

Stadgar

för

Bostadsföreningen 24 Åkermannen u.p.a.

organisationsnummer 702002-6246

STADGAR

för Bostadsföreningen 24 Åkermannen u.p.a

organisationsnummer 702002-6246

1§ Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen 24 Åkermannen utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att upplåta bostäder åt sina medlemmar

2§ Medlemskap

Till medlem i föreningen kan efter ansökan och prövning antagas myndig, fysisk person och när det gäller lokaler även juridisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antagas som medlemmar.

Ansökan, skall vara skriftlig, skall prövas av styrelsen och innehålla utfästelse att sökande förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver. 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 bibehåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Varje medlem som förvärvar andelsrätt i föreningen skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

4§ Andelsbevis

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis, vilket bevis även skall innehålla uppgift om lägenhetens andelstal (andelsvärde) storlek och läge inom fastigheten.

Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och ordningsregler.

5§ Avgifter till föreningen

Medlem som erhållit besittningsrätt är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal (andelsvärde) delta i alla för föreningen gemensamma utgifter såsom ränta amortering å föreningens gäld samt årliga omkostnader och onera för fastigheten.

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

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överstiga 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 fordran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

6§ Upplåtelseavgift

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

7§ Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Reservfond i enlighet med bestämmelserna i 17§ 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 såvida icke beslut om vinstutdelning fattas på ordinarie stämma.

8§ Styrelsens och dess åligganden

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

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst två och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems make/maka och barn. Samma gäller närstående om denna varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsens ledamöter bör företrädesvis väljas bland dem som bor i fastigheten.

Styrelseledamot skall vara svensk medborgare, om ej vederbörlig myndighet beviljar dispens.

Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Styrelsen är beslutför 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.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, vilkas riktighet skall bestyrkas av ordföranden. Ledamot av styrelsen har rätt att på begäran få särskild från styrelsens beslut avvikande mening antecknad i protokollet.

Ledamot av styrelsen får inte delta i behandlingen av frågor rörande avtal mellan honom och föreningen. Inte heller får han delta i behandlingen av fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, om han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall även tillse att föreningens bokföring fullgöres i överensstämmelse med lagen.

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

Genom styrelsens försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn, hemvist och **inträdesdatum**, andelsvärde, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek, samt övriga tillhörande utrymmen.

Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta antecknas varvid även dag för anteckning skall anges. Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen.

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

9§ Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall undertecknas med utsättande av dess firma Bostadsföreningen 24 Åkermannen u.p.a. vid risk att de som undertecknat handling på annat sätt svarar för vad som genom handlingen slutits, en för alla och alla för en, såsom för egen skuld.

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 **senast sex veckor före föreningsstämman.**

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. För revisorerna utses två suppleanter för samma tid. **Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver senast tre veckor före föreningsstämman.**

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

11§ Föreningsstämma

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 år styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av två revisorer och suppleanter
16. Stadgeenligt inkomna motioner
17. Övriga frågor
18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen före januari månads utgång.

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

På extrastämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1.-7. Ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts 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 **tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma**. Medlem skall anses ha den postadress som följer av uppgifterna om hans hemvist i medlemsförteckningen. Är det för styrelsen bekant att medlemmen har annan adress, skall detta iakttagas.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post.

Under minst **två veckor** före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmar.

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

12§ Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst oavsett om han innehar en eller flera andelar.

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

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, föräldrar, barn, stadigvarande sammanboende eller 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 vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning men i andra frågor gäller 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 eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor och å den stämma som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter 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 inskränkes, 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 besittningsrätt 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 person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen enligt §2.

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

15§ Övergång av rättigheter och skyldigheter

Har andel övergått till innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv 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.

16§ Förvärv på exekutiv eller offentlig auktion

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits som 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§ Dödsfall och äktenskapsskillnad

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökande uppfyller villkoren i §2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Ansökan om inträde av ovan nämnda person skall göras senast två år efter medlemmens död. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap inom denna tid eller antages icke sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom sex 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 kostnader för förfarandet.

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 lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

18§ Rätt till uppsägning ur föreningen

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

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

19§ Medlems skyldighet

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 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 antagits av föreningsstämman.

20§

A. Underhåll

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

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och radiatorventiler.

Medlem svarar för målning av stamledning för vatten, värme, gas, elektricitet och ventilation, och för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar utöver vad som bestämts i föregående stycke.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada och för reparation av stamledningar endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

B. Föreningens rätt till tillträde i lägenheten

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

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för sådant ändamål, äger föreningen rätta 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, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheternas godkänt skick.

Medlem skall ersätta föreningen för de eventuella skador som uppkommer på fastigheten i anledning av medlemmens ändringsåtgärder.

21§ Uthyrning m.m

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Föreningsstämma kan besluta att medlemmar, som upplåter sina bostadslägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 10,000 kronor per år.

22§

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

23§ Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av styrelsen uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad.

1. Om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver 2 dagar från förfallodagen;

2. Om medlem vid ständigt återkommande tillfällen erlägger årsavgiften till föreningen efter förfallodagen och först efter skriftlig påminnelse;
3. Om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd;
4. Om medlem eller annan, till viken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras;
5. 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 iakttagas vid lägenhetens nyttjande;
6. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på skriftlig tillsägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att omedelbart flytta.

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

24§ Om försäljning av andel efter uteslutning

Har medlem blivit utesluten ur föreningen skall föreningen så snart medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt 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 hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

25§ Om vinstutdelning

Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie stämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras insatser enligt §3.

26§ Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras insatser enligt §3.

27§ Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen (1987:667) t.o.m SFS 2016:713 om ekonomiska föreningar.

Anmärkning (utgör ej del av Stadgar men lämnas läsaren för information):

Stadgarna har reviderats två gånger efter 1986.

Ändringar 2014:

1. Avgift införts vid uttag av pant och vid överlåtelse av lägenhet, §5
2. Fast datum under året har införts då motion till Stämman ska lämnas, §11.

Ändringar 2018:

Lag (1987:667) t.o.m. SFS 2016:713 om ekonomiska föreningar är delvis tvingande och texten har anpassats på ett antal punkter. Detta berör främst tidsgränser.

1. Medlems- och lägenhetsregister ska innehålla uppgift om tidpunkt för inträde i föreningen.
2. Revisorena ska få årsredovisning senast 6 veckor före föreningsstämma. De ska avge rapport senast 3 veckor före stämman.
3. Kallelse till ordinarie föreningsstämma och extra stämman ska skickas ut tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.
4. Under minst två veckor före ordinarie stämman skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmar.
5. Över beslut som fattas på stämman skall föras protokoll som justeras och senast inom tre veckor efter stämman hålls tillgängligt för föreningens medlemmar.
6. Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen (1987:667) t.o.m SFS 2016:713 om ekonomiska föreningar.

Styrelsen BF 24 Åkermannen UPA