

Stadgar för BF RODRET 2 u p a



FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§1

Föreningens firma är "Bostadsföreningen Rodret 2 utan personlig ansvarighet".

Föreningen skall ha till ändamål för sin verksamhet att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga och förvalta fastigheten Rodret 8 med adress Eldarvägen 2 och 4 och att upplåta billiga och sunda bostäder för boende åt sina medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Med andel i föreningen skall oskiljaktligen vara förenad nyttjanderätt till bostad så länge medlem fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

Juridisk person har ej rätt att förvärva andel.

§2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

RÄKENSKAPSÅR

§3

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

MEDLEMSKAP

§4

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Som bevis på medlemskap finns hos styrelsen register över medlemmar samt kopia på upplåtelse/ överlåtelsehandling.

§5

Ansökan om utträde skall göras skriftligen.

AVGIFTER

§6

För lägenhet skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader, samt för de i §7 angivna avsättningarna.

För varje lägenhet utgående årsavgift fördelad efter bostadens andelstal fastställs av styrelsen till bestridande av löpande drift- och kapitalkostnader samt för kommande underhåll av fastigheten.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften för medlems lägenhet som ej bebos av medlem personligen, utan uthyres av denne, skall åläggas högre årsavgift än andra lägenheter för den tid uthyrningen äger rum. Denna högre årsavgift får inte överstiga den ordinarie

årsavgiften med mer än 1/10 av vid varje tillfälle gällande basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Årsavgifter skall erläggas på tider som stämman bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätten till lägenhet som tidigare upplåtits med hyresrätt till hyresgäst äger föreningen utöver insats uttaga ett belopp utgörande skillnaden mellan lägenhetens insats och det beräknade marknadsvärdet vid inträdet.

Vid frånvaro vid städdagar utan att meddela styrelsen, så skall medlemmen betala en straffavgift till föreningen. Sittande styrelse bestämmer vilken summa som medlemmen skall betala.

Utöver i denna § nämnda avgifter kan styrelsen besluta att särskild ersättning för förbrukning av t.ex. värme, konsumtionsvatten, el i gemensamhetsutrymmen skall erläggas efter förbrukning.

AVSÄTTNINGAR OCH ANNAN ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

§7

Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, eller den summa som av styrelsen anses nödvändig för upprätthållandet av fastighetens skick.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISORER

§8

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, samt minst en och högst två suppleanter vilka samtliga väljes av föreningen på ordinarie stämma för tiden till dess nästa ordinarie stämma hållits. Endast medlem i föreningen samt dennes make/ maka, sambo eller barn som är permanent boende i föreningens fastighet är valbar till föreningens styrelse.

Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§9

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av hela antalet ordinarie ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av

ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

§10

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen utsett för detta.

§11

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken inte behöver vara medlem i föreningen eller genom förvaltarorganisation.

§12

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande sälja föreningens fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

§13

Det åligger styrelsen:

att förvalta förenings fastighet, handha löpande angelägenheter samt tillse att föreningens ändamål upprätthålles,

att minst en gång årligen innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av föreningens fastighet, samt inventering av föreningens övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret,

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt,

att föra lägenhetsförteckning och i den anteckna förekommande meddelanden om pantsättning av andel med tillhörande nyttjanderätt.

REVISORER

§14

För granskning av styrelsens förvaltning och förenings räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en auktoriserad revisor (extern) samt en i föreningen medlem intern revisor och revisorssuppleant.

Det åligger den externa revisorn:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning i enlighet med vid varje tillfälle gällande lagen om ekonomiska föreningar och/ eller av föreningsstämman samt därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar samt,

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMAN

§15

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma skall hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma skall även hållas när revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske skriftligen under den till föreningen uppgivna adressen, dessutom skall dessa anslås på anslagstavla i fastigheten. Kallelse sker tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

§16

Medlem som önskar att visst ärende skall behandlas på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

§17

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande och godkännande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och internrevisor för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av intern revisor och revirorssuppleant samt extern revisor.
16. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt §16.
17. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall, förutom punkterna 1-7 ovan, förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Ordföranden på stämma kan vara annan än medlem i föreningen.

§18

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor från stämmans genomförande vara hos styrelsen tillgänglig för medlemmar. Kopia av stämmoprotokoll skall utsändas till medlemmarna.

§19

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst, dock får för andel som ägs av flera gemensamt, endast en röst avges.

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

Medlem får låta sig representeras av befullmäktigat ombud.

Ingen får p.g.a. fullmakt rösta för mer än en röstberättigad utöver egen andel.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Om lika röstetal uppnås vid val av ledamot till styrelse etc. skall frågan avgöras genom lottning.

I andra frågor gäller den mening som biträdes av föreningens ordförande, om lika röstetal uppnås.

Beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt endast om samtliga medlemmar förenat sig om beslutet eller om detta fattats vid två på varandra följande föreningsstämmor varav minst en är ordinarie stämma och beslutet på den senare stämman biträts av minst 2/3 av de röstande eller den större majoritet som krävs enligt lagen om ekonomiska föreningar.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERLÅTELSE AV ANDEL

§20

Andel upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, ändamål med upplåtelsen, lägenhetens beteckning, samt de belopp varmed grundavgift/ insats och årsavgift skall utgå.

§21

Överlåtelse av andel skall ske skriftligen genom upprättande av köpekontrakt samt undertecknas av säljare och köpare. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillning anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Överlåtelsehandling skall tillställas föreningens styrelse inom två veckor från dagen då handlingen undertecknats.

§22

Har andel övergått till ny innehavare, får denne utöva andelsrätten endast om han är eller antages som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket, får dödsbo efter avliden andelsägare utöva andelsrätten. Dock får föreningen tre år från dödsfallet anmana dödsboet att inom sex månader visa att andelen i föreningen ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat lägenheten och sökt medlemskap. Om den tiden som angetts i anmaningen inte iakttas, får lägenheten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person får dock utöva besittningsrätten till lägenheten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat andelsrätten vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion och då hade panträtt i andelsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får andelen försälas vid offentlig auktion för den juridiska personens räkning.

§23

Den till vilken andel övergått, skall ej vägras inträde i föreningen, om föreningen skäligen kan nöjas med denne som medlem under förutsättning att syftet med föreningen ej förfelas.

Styrelsen skall vid föreningsstämman redovisa nya medlemmar i föreningen.

Har andel övergått till medlems make/ maka får inträde i föreningen ej vägras denne. Detsamma gäller om andel övergått till person, som varaktigt sammanbor med medlem eller till medlems förälder, barn eller syskon.

§24

Om andel övergått genom bodelning, arv, testamente, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen får andelen säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§25

Har andel övergått till ny innehavare, får denne inte besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alljämt för sina skyldigheter som medlem, såvida inte överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådana fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages inte den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

MEDLEMS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§26

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Medlem är skyldig att följa 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 och tillse att detta iakttages även av dem som hör till hans hushåll, gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Medlem ansvarar även för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestäms i dess stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter som antagits av föreningsstämman.

Medlem får inte genomföra avsevärda ombyggnader/ renovering utan tillstånd av styrelsen. Ombyggnader av medlems lägenhet som kräver bygglov/ bygganmälan anses alltid som avsevärd. Det åvilar den enskilde medlemmen att hålla sig informerad om gällande bygglovs/ bygganmälasbestämmelser.

§27

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: rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt, fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens innerfönster samt lägenhetens innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar för avlopp, värme, ventilation, elektricitet och vatten samt för reparationer av radiatorer och radiatorventiler.

Medlem svarar för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar utöver vad som bestäms i föregående stycke.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada 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. I fråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Medlem svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare medlem såsom reparationer, underhåll, installation m.m.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

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

§28

Bostadsföreningen eller dess representanter har rätt att erhålla tillträde till samtliga lägenheter och utrymmen när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbeten. Om medlem inte lämnat tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning.

§29

Medlem får inte upplåta lägenheten i andra hand till annan än medlem utan styrelsens tillstånd. Detta gäller oavsett om uthyrning avser hela eller del av lägenhet. Medlem skall omgående meddela styrelsen vem som bor i lägenheten. Tillstånd skall lämnas om

medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd för uthyrning ges endast för maximalt 1 år per tillfälle. Vid förlängning utöver denna period eller vid ny uthyrning krävs nytt tillstånd.

För medlem som hyr ut sin lägenhet kan extra årsavgift uttagas enligt §6.

Det åligger medlem att vid uthyrning tillse att den till vilken upplåtelse sker blir informerad om gällande ordningsföreskrifter och övriga bestämmelser. Medlem svarar gentemot föreningen för sådan person till vilken uthyrning skett.

§30

Medlem får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

§31

Medlem kan av föreningsstämman uteslutas och besittningsrätten till lägenheten som förklaras förverkad om:

- a) medlem dröjer med betalning av årsavgift, eller del därav, utöver 12 vardagar efter det att skriftlig anmaning från föreningen om att erlägga förfallen del av årsavgiften kommit medlemmen tillhanda,
- b) medlem utan behövligt tillstånd uthyr lägenheten,
- c) lägenheten används i strid med lägenhetens ändamål eller i strid med ordningsregler av väsentlig betydelse,
- d) medlemmen genom att inte anmäla förekomsten av ohyra bidrager till spridning av ohyra i fastigheten,
- e) lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlem eller den till vilken lägenheten uthyres, åsidosätter någon av vad som han enligt 25, 26 och 27 §§ skall iakttaga som åligger medlemmen,
- f) medlem åsidosätter skyldighet som måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att den fullgöres.

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

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Rättelseanmaning behöver inte tillställas medlemmen vid förhållanden angivna under punkt c ovan.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt §32 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

OM KLANDER AV UTESLUTNING AV MEDLEM

§32

Medlem som utesluts ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det att han delgavs beslutet.

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

OM FÖRSÄLJNING AV ANDEL

§33

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen så snart beslutet vunnit laga kraft och den uteslutne medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte föreningen och den uteslutna medlemmen kommer överens om annat. Vid förfarandet skall bestämmelserna i 8 kapitlet i bostadsrättslagen tillämpas analogt.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

TVIST

§34

Tvist mellan föreningen och medlem angående någon av föreningens angelägenheter avgörs, då förlikning inte kan träffas, vid allmän domstol.

KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER

§35

Där inte annorlunda bestämts i dessa stadgar gäller i tillämpliga delar Lagen om ekonomiska föreningar.

DEFINITIONER

§36

Andel:	den del av föreningen som ägs av en eller flera fysiska personer.
Medlem:	fysisk person som av stämman eller styrelsen antagits som medlem i föreningen. Medlem kan inneha del av, en eller flera andelar.
Andelsägare:	medlem, eller medlemmar vid gemensamt ägande äger andel.
Lägenhet:	den del av fastigheten som upplåtits till medlem.
Upplåtelse:	förstagångsupplåtelse från föreningen till enskild medlem.
Uthyrning:	andrahandsuthyrning till annan än medlem, dennes make/ maka, person som denne varaktigt sammanbor med eller dennes förälder, barn eller syskon.
Överlåtelse:	försäljning av andel från medlem till annan som genom antagande som medlem i föreningen övertar andelen.
Insats:	avgift till föreningen i samband med förstagångsupplåtelse av lägenhet.
Årsavgift:	avgift till föreningen för täckande av de kostnader som är förenade med att tillgodose ändamålet med föreningen. Avgiften debiteras vanligtvis månads- eller kvartalsvis. Avgiften kan jämföras med hyra för hyreslägenhet.
Administrationsavgift:	Avgift för täckande av de administrativa kostnader för handläggande av en överlåtelse av andel från medlem till annan.