kostnader vid försvårat tillträde.

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov eller göra byggnmälan. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden, skall styrelsen ha godkänt åtgärden. Medlem, som bryter mot detta förbud, skall återställa lägenheten eller annat utrymme i befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, som kan drabba denna dels genom vitesförelägganden, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

Medlemmen skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Medlemmen svarar även för reparationer, underhåll, installationer i lägenheten som vidtagits av tidigare medlem. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Till det inre underhållet som medlemmen ansvarar för räknas rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten; glas i fönster och dörrar, lägenheternas ytter- och innerdörrar, golvbrunnar, eldstäder och rökgångar.

Dusch- och badrum ska därvid hålla sådan standard att det av försäkringsbolag anses som våtutrymme. Medlemmen svarar för målning av innersidor av ytterdörrar liksom fönstrens inre bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytterfönster. Föreningen ansvarar för reparation och underhåll av balkonger och takterasser, medlemmen svarar för renhållning, snöskottning samt skall tillse att avledning av dagvatten inte hindras.

Föreningen ansvarar för underhåll och reparation av stigarledningar för el, gas, vatten, avlopp och informationsförmedling varmed lägenheterna försetts. I detta avseende omfattar föreningens ansvar endast de vertikala stigarledningar som förs genom lägenheterna.

Alla förgreningar från dessa stigarledningar i form av rör för gas, vatten, avlopp och el samt alla elektriska dragningar inom den enskilda lägenheten, vilka tillkommit vid olika tidpunkter och efter medlemmarnas egna beslut, ankommer det på medlemmen att underhålla och måla samt vid behov reparera.

Föreningen ansvarar för underhåll, reparation och drift av hela det uppvärmningssystem varmed lägenheterna försetts. Detta omfattar samliga rördragningar liksom alla radiatorer och radiator-ventiler. Medlemmen ska svara för målning av uppvärmningssystemets rördragningar och radiatorer inom lägenheten. Ändringar i uppvärmningssystemet får göras endast efter godkännande av föreningens styrelse och enligt de anvisningar som därvid lämnas.

Föreningen ansvarar för ventilationskanaler (ej rökgångar till eldstäder) som föreningen försett lägenheten med.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada, och självrisker i de fall fastighetens försäkring gäller, svarar medlemmen endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till dennes hushåll eller är gäst i lägenheten eller utför arbeten för medlemmens räkning. Med »vattenledningsskada« avses endast skada till följd av att stamledning för vatten har läckt.

Ifråga om brandskada svarar medlemmen endast om denne brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bort iaktta.

§ 21.

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen meddelar. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen, som skall ombesörja lämpliga åtgärder. Fastigheten skall vara försäkrad mot ohyra. Medlem skall 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 ordningsföreskrifter, som antgits av föreningen.

§ 22.

UTHYRNING M.M.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten utan styrelsens tillstånd. Styrelsen skall därvid hållas underrättad om vem som disponerar en medlems lägenhet. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Detta kan tidsbegränsas.

Styrelsen kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen baserad på lägenhetens andelstal. Avgiften får dock högst uppgå till gällande prisbasbelopp per lägenhet och år. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som en hel månad.

Styrelsen kan även förelägga medlemmen att före uthyrningen begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd icke skall gälla.

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd.

Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkar-, tandläkarpraktik eller dylikt.

§ 23.

FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Medlem kan av styrelsen uteslutas och nyttjanderätten till lägenheten förklaras förverkad:

1. om medlem underlåter att erlægga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar;
2. om lägenheten utan styrelsens tillåtelse av medlem eller annan upplåts i andra hand eller används till annat ändamål än det vartill den är avsedd;
3. om medlem eller medlems hyresgäst eller annan, till vilken denne upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras;
4. om medlem eller någon, till vilken denne upplåtit lägenheten, vanvårdar lägenheten eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Nyttjanderätten är icke förverkad och uteslutning kan icke ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse. Uteslutning får icke ske om medlemmen vidtagit rättelse enligt 2-4 ovan, innan beslut om uteslutning fattas. Medlem, som på någon av ovan angivna grunderna förlorat nyttjanderätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att omedelbart flytta.

§ 24.

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 nyttjanderätten till lägenheten.

§ 25.

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande nyttjanderätt 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 på medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

§ 26.

EKONOMISKA KONSEKVENSER AV FÖRENINGENS UPPLÖSNING

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar återbekommer av honom erlagd insats, varefter uppkommet överskott skall fördelas i förhållande till vars och ens andel.

§ 27.

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672)