

STADGAR för BOSTADSFÖRENINGEN REX utan personlig ansvarighet

Firma och ändamål och säte

§ 1 Föreningens firma är Bostadsföreningen Rex utan personlig ansvarighet. Förening bildades den 3 mars 1920 och har till ändamål att förvalta fastigheten Sandbacken Mindre 7, inom Katarina församling, och där, utan tidsbegränsning, bereda bostäder åt sina medlemmar.

Medlemskap

§ 2 Till medlem i föreningen kan antas fysisk person, som förvärvat lägenhet i föreningen av annan medlem eller direkt av föreningen och som avser att använda lägenheten för bostadsändamål och som skäligen kan antas. Medlem (lägenhetsinnehavare) blir den eller de sammanboende som skrivit på köpekontraktet.

Om en medlem redan äger en lägenhet i föreningen får innehavaren inte större rösträtt i och med förvärvet, även om lägenheterna är fördelade på olika platser i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden medlem får nyttja lägenheten som bostad trots att inte dödsboet är medlem i föreningen. Efter 3 år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att lägenheten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av medlemmens död. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas får lägenheten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

Avgifter mm

§ 3 Kvartalsavgift fastställs av föreningen.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att medlemmen betalar kvartalsavgift till föreningen. Kvartalsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till andelstalet. I årsavgiften ingående kostnader för renhållning eller konsumtionsvatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Kvartalsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kvartals början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen.

Föreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% och pantsättningsavgiften till högst 2% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av lägenheten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgårdrojsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

Övergång av lägenhet

§ 4 Medlemmen skall underrätta styrelsen om planerad försäljning.

Medlem som överlåtit sin lägenhet ska till styrelsen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag och till vem överlåtelsen skett, samt köpeskillingen.

Rätt till medlemskap vid övergång av lägenhet

§ 5 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren nyttjar lägenheten och flyttar in i lägenheten innan han lämnat in ansökan om medlemskap, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat del i lägenhet får vägras medlemskap i föreningen om inte lägenhetenefter förvärvet innehas av makar eller sådana som sammanlever under äktenskapsliknande förhållanden.

§ 6 Om en lägenhet övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader visa att någon förvärvat lägenheten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angivits i förmaningen, får lägenheten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

Medlemmens rättigheter och skyldigheter

§ 7 Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för värme, vatten, avlopp, gas och el samt rök och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Medlemmen skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen igott skick. Medlemmens ansvar för lägenheten omfattar:

- Entredörrar till lägenheten samt övriga dörrar inom lägenheten.
- Fönster med inner- och ytterbågar samt glas i dessa. Medlemmen svarar dock inte för målning av utsidan av fönsterkarmar och utsidan av ytterbågar.
- Ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i lägenheten
- Eldstäder med räckgångar fram till de rökkanaler som föreningen ansvarar för.
- Ledningar för värme, vatten, avlopp inkl golvbrunnar samt gas inom lägenheten fram till de stamledningar som föreningen ansvarar för.
- Radiatorer och övriga uppvärmningsanordningar inom lägenheten.
- Ventilationsanläggningar fram till ventilationskanaler som föreningen ansvarar för.
- Starkströmsanläggningar från undercentralen inom lägenheten.
- Svagströmsanläggningar som tillhör lägenheten, förutom anläggning för centralt distribuerad TV-signal, där föreningen svarar för denna, till och med första uttag.
- Renhållning och snöskottning av balkong, terrass eller altan som tillhör lägenheten.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt ovan sagts medlemmen skall svara för. Beslut här om skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör medlemmens lägenhet.

Medlemmen svarar för reparation i anledning av brand- och vattenskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom medlemmens eget vållande, vårdslöshet eller försummelse. Detsamma gäller någon som tillhör hans hushåll, gästar honom, han inrymt i lägenheten eller någon som utför arbete åt honom. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Föreningen kan också ålägga medlemmen att delta vid gemensamma underhållsåtgärder såsom städdagar.

Medlem som ålagts underhållsåtgärd och som ej utfört denna kan efter styrelsens beslut åläggas avgift.

§ 8 Medlemmen får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltidförändring som kräver bygglov eller innebär ändring av stamledning för värme, vatten, avlopp gas eller el.

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

Föremål som kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 10 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. När lägenheten skall säljas genom tvångsförsäljning, är medlemmen skyldig att visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen ska se till att medlemmen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Medlemmen är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om medlemmen inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräddning.

Det åligger medlemmen att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill nödvändiga tilläggsförsäkringar.

§ 11 Upplåtelse av lägenhet i andra hand

Medlem som önskar upplåta sin bostadsrätt i andra hand ska ansöka skriftligen om detta på avsedd blankett. Ansökan skickas till styrelsen i god tid innan upplåtelsen (minst 6 veckor). Medgivande från styrelsen sker skriftligen. Föreningen kommer att ta ut en avgift om 10 procent av för året gällande prisbasbelopp.

I ansökan ska uthyrningstiden, skälet till uthyrningen och uppgifter om andrahandshyresgästen framgå. Godtagbara skäl för uthyrning i andra hand är att den sökande ska:

- Prova på sammanboende
- Studera eller arbeta på annan ort
- Arbeta utomlands
- Vistas på vårdhem eller liknande grund av ålder eller sjukdom
- Göra militärtjänst
- Avtjäna fängelsestraff

Andrahandsuthyrning beviljas för som längst ett år i taget, därefter måste en ny ansökan skickas till styrelsen.

Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning via organiserad hotellverksamhet/roomsuthyrning (airbnb eller liknande tjänster).

Medlem har rätt att hyra ut delar av lägenhet under förutsättning att medlemmen själv bor där och att styrelsen informeras.

§ 12 Medlemmen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra skada för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 13 Medlemmen får inte använda lägenheten för något annat än bostadsändamål. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan i föreningen.

Medlems- och lägenhetsförteckning

§ 14 Styrelsen skall föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) och förteckning över vilka lägenheter de olika medlemmarna innehar, samt vilka lägenheter som är pantförskrivna.

Medlemmen har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenheten innehar. Utdraget skall ange:

1. dagen för utfärdandet
2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
3. medlemmens tillika andelsägarens namn
4. andelstalet/ insats i föreningen
5. köpeskillingen
6. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning för lägenheten

Förverkande, uppsägning

§ 15 Nyttjanderätten till en lägenhet som tillträtts är med de begränsningar som följer nedanförverkad och föreningen således berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning:

1. om medlemmen dröjer med att betala kvartalsavgiften utöver två veckor fränförfallodagen,
2. om medlemmen utan behövtigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andrahand,
3. om lägenheten används i strid med § 12 eller § 13,
4. om 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 underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 9 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger enmedlem,
6. om medlemmen inte lämnar tillträdet till lägenheten enligt § 10 och han inte kan visagiltig ursäkt för detta,
7. om medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringslivsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälligt sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 16 Uppsägning som avses i § 15 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om medlemmen låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning pga förhållanden som avses i § 15 första stycket 2 inte heller ske om medlemmen efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 17 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i § 15 första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan medlemmen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen dröjt mer än två månader från kännedom, med att meddela medlemmen att vidta rättelse om förhållanden som avses i § 15 första stycket 2 (andrahandsuthyrning).

§ 18 Är nyttjanderätten enligt § 15 första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av kvartalsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp medlemmen till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att medlemmen visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton dagar från den dag medlemmen sades upp.

§ 19 Sägs medlemmen upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 15 första stycket 1, 4, 6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om annat följer av § 18. Sägs medlemmen upp av någon annan orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader efter uppsägningen, om inte rättsligt beslut ålägger honom att avflytta tidigare.

Skadestånd

§ 20 Om föreningen säger upp medlemmen till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

§ 21 Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 15, skall lägenheten säljas genom offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, medlemmen och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

§ 22 Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter med minst en och högst tresuppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för en mandatperiod på två år, suppleanter väljs på en mandatperiod på ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

Protokoll

§ 23 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

Beslutsförhet

§ 24 Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering, firmateckning

§ 25 Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

§ 26 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Räkenskapsår

§ 27 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast fyra veckor före ordinarieföreningsstämman varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Revisor

§ 28 Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisor och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med lånets beviljande.

§ 29 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast två veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftligt förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 30 Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 31 Ordinarie föreningsstämma skall årligen hållas före juni månads utgång.

Motionsrätt

§ 32 För att ett visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna stämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast den tid som styrelsen bestämmer.

Extra föreningsstämma

§ 33 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat på stämman.

Dagordning

§ 34 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Val av ordförande för stämman
- 4) Val av sekreterare för stämman
- 5) Val av justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fastställande av röstlängd
- 7) Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Fastställande av balans och resultaträkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
- 13) Arvoden åt styrelse och revisorer
- 14) Val av ordförande
- 15) Val av övriga styrelseledamöter och suppleant

- 16) Val av revisorer och suppleant
- 17) Val av ansvariga för andra aktiviteter tex. trappombud
- 18) Val av valberedning
- 19) Övriga ärenden
- 20) Stämmans avslutande

På extra stämma skall det utöver ärenden som enligt punkterna 1-7 ovan, endast förekommande ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma

§ 35 Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 32 skall anges i kallelsen. Denna skall även utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Rösträtt

§ 36 Vid föreningsstämma äger varje lägenhet en röst. Om två eller flera lägenheter är sammanslagna till en enhet äger enheten en röst. Innehar en medlem flera lägenheter på olikaplatser i fastigheten, äger medlemmen likväl endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud, fullmakt

§ 37 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

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

Biträde

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

Beslut vid stämma

§ 39 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den val som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet.

Kvalificerad majoritet

§ 40 Beslut om försäljning, nedrivning, större ombyggnad av föreningens fastighet, föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följandestämmor; därav minst en ordinarie och på den stämma som hållits sist, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen minskas eller 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 inskränks, erfordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande.

Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda avgifter enligt § 16 i lagen om ekonomiska föreningar.

Valberedning

§ 41 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag tillvilka val skall förrättas på föreningsstämma. Valberedningens förslag skall delgivas medlemmarna senast en vecka före föreningsstämma.

Protokoll

§ 42 Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga omprotokollets innehåll gäller att:

1. röstlängd, om sådan upprättas, skall tas in i eller biläggas protokollet,
2. stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges.
4. Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter föreningsstämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 43 Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Fonder

§ 44 Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Upplösning, likvidation m.m.

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt

Det antecknas att följande lagstiftningar finns:

- lagen om ekonomiska föreningar av den 1 juni 1951 med undantag för § 12 om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså Lagen den 22 juni 1911.
- Lag (1983:1046) om skyldigheten för viss bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.
- Lag (1981:667) om ekonomiska föreningar med övergångsbestämmelser 3 kap 1§.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 8 november 2022.