

*Stadgar
för
Bostadsföreningen Eken nr 5
utan personlig ansvarighet*

§ 1 Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Eken nr 5 utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att upplåta bostäder åt sina medlemmar i föreningens fastighet i kvarteret Havsfrun 12 med adress Skeppargatan 41, Stockholm på obegränsad tid.

§ 2 Medlemskap

Till medlem av föreningen kan efter skriftlig ansökan och prövning antas myndig fysisk person, som förvärvar andel i och själv har för avsikt att bebo lägenhet i föreningens fastighet.

En ny innehavare får utöva andelsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara andelsägare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Medlemskap får inte vägras på grund av förmögenhet, ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en andelsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§ 3 Nyttjanderätt

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

Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del som motsvarar andelsvärdet av den lägenhet till vilken han äger nyttjanderätt.

Vid föreningens bildande fastställdes följande andelsvärden:

lägenhet nr 1 i gatuhuset	28.000 kr	1)
lägenhet nr 2 i gatuhuset	28.000 kr	
lägenhet nr 3 i gatuhuset	5.000 kr	
lägenhet nr 4 i gatuhuset	30.000 kr	
lägenhet nr 5 i gatuhuset	30.000 kr	
lägenhet nr 6 i gatuhuset	24.500 kr	
lägenhet nr 7 i gatuhuset	30.000 kr	
lägenhet nr 8 i gatuhuset	30.000 kr	
lägenhet nr 9 i gatuhuset	24.500 kr	
lägenhet nr 10 i gatuhuset	30.000 kr	2)
lägenhet nr 11 i gatuhuset	30.000 kr	
lägenhet nr 12 i gatuhuset	24.500 kr	
lägenhet nr 13 i gårdshuset	19.600 kr	
lägenhet nr 14 i gårdshuset	13.100 kr	
lägenhet nr 15 i gårdshuset	15.100 kr	
lägenhet nr 16 i gårdshuset	20.500 kr	
lägenhet nr 17 i gårdshuset	14.000 kr	
lägenhet nr 18 i gårdshuset	16.500 kr	
lägenhet nr 19 i gårdshuset	20.500 kr	
lägenhet nr 20 i gårdshuset	16.500 kr	
lägenhet nr 21 i gårdshuset	14.000 kr	
lägenhet nr 22 i gårdshuset	20.500 kr	
lägenhet nr 23 i gårdshuset	16.000 kr	
lägenhet nr 24 i gårdshuset	9.200 kr	3)

Summa 510.000 kr

- 1) Värdet har genom köp av intilliggande utrymme den 1 maj 1959 ökats med 3.350 kr till totalt 31.350.
- 2) Värdet har genom köp av intilliggande utrymme den 24 april 1998 ökats med 16.000 kr till totalt 46.000.
- 3) Värdet har genom köp av intilliggande utrymme den 1 oktober 1999 ökats med 23.300 kr till totalt 32.500.

§ 4 Andelsbevis

För varje lägenhet utfärdar styrelsen andelsbevis som anger lägenhetens beteckning och rumsantal samt andelsvärde enligt 3 §. Medlem erhåller föreningens stadgar och ordningsregler.

§ 5 Avgifter till föreningen

Föreningens kostnader och avsättning till eventuella fonder finansieras genom att medlemmarna betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas i proportion till lägenheternas andelsvärde.

Årsavgiften fastställs av styrelsen.

Vid andrahandsuthyrning utgår en extra avgift om 500 kronor per månad och lägenhet. Vid försäljning av en lägenhet utgår en avgift om 1.000 kronor som betalas av förvärvaren. Dessa kostnader är baserade på 1993 års kostnadsläge och kan ändras av styrelsen. Kostnaderna börjar gälla fr.o.m januari 1995.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1% av prisbasbeloppet för innevarande år. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m (lag 1981:739).

Bostadsföreningen har rätt att ta ut en avgift av medlem som uteblir från föreningsgemensamma aktiviteter som till exempel städdagar.

§ 6 Avsättning till fonder

Inom föreningen ska följande fonder finnas:

Fond för yttre underhåll.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp som fattas av ordinarie årsstämma.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska den fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 7 Styrelsen

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem även väljas medlems make/maka/sambo/partner eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlem och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutförför, om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Styrelsen ska årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig redogörelse för det gångna årets förvaltning omfattande förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

Arvode för styrelse och revisorer fastställs på ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Firmateckning

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

§ 9 Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Styrelsen ansvarar för att bokslut tillhandahålls revisorerna före den 15 mars.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två revisorer, utsedda på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. För revisorerna utses en suppleant för motsvarande tid.

Revisorerna ska ha fullgjort granskning och avgivit sin revisionsberättelse till styrelsen senast den 15 april.

§ 10 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls varje år i Stockholm före den 15 maj.

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig 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 avsättning till fonden för yttre underhåll
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

Vill medlem anmäla ärende till stämman ska detta ske senast sex dagar före stämman eller inom den tidigare tidpunkt som styrelsen beslutar.

Extra föreningsstämma ska hållas när föreningens styrelse eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och en vecka före extra föreningsstämma dock tidigast fyra veckor före stämman.

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§ 11 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostad gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem äger rätt att utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, maka, sambo, partner eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlem och bor i föreningens hus får vara ombud.

Ombudet ska uppvisa en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original.

Ingen får såsom ombud företräda fler än en medlem.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

§ 12 Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning eller ny-, till- eller ombyggnad av föreningens fastighet, föreningens upplösning eller ändring av stadgar är inte giltigt med mindre än att samtliga röstberättigade är eniga. Uppnås inte enighet på en föreningsstämma gäller att beslut fattas på två på varandra följande stämmor där 2/3 majoritet av de röstande på den senare stämman fattar beslut för att detta ska vara giltigt.

§ 13 Medlemskap och överlåtelse

Medlem som fullföljt sina ekonomiska skyldigheter gentemot föreningen har rätt att överlåta sin andel.

Överlåtelsen är inte giltig förrän styrelsen godkänt förvärvaren som medlem i föreningen.

Ansökan om inträde i föreningen ska ske skriftligen till styrelsen som har att inom en månad lämna besked om beviljande av medlemskap eller ej.

Till dess förvärvaren antagits som medlem i föreningen svarar överlåtaren för sina skyldigheter som medlem, såvida inte överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådana fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antas inte den som förvärvat andelen vid exekutiv eller offentlig auktion till medlem ska föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som förvärvaren erlagt.

Den till vilken medlems andel övergått genom bodelning, arv eller testamente, är berättigad att inträda som medlem i föreningen under förutsättning att han eller hon ska bebo lägenheten.

Styrelsen prövar ansökan om medlemskap.

§ 14 Medlems rättigheter och skyldigheter

Medlem ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskompement, som ingår i upplåtelsen.

Medlem 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, brevinkast och lås inklusive nycklar; medlem svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets 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; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlem endast för målning
- elektrisk golvvärme
- eldstäder, dock ej 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 beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- 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 medlem för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Medlem svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet, såvida inte medlemmen genom vårdslöshet själv förorsakat skada. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlem endast i begränsad omfattning.

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

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

Om lägenheten är utrustad med eldstad svarar medlem för underhållskostnad av denna.

Medlem får företa förändringar i lägenheten om dessa inte är till men för fastigheten eller omkringboende. Styrelsen ska lämna sitt tillstånd för sådana förändringar som kräver bygglov eller bygganmälan, ingrepp i bärande konstruktion, stam för avlopp, vatten, el eller gas.

Föreningen har rätt till tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete av sådant som föreningen ansvarar för.

Vägrar medlem tillträde har föreningen rätt att vända sig till kronofogdemyndigheten och begära särskild handräckning.

Medlem ska hålla noggrann tillsyn över att vad som åligger honom själv även iakttages av den 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 får inte använda lägenheten för annat ändamål än bostad.

§ 15 Andrahandsuthyrning

Medlem har rätt att upplåta lägenheten i andra hand om styrelsen ger sitt tillstånd. ansökan om tillstånd ska skriftligen inlämnas till styrelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under hur lång tid och till vem man önskar upplåta lägenheten. Tillstånd för andrahandsuthyrning beviljas för högst ett år i taget.

Ny andrahandsuthyrning kräver nytt tillstånd av styrelsen.

§ 16 Förverkande av nyttjanderätten

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och nyttjanderätten till lägenheten förklaras förverkad om:

- 1) medlem inte senast 14 dagar efter förfallodagen erlagt beslutade avgifter till föreningen
- 2) lägenheten av medlem eller annan upplåtes i andra hand utan styrelsens tillstånd eller till annat ändamål än bostad
- 3) medlem eller någon till vilken denne upplåtit lägenheten, vanvårdar lägenheten eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna ska iakttas vid lägenhetens nyttjande och inte efter tillsägelse av styrelsen genast vidtar rättelse.

Nyttjanderätten är inte förverkad och uteslutning kan inte ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får inte ske om medlemmen vidtagit rättelse i de under punkterna 2-3 angivna fallen, innan beslut om uteslutning fattats.

Medlem, som på grund av ovan angivna grunder förlorat nyttjanderätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att omedelbart flytta.

§ 17 Åtgärder i anledning av uteslutning av medlem

Medlem som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom tre månader 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.

Har medlem blivit utesluten ur föreningen ska föreningen så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande nyttjanderätt 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.

§ 18 Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning ska dess behållna tillgångar skiftas på så sätt att varje medlem får tillbaka erlagd insats. Eventuellt uppkommet överskott ska fördelas i förhållande till vars och ens andel.

§ 19 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar av den 1 juni 1951 med undantag för § 11 om skyldighet att antaga medlem. I sådana hänseenden gäller alltså lagen den 22 juni 1911.

Ovanstående stadgar har antagits vid

Ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2016

Ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017

För Bostadsföreningen Eken nr 5 utan personlig ansvarighet

.....

.....