

# STADGAR

för

## Bostadsföreningen Syrenen utan personlig ansvarighet

### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsföreningen Syrenen utan personlig ansvarighet. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus på fastigheten tomten nr 5 i kvarteret Rován i Katarina församling i Stockholms kommun upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar i tiden samt att förvalta denna fastighet. Fastigheten har adress Gotlandsgatan 78 samt Katarina bangata 43 och 45.

### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV ANDEL

#### 2 §

Föreningens byggnad är indelad i andelar. En medlem i föreningen kan inneha nyttjanderätt till en eller flera andelar, eller delar av andelar i föreningen. Varje andel har ett andelstal. En lägenhet i föreningen kan bestå av en eller flera andelar. I föreningen avses med en lägenhet detsamma som en bostad. När en andel i föreningen överlåts eller övergått till ny/nya innehavare får denne/dessa utöva rätten till den bostad som andelen/andelarna motsvarar och flytta in i denna endast om han/hon antagits som medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och innehålla utfästelse om att sökanden/sökandena förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som föreningens stadgar och ordningsregler föreskriver samt att bosätta sig i den lägenhet som förvärvet avser. Ansökan prövas av föreningens styrelse. Om styrelsen avslår ansökan har den sökande rätt att få sin ansökan prövad av extra föreningsstämma. Styrelsen skall vid avslag av ansökan informera den sökande om denna rätt. Föreningen har rätt att fritt pröva ansökan om medlemskap, dock med de begränsningar som kan följa av dessa stadgar. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom fyra veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden/sökandena.

#### 3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som förvärvat nyttjanderätt till andel eller del av andel i föreningen. Juridisk person kan vara delägare av andel i föreningen om styrelsen enligt 13 § givit tillstånd till att den lägenhet som andelen motsvarar får användas till annat ändamål än bostad. Juridisk person får emellertid inte vara medlem i föreningen. Den som förvärvat nyttjanderätten till en andel eller del av andel får inte vägras medlemskap i föreningen om det inte finns sakliga skäl för detta. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i andelen har föreningen rätt att vägra medlemskap. Medlemskap får inte vägras på grund av hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse av nyttjanderätten till en andel eller del av andel är ogiltig om den som en andel eller del av andel överlåts till inte antas till medlem i föreningen. Den som antas som medlem i föreningen erhåller besittningsrätt till den lägenhet den aktuella andelen/de aktuella andelarna avser och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna och inte grund för förverkande föreligger enligt 14§.

## INSATS OCH AVGIFTER M.M.

### 4 §

Varje medlem, som förvärvat andelsrätt i föreningen, skall som insats betala 74,5 % av andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

Medlem ska till föreningen betala årsavgift för den eller de andelar denne helt eller delvis har nyttjanderätten till. Om nyttjanderätten till en andel innehas av flera gemensamt svarar dessa solidariskt för att årsavgiften för andelen betalas till föreningen. Årsavgift för varje andel fastställs av föreningsstämman. Årsavgiften finansierar föreningens kostnader. Årsavgifterna fördelas på andelarna i förhållande till deras andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Medlem är skyldig att ersätta föreningen för de skador som medlemmen orsakar föreningen om inte annat anges i dessa stadgar. Medlemmen är även skyldig att ersätta föreningen för skador som orsakas föreningen av någon som tillhör hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning om inte annat anges i dessa stadgar. Detsamma gäller om medlem orsakar föreningen kostnader genom att bryta mot dessa stadgar eller mot föreningens ordningsregler.

Årsavgiften samt övriga avgifter och ersättningar ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna eller ersättningarna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften eller ersättningen från förfalldagen till dess full betalning sker samt avgifter och kostnader enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## MEDLEMMENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 §

Medlem skall på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick. Detta gäller även förråd eller annat komplement, som ingår i upplåtelsen.

Medlemmen svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevkast, tätning, tröskel och lås inklusive nycklar; medlemmen svarar även för all målning av ytterdörren förutom målning av ytterdörrens och fönstrens ytersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- elradiatorer; för vattenfyllda radiatorer svarar medlemmen endast för målning
- elektrisk golvvärme, som medlemmen försett lägenheten med
- eldstäder, med tillhörande rökgångar
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande tätning och handtag samt all målning förutom utvändigt målning av fönster; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar medlemmen därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- grenledningar från gemensamma avloppsstammar och från gemensamma vattenledningar
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporlin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn

- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar medlemmen för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- skåp och bänkar
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- grenledningar från gemensamma avloppsstammar och från gemensamma vattenledningar

Medlemmen svarar inte för underhåll och reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler och sotning av rökgångar.

- ) För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlemmen endast då skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller vållande av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

- ) Medlemmen är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med takterrass skall medlemmen se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd eller annat komplement skall medlemmen iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

#### 6 §

Om medlemmen försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

#### 7 §

Medlemmen svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av andelen, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

#### 8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

#### 9 §

Medlemmen får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten utgör alltid väsentlig förändring. I de fall bygglov eller bygganmälan krävs är medlem skyldig att ansöka om respektive göra detta.

Medlem som utan styrelsens tillstånd företar väsentlig förändring i lägenheten eller i övrigt av föreningens fastighet skall, om styrelsen så kräver, återställa lägenheten respektive fastigheten i befintligt skick samt ersätta föreningen för alla de kostnader som drabba denna p g a den företagna förändringen.

## 10 §

Medlemmen är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter föreningens särskilda ordningsregler. Medlemmen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad medlemmen vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

## 11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 och 8 §. Om andelen skall tvångsförsäljas är medlemmen skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om medlemmen inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, får styrelsen ansöka om handräckning för att företrädare för föreningen skall få tillträde till lägenheten.

## 12 §

En medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan om styrelsen ger sitt tillstånd till detta. Medlem skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Medlem får inte inrymma utomstående personer i lägenheten eller i annat utrymme, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

## 13 §

Medlemmen ska huvudsakligen använda lägenheten som bostad om inte styrelsen gett tillstånd till att lägenheten får användas för annat ändamål.

## 14 §

Nyttjanderätten till en andel kan förverkas, och en medlem uteslutas ur föreningen, om

- medlemmen dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- medlemmen inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten utan styrelsens tillstånd huvudsakligen används för annat ändamål än som bostad
- medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- medlemmen inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

## 15 §

Om föreningen säger upp medlemmen till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för den skada och de kostnader som uppstår i samband med detta och i samband med att skilja medlemmen från lägenheten.

## 16 §

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall nyttjanderätten till andelen/andelarna tvångsförsälgas såvida inte föreningen och medlemmen kommer överens om annat. Försäljningen får anstå till dess att sådana brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade. Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår av likviden tillfaller medlemmen.

## STYRELSEN

### 17 §

Styrelsen skall bestå av minst fyra och högst fem ledamöter och två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen av föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för tiden från slutet av ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

### 18 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som skall undertecknas eller justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

### 19 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

### 20 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

### 21 §

Styrelsen skall föra förteckning över lägenheterna i fastigheten. Av denna skall framgå lägenhetens nummer, lägenhetsinnehavarens/lägenhetsinnehavarnas namn, andelsvärdet samt lägenhetens storlek och läge inom fastigheten. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Medlem har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende den lägenhet hans/hennes andel avser.

## RÄKENSKAPER OCH REVISION

### 22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast den 15 mars, dock senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

### 23 §

Föreningsstämma skall välja två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från slutet av ordinarie föreningsstämma fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

## 24 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

## 25 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

## FÖRENINGSSTÄMMA

### 26 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen i Stockholms kommun tidigast den 1 mars och senast den 30 april.

### 27 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

### 28 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av styrelsen av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. På extra föreningsstämma skall, utöver ärendena i punkterna 1-7 och 19 i 29 § nedan, endast förekomma de ärenden för vilka föreningsstämman blivit behörigen utlyst och vilka angetts i kallelsen till föreningsstämman.

### 29 §

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Framläggande av budgetförslag och fastställande av årsavgift
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av ledamöter till valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

### 30 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

### 31 §

Vid föreningsstämma motsvaras varje andel av en röst. Detta oavsett om nyttjanderätten till flera andelar innehas av en eller flera medlemmar. Om en medlem innehar nyttjanderätten till flera andelar motsvaras ändå varje andel av en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt för föreningen gällande lag.

### 32 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

### 33 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

För vissa beslut, exempelvis beslut om stadgeändringar samt om föreningens likvidation och upplösning, erfordras särskild majoritet vid föreningsstämman enligt bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar.

Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt eller att riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom fattas av föreningsstämman. Beslut i dessa frågor är giltiga endast om samtliga röstberättigade i föreningen har förenat sig om beslutet eller om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

### 34 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### 35 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för justeringsmännen senast två veckor efter stämman.

## MEDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

### 36 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning till medlemmarna.

## FONDER M.M.

### 37 §

Avsättning till reservfond skall ske i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar. Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen ska årligen till den ordinarie föreningsstämman avge en skriftlig redovisning om fastighetens skick och uppskattat reparationsbehov för de närmaste 5 åren samt en budget för kommande räkenskapsår och en likviditetsbudget för minst 5 år framåt. Styrelsen skall kontinuerligt informera medlemmarna om föreningsarbetet.

## VINST

### 38 §

Eventuell vinst skall föras till balanserad vinst, balanserat resultat eller dispositionsfond om inte föreningsstämman beslutar annat. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

## UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

### 39 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

## ÖVRIGT

### 40 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 31 mars 2004 och vid ordinarie föreningsstämma den 28 april 2004.