

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN PARKEN NR 33 UPA

Gällande från och med 1989-02-06

Ändring av §20 A på årsmöte 1995

Ändring av §5 på årsmöte 1999

Ändring av §11 på årsmöte 2019

§1

Namn och ändamål

Denna förening, vars firma är Bostadsföreningen Parken 33 upp, har till ändamål att bereda sina medlemmar goda och billiga bostäder.

§2

Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt ska båda antagas som medlemmar. Affärslokalerna kan ägas av juridisk person.

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

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap de fall då denna rätt inte inskränks genom vad som stadgats i §17 nedan.

§3

Besittningsrätt

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlem fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

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

§4

Andelsbevis

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt med lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis. Beviset ska även innehålla uppgifter om lägenhetens andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten.

Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§5

Avgifter till föreningen

Medlem som erhållit besittningsrätt är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta, amortering, samt årliga omkostnader för fastigheten. Årsavgiften får dock för varje medlem högst uppgå till kronor 100 000 per år.

Avgiften fastställs av styrelsen. Den ska erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida 2 dagar och ska den försumlige gottgöra föreningen kostnaderna härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

Vid överlåtelse och försäljning av andel ska säljaren betala en andel till föreningen på 2,5% av ett basbelopp.

Vid omföring av lån ska medlem betala en avgift till föreningen på 1% av ett basbelopp.

§6

Upplåtelse

Om föreningen säljer 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 till fonder

Inom föreningen ska finnas följande fonder:
Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

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

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden om ej föreningsstämma annorlunda bestämmer.

§8

Styrelsen och des åligganden

Föreningens angelägenheter ska skötas av en styrelse med säte i Enskede, Stockholm. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem styrelseledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter 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 styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsens ledamöter får endast väljas bland dem som är närvarande. Beslut fattas med enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktioner.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska tillse att organisationen beträffande bokföring och medlemsförvaltning även innefattar en tillfredsställande kontroll.

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

Genom styrelsens försorg ska föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen ska innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, andelsvärde, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek, samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen, ska detta antecknas, varvid även dag för anteckning ska anges. Till förteckningen ska fogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen.

Styrelsen ska föra protokoll över de beslut som fattas.

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

§9

Firmateckning

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

Alla handlingar som undertecknas å föreningens vägnar ska, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman.

§10

Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen ska 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. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna ska ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före april månads utgång.

§11

Föreningsstämma

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

Vid ordinarie stämma ska 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 Stadgeenligt inkomna motioner, samt styrelsens förslag
18 Stämmans avslutande

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

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

Kallelse till extra stämma ska utgå tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

På extra stämma ska, förutom punkterna 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden, och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma.

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

Årsredovisningen ska lämnas till revisorerna senast sex veckor före stämman.

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

Beslut som fattas på stämma ska föras protokoll som justeras och senast inom två veckor efter stämman ska 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 fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem som icke till fullo inbetalt förfallna avgifter äger ej rösträtt vid stämma.

§13

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslut fattas å två på varandra följande stämmor 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 inskränkes, erfordras att beslutet på 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 betalningsrätt samt rätt att bli medlem

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

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsbeviset.

§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 eller offentlig auktion.

Antages icke den som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion som medlem, ska 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 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

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

Sådan ansökan ska göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd ska beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvsskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke sökanden som 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 överlåtelsen träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Överlåter medlem i samband med bodelning vid äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem om sökanden uppfyller villkoren i §2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta. Detsamma ska 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 ska ske skriftligen till styrelsen. Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter som bestäms härom i lagen om ekonomiska föreningar

§19

Medlems skyldigheter

Ansvar för lägenhetens begagnande

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

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

Medlem ska hålla noggrann tillsyn över att 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 i enlighet med vad som bestäms i dess stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter som antagits av stämman.

§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 stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet och ventilation och 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 vattenskada enbart om skadan har uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada, som medlem inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Vid ändringar och reparationer i husets exteriör ska styrelsen se till att husets originalskick bibehålls eller återställs.

B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt till 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 lägenhet 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 som bryter mot detta förbud, ska 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 myndighet godkänt skick.

§21

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

Föreningsstämma kan besluta att medlemmar som upplåter sina lägenheter i andra hand ska betala en extra avgift till föreningen motsvarande en viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 40 000 kronor per år.

§22

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet 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 två dagar från förfallodagen;

2 om lägenheten upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller används till annat ändamål än vartill den är avsedd;

3 om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, 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 ska iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

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 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 och 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 medlem 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 ska föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte 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, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

§27

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning ska dess tillgångar skiftas på så sätt att envar erhåller så stor del av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

§28

Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestäms i dess stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar av den 1 januari 1988 med undantag för 3 kap 1 § om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså lagen av den 22 juni 1911, § 10.