

Stadgar

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningen vars firma är Bostadsföreningen Freja u p a har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta föreningens fastighet Heimdall 13 i Stockholm och däri upplåta bostäder åt medlemmarna med ständig besittningsrätt. Föreningen ska jämväl ha till ändamål att för medlemmarnas räkning uthyra i fastigheten befintliga lokaler eller bostäder, vilka inte innehas av någon medlem.

MEDLEMSKAP

§ 2

Inträde i föreningen kan endast beviljas myndig fysisk person som förvärvat andel i föreningen. Temporärt medlemskap kan dock beviljas juridisk person som förvärvat till denne pantförskrivnen lägenhet genom exekutiv auktion eller dylikt. Styrelsen avgör fråga om att antaga medlem.

§ 3

Ny medlem, som tillkommer vid ombildning av gemensam yta till andel i föreningen, skall betala en insats till bostadsföreningen. Beslut om ändring av andelstal skall fattas av föreningsstämma. Insatsen erläggs kontant senast vid tillträdesdatum. Ändring av insatsens storlek skall beslutas av föreningsstämman. Föreningen har rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten enligt §23. Det är en uppgift för styrelsen att föreslå årsavgiften som fastställs av föreningsstämman.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTAD

§ 4

Medlem äger rätt att fritt överlåta sin bostad och till köpeskilling, som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor, som stadgarna anger.

Medlem som överlåtit sin bostad ska till styrelsen överlämna skriftlig ansökan om utträde med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostad ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan.

§ 5

Avtal om överlåtelse av bostad genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Avtalet ska innehålla uppgift om köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 6

Har bostad övergått till ny innehavare, får denne tillträda lägenheten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Besked om medlemskap skall ges av styrelsen inom 10 dagar efter det att ansökan inkommit.

Den till vilken bostad övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan godtaga honom som medlem. Om det kan antagas att förvärvaren för egen del ej ska bosätta sig i lägenheten äger föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den till vilken bostad övergått på grund av giftorätt eller arv, får ej vägras inträde som medlem.

Föreningen får utta marknadspris vid försäljning av egendom.

§ 7

Har den till vilken bostad överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

FÖRENINGENS SKYLDIGHETER

§ 8

Genom styrelsens försorg ska förteckning föras över föreningens medlemmar (medlemsförteckning), samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna såsom bostäder (lägenhetsförteckning). Förteckningarna kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem.

Medlemsförteckningen ska för varje medlem innehålla uppgift om personnummer, fullständigt namn och hemvist samt om bostaden som innehas. Styrelsen ska hålla förteckningen tillgänglig för den som vill taga del av den.

§ 9

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen såsom vinds- och källarkontor.
2. den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen.
3. innehavarens namn och personnummer.
4. lägenhetens andel i fastigheten.

Vid underrättelse om pantförskrivning av lägenheten ska detta omedelbart antecknas. Vid överlåtelse av bostad ska styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen ska anges. Förteckningen ska hållas tillgänglig för respektive bostadsinnehavare vad gäller lägenhet, som han innehar.

§ 10

Genom styrelsens försorg upprättas en ekonomisk plan för fastigheten. Planen ska innehålla bestämmelser om underhåll, reparation och kostnadskalkyl. I planen ska det klart framgå hur finansieringen ska ske för de föreslagna åtgärderna. När balanserad vinst uppstår ska avsättning göras till reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar och därutöver minst hälften avsätts till fastighetens underhåll och skötsel.

Föreningen ska på föreningsstämma upptaga frågor om fastighetens kamerala förvaltning och fastighetens skötsel samt fråga om förändring av affärslokal till bostadslägenhet och omvänt.

BOSTAD SINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsinnehavaren svarar dock inte för målning av yttersidor och kanter av lägenhetens ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och värmeledning. Beträffande ledningar för el, TV, gas, vatten och avlopp svarar föreningen endast för underhåll av stanledningar.

Bostadsinnehavaren är underhållspliktig vad gäller grenledningar, d.v.s. ledningar från stam till apparat liksom även kostnad för underhåll och nyanskaffning av resp. apparat eller armatur. Önskar bostadsinnehavare inkläda eller nydraga grenledningar ska detta först anmälas till styrelsen och vid nydragning av ledningar ska arbetet utföras i samråd med styrelsen och med anlitande av fackman, enligt gällande myndighetsföreskrifter. Fackman ska också anlitas vid större byggnadsarbeten och elinstallationer.

Är lägenheten försedd med balkong åligger det bostadsinnehavaren att svara för renhållning, snöskottning och underhåll av denna, samt eventuell reparation av fastigheten som förorsakats av balkong.

Bostadsinnehavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans hushåll, eller som gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsinnehavaren själv inte vållat gäller, vad nu sagts dock endast om bostadsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn, som han bort iaktta. Motsvarande tillämpning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Om särskilda skäl föreligger får styrelsen medge undantag från dessa regler.

§ 12

Vid uppkommen skada på fastigheten för vilken bostadsinnehavaren på grund av bristande underhåll eller skadegörelse av lägenhetens inre är ersättningsskyldig, ska alltid anmälan göras till styrelsen. Kan föreningens försäkring vara tillämplig ska denna tas i anspråk. Den s.k. självriskan ska dock erläggas av bostadsinnehavaren.

§ 13

Bostadsinnehavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov eller bygganmälan. Det åligger bostadsinnehavaren att ansöka om bygglov och göra bygganmälan. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring, om denna inte medför men för föreningens fastighet eller för annan medlem.

§ 14

Styrelsen och av styrelsen anlitade hantverkare har rätt att erhålla tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn eller utföra arbete.

§ 15

Bostadsinnehavaren får inte utan särskilda skäl och styrelsens skriftliga samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet. Tillståndet bör begränsas till viss tid. Om medlem efter sådant tillstånd uthyr lägenheten, ska han själv svara för att hyresgästen ej överträder föreningens stadgar och ordningsregler. Ny upplåtelse/uthyrning kräver nytt tillstånd.

Sker uthyrning av lägenhet ska medlem, före uthyrningens början, hos Hyresnämnden begära och för styrelsen uppvisa godkännande av att hyresgästen ej erhåller besittningsskydd.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsinnehavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

§ 16

Bostadsinnehavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt, som fordras för att bevara sundhet och skick inom fastigheten. Han ska följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv, även iakttas av dem för vilka han svarar.

§ 17

Bostadsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om detta kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Ej heller får bostadsinnehavaren uppträda på sådant sätt att störningar uppkommer för övriga i fastigheten boende.

§ 18

Bostadsinnehavaren får inte använda lägenheten och andra utrymmen i huset för annat ändamål än det avsedda och således inte på eget bevåg och för egen vinning nyttja gemensamma utrymmen. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse, som är av avsevärd betydelse för föreningen eller medlem.

§ 19

Äganderätten till lägenhet som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsinnehavaren till avflyttning om:

1. bostadsinnehavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. bostadsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. lägenheten används i strid mot § 17 och § 18.
4. bostadsinnehavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsinnehavaren genom underlåtenhet att utan skäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller bostadsinnehavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 16 ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsinnehavare.
6. tillträde till lägenheten enligt § 14 vägras och bostadsinnehavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. bostadsinnehavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Äganderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsinnehavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsinnehavare till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalningen vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall om detta inte medför men för föreningen.

§ 20

Är äganderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsinnehavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsinnehavaren till avflyttning inom två månader från det föreningen fick kännedom om förhållande, som avses i § 18 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsinnehavaren att vidta rättelse.

§ 21

Är äganderätten enligt § 19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsinnehavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsinnehavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätt får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§22

Har medlem blivit utesluten ur föreningen ska föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och 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.

§23

Årsavgift fastställs av årsstämman och erläggs per kvartal senast första helgfria dagen i januari, april, juli och oktober månad varje år. Vid försening av inbetalningen får dröjsmålsränta enligt gängse normer uttagas.

Den på lägenheten belöpande årsavgiftens storlek beräknas efter lägenhetens andel i fastigheten.

Lägenhets andel i fastigheten fastställs av föreningsstämman.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 24

Föreningens angelägenheter handläggs av en styrelse bestående av tre bland föreningens medlemmar för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma valda ledamöter jämte två suppleanter, vilka äga närvara vid styrelsemöte. Föreningens båda trappuppgångar bör om möjligt ha minst en representant var i styrelsen. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv.

Till styrelsemedlem kan förutom medlem väljas make/maka till medlem samt närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Dock ska ej båda samtidigt sitta i styrelsen eller samtidigt vara vald till revisor. Styrelsen är beslutsför, när antalet närvarande medlemmar vid mötet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förena sig och vid lika röstetal den mening som biträdades av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande. Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar ska, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Freja u p a". Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen äger förordna ombud att föra föreningens talan.

§ 25

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva, bygga om eller belåna sådan egendom

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

§ 26

Revisorerna ska vara två jämte en suppleant. Revisorerna och suppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 27

Föreningens räkenskaper ska avslutas för kalenderår. Före den 15 mars varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och erforderliga redovisningshandlingar.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast 3 veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda skriftliga anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 28

Ordinarie sammanträde med föreningens medlemmar ska hållas en gång om året senast vid maj månads utgång. Extra sammanträde kan hållas, när styrelsen så anser lämpligt och ska utlysas då sådant av revisorerna påfordrats eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av vad som önskas behandlat.

§ 29

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen

§ 30

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar (= röstlängd).
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av ordförande vid stämman.
5. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
8. Styrelsens förvaltningsberättelse.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Stadgeenligt inkomna motioner.
18. Övriga ärenden.
19. Stämmans avslutande.

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

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post.

Årsredovisning och revisionsberättelse skall hållas tillgänglig senast 2 veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall lämnas till revisorerna senast 6 veckor före ordinarie föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 31

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en lägenhet gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får i varje särskilt fall skriftligen genom fullmakt överlåta sin rösträtt till annan medlem eller make/maka eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. I det fall medlemmen är ensamstående, må även förälder, syskon eller myndigt barn godtas som ombud. Dödsbo får överlåta rösträtten till någon av dödsbodelägarna utan hinder av att denna inte är föreningsmedlem.

Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Ombud ska vid sammanträde avlämna skriftlig, daterad och underskriven fullmakt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem skall ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna på föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

BESLUT SOM KRÄVER KVALIFICERAD MAJORITET

§ 32

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgar är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslut fattas å två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och å den stämma, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslut 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 inskränks, 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.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 33

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar ska tillfalla medlemmarna i förhållande till resp. medlems andel i fastigheten.

I allt varom ej ovan stadgats hänvisas till lagen om ekonomiska föreningar.

Ovanstående stadgar, som är en revidering av grundstadgarna den 27 april 1909, har antagits vid:
Föreningens årsstämma den 26 maj 1999 samt Förenings extrastämma den 26 augusti 1999

Samt reviderats med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar vid Förenings årsstämma den 17 maj 2018 samt Förenings extrastämma den 5 juni 2018