

## STADGAR för Bostadsföreningen Kettingen nr 2 u.p.a.

### **§ 1 Namn och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsföreningen Kettingen nr 2 utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till sitt ändamål att förvalta fastigheterna tomterna nr 31 och 32 i kvarteret Kättingen med adress S:t Eriksgatan 59 och 61 inom S:t Görans församling, Stockholms kommun, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

### **§ 2 Medlemskap**

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antagas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökande förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen.

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 lägenheten 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 betala 54 % av andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

### **§ 4 Lägenhetsförteckning**

Styrelsen skall föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med andelsrätt (lägenhetsförteckning). Förteckningen kan bestå av ett betryggande lösblads- eller kortsystem och skall för varje lägenhet ange:

1. Lägenhetens beteckning
2. Andelsägarens namn
3. Insatsen i föreningen
4. Andelsvärdet

Vid överlåtelse av en andel i föreningen skall styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen skall anges. Föreningen, eller den föreningen utser i sitt ställe, har rätt att ta ut en överlåtelseavgift från nybliven medlem om 2,5 % av prisbasbeloppet.

Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta också antecknas varvid även dag för anteckningen skall anges. Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av meddelandet om pantsättningen. Föreningen, eller den föreningen utser i sitt ställe, har rätt att ta ut en pantsättningsavgift från medlem om 1,0 % av prisbasbeloppet. Maximalt tas avgift ut för två pantsättningar vid samtidig registrering.

Varje lägenhetsinnehavare skall erhålla föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

### **§ 5 Avgifter till föreningen**

Medlem som erhållit besittningsrätt är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens insats delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta, amorteringar samt årliga omkostnader för fastigheten.

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Den skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida 2 dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt Räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fodran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

### **§ 6 Upplåtelse**

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt § 3 ovan, uttaga ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

### **§ 7 Avsättning av fonder**

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar  
Fond för yttre underhåll  
Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden om ej föreningsstämman beslutar att utdelning enligt § 26 i stadgarna skall ske.

### **§ 8 Styrelsen och dess åligganden**

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelsemedlemmar samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöterna väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Valbar till styrelse är även föreningsmedlems äkta maka 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 utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisation beträffande bokföringen och medlemsförvaltningen även innefattar en tillfredställande kontroll.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Genom styrelsens försorg skall föras en lägenhetsförteckning.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

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

Styrelsen äger rätt att hyra ut föreningens lokaler. Sådan uthyrning må emellertid icke ske till hyresgäst med antagen störande verksamhet såsom restaurang, café, beredning av mat. Ej heller må uthyrning ske till verksamhet som kan medöra oljud eller ordningsstörningar.

Styrelsen har, utöver vad som följer av sedvanlig prövning av ny hyresgäst, särskilt beakta föreningens särskilda ordningsföreskrifter innan kontrakt tecknas med hyresgäst.

### **§ 9 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen. Minst en av dem som bemyndigas att företräda föreningen och teckna dess firma skall vara bosatt i Sverige, om inte vederbörlig myndighet beviljar dispens.

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Kettingen nr 2 upa".

### **§ 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 mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedda revisorer varav en skall vara auktoriserad eller godkänd. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före april månads utgång.

### **§ 11 Föreningsstämman**

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

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
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 av ansvarsfrihet
13. Arvoden åt styrelse och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av två revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Årsavgifter och budget
18. Stadgeenligt inkomna motioner
19. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen senast före februari månads utgång eller i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Vid stämman får endast frågor som upptagits i kallelsen avgöras såvida inte alla medlemmar som berörs av beslutet samtycker därtill. Stämman får dock även utan sådant samtycke avgöra ett ärende som inte tagits upp i kallelsen, om ärendet enligt stadgarna skall förekomma på stämman eller omedelbart föranleds av annat ärende som skall avgöras. Stämman får också besluta att extra föreningsstämma skall sammankallas för behandling av ärendet.

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

På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkt 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 i medlemmarnas brevlådor eller utsändning med post tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

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

Under minst en vecka före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen och medlemmarna.

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

## **§ 12 Rösträtt vid föreningsstämma**

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst.

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

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom skriftlig och daterad 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 vilken de flesta rösterna avgives. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och andra frågor den mening som biträdes av ordföranden vid stämman. Omröstning är öppen där ej annorlunda beslutas.

### **§ 13 Beslut som kräver kvalificerad majoritet**

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet, föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltig med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor och å den stämman som sistes hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser 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 inskränkas, erfordras att beslutet å sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändringar av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 4 kap 1 § i lagen om ekonomiska föreningar.

### **Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem**

#### **§ 14**

Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen äger rätt att överlåta sin andel till en annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen enligt § 2.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen har antagits till medlem.

#### **§ 15**

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits som medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv auktion 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, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt, om icke annan överenskommelse träffas.

#### **§ 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 icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

#### **§ 17**

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv, testamente, eller övertagande enligt lag (1987:232) om sambors gemensamma hem, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan 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 arvskitte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke 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 ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnaderna 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, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenhet på grund av särskilt lagstadgande.

### **§ 18 Rätt till uppsägning ur föreningen**

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

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

### **§ 19 Medlems skyldigheter**

#### **Ansvaret för lägenhetens begagnande**

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

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv, iakttagas 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 antagits av föreningsstämman.

### Ansvar för fastighetens skötsel

Medlem är skyldig att delta i minst en arbetsdag- och städdag per år. Medlem som ej deltar själv eller genom ombud erlägger en avgift till föreningen. Styrelsen fastställer årligen avgiftens storlek, som högst får uppgå till 300 kronor per år.

### **§ 20**

#### A. Underhåll

Medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och medverka vid den årliga syn av lägenheten, som styrelsen äger rätt att företa.

Med gott skick avses allt löpande underhåll och alla reparationer av skador.

Till lägenhetens inre räknas: Rummens väggar, golv och tak. Fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens fönster, samt ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för allt underhåll av alla stamledningar utom målning. Föreningen svarar även för målning av yttersidorna av lägenhetens ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll och reparationer av balkonger och altaner. Medlem svarar för all målning inne i lägenheten. Medlem svarar även för tillsyn, underhåll och reparation av alla från stamledningarna för vatten, värme, elektricitet utgående ledningar med till dessa hörande element, vattenarmaturer, sanitetsporlin, golvbrunnar och övriga installationer, såsom tvätt- och diskmaskiner samt eldstäder och rökgångar. Medlem svarar dessutom för tillsyn, underhåll och reparation av balkongernas trätrallar, markiser och övriga balkongtillbehör med erforderliga installationer samt de fasader och fönsterbågar mm som berörs av dessa.

Om en brand- eller vattenskada är sådan att lägenhetsförsäkringen ersätter skadan och föreningen trots att medlemmen enligt stadgarna eller enligt annan grund svarar för skadan, väljer att utnyttja fastighetsförsäkringen, skall medlem svara för självriskerna om skadan uppkommit genom medlems vållande eller genom vårdslöshet, bristande tillsyn och underhåll, eller genom försummelse av någon, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Om föreningens fastighetsförsäkring ej täcker skadan, svarar medlem för i ovan angivna fall ensam för ersättningen.

#### B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten med tillhörande förråd när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten.

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



### C. Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses alltid sådana förändringar som erfordrar byggnadslov.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem som bryter mot detta förbud skall, om så påfordras återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, som kan drabba denna dels genom vitesföreläggande avgifter eller andra pålagor, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

### § 21 Uthyrning m.m.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten eller del av den i andra hand utan styrelsens tillstånd. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Styrelsen skall förelägga medlem att före upplåtelse i andra hand begära hyresnämndens godkännande av överenskommelse att besittningsskyddet för hyresgästen inte ska gälla.

Föreningsstämman kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande en viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 50.000 kronor per år

### § 22

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

### § 23 Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad:

1. om medlem underlåter att erlægga beslutade avgifter till föreningen utöver 2 dagar från förfallodagen;
2. om lägenheten utan styrelsens tillstånd av medlem eller annan helt eller delvis upplåtes 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 icke oväsentliga ombyggnadsarbeten, t ex sådana för vilka byggnadslov erfordras;
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 skall iakttas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta;

## 5. om medlem vägrar föreningen tillträde enligt § 20 B

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidtaga 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 dom 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 att han delgavs beslutet.

Utesluts medlemmen, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

### **§ 25 Om försäljning av andel**

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

### **§ 26 Om vinstutdelning**

Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie stämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras insatsbelopp.

### **§ 27 Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning**

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på ett så sätt, att envar erhåller del i uppkommet överskott i förhållande till medlemmens andel av insatserna.

### **§ 28 Kompletterande bestämmelser**

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar med undantag för kap 3 § 1 om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltjämt lagen den 22 juni 1911, § 10.

Dessa stadgar har antagits vid ordinarie stämma den 25 april 1991 och vid extra stämma den 23 maj 1991, samt utökats vid ordinarie stämma den 22 april 1998 och vid extra stämma den 5 maj 1998 och vid ordinarie stämma den 22 april 2004 och vid extra stämma den 11 maj 2004 och vid ordinarie stämma den 9 maj 2007 och vid extra stämma den 5 juni 2007 och vid extrastämma 21 september 2008 och vid ordinarie stämma 11 maj 2009.

Stadgarna har registrerats vid Bolagsverket.