

STADGAR

för bostadsföreningen Ansgarius u.p.a.
tomt nr 13, kvarteret Muttern,
Högalidsgatan 34, Högalids församling, Stockholm

Namn och ändamål

§ 1

Denna förening, vars benämning är Bostadsföreningen Ansgarius utan personlig ansvarighet, beviljades registrering av överståthållareämbetet den 27 mars 1920.

Föreningen har efter inköp av egendomen till ändamål att förvalta bostäder åt sina medlemmar och tillvarata de boendes intressen.

Medlemskap

§ 2

Till medlem av föreningen kan efter ansökan och prövning antagas myndig fysisk person som förvärvat andel i föreningen av annan medlem eller direkt av föreningen.

Ansökan, som skall vara skriftlig, skall prövas av styrelsen och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränks genom vad som stadgats i § 19 nedan.

Besittningsrätt

§ 3

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

Medlem som förvärvar andel vilken säljs av föreningen är skyldig att såsom insats erlagga det andelsvärde som åsatts lägenheten.

Upplåtelse

§ 4

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

Andelsförteckning

§ 5

Föreningen är skyldig att föra en lägenhetsförteckning i enlighet med Lag (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m. Föreningen skall genom styrelsens försorg föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med nyttjanderätt till andelsägare. Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

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

Vid överlåtelse av andel skall styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckning skall anges.

Andelsägaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande den lägenhet som han innehar. Utdraget skall avse de uppgifter som enligt punkterna 1-3 skall anges i förteckningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

§ 6

Om inte styrelsen beslutar annat äger föreningen rätt att vid övergång av andel ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande medlemmen och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutar annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av andel ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av medlemmen (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättats om pantsättningen.

Avgifter till föreningen

§ 7

Medlem som erhållit besittningsrätt är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering å föreningens gäld samt årliga omkostnader för fastigheten. Årsavgift fastställs av styrelsen. Den skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överstiga 30 dagar och den försumlige skall, om styrelsen så beslutar, 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 härför. Lägenheten står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd om inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall. Vid försummelse utöver ovanstående kan besittningsrätten förverkligas enligt § 28.

Anstånd med betalning skall sökas skriftligen och vara styrelsen tillhanda senast 14 dagar innan avgiften förfaller till betalning.

Avsättning till fonder

§ 8

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

1. Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar
2. Fond för yttre underhåll
3. Dispositionsfond
4. Reparationsfond för balkonger. De andelar som har tillhörande balkonger skall årligen avsätta ett belopp för löpande underhåll och reovering av dessa. Storleken på beloppet fastslås av styrelsen en gång per år.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas skäligt belopp, som bedöms behöva avsättas för fastighetens yttre underhåll.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden, om ej stämman beslutar annat.

Styrelsens tillsättning och sammansättning

§ 9

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

Styrelsen skall bestå av 5 - 7 ordinarie ledamöter, vilka väljas bland föreningens registrerade medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet.

Valbar till styrelsen, är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt (och sedan minst 1 år) sammanbor med medlemmen, samt myndigt barn eller förälder bosatt i fastigheten. Styrelseledamot skall i övrigt uppfylla krav i enlighet med FL. Av styrelsens ledamöter bör ej mer än en väljas som ej bor i fastigheten.

Styrelseledamöterna som kan återväljas, avgår växelvis 2 respektive 3 vartannat år.

Vid samma tillfälle utses bland medlemmarna 2 - 4 rangordnade styrelsesuppleanter, som dock väljs för tiden till och med nästkommande ordinarie föreningsstämma. Suppleant inkallas ordningsvis vid förfall för ordinarie ledamot.

Styrelsen Utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Styrelsen är beslutsmässig när minst 4 styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsens åligganden

§ 10

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen har till uppgift att handlägga medlemsärenden och frågor gällande hyreskontrakt och indrivning av medlemsavgifter samt har till uppgift att ombesörja att nödiga åtgärder inom fastigheten utföres.

Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medlemsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

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 upprätta budgetförslag för kommande räkenskapsår.

Firmateckning

§ 11

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening som styrelsen utsett till firmatecknare.

Alla handlingar, som undertecknats å föreningens vägnar, skall för att vara giltiga undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Ansgarius u.p.a."

Räkenskapsår och revision

§ 12

Föreningens räkenskapsår skall omfatta ett kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december varje år. Styrelsen skall tillse att förvaltningsberättelse samt balans- och resultaträkning föreligger färdiga till granskning av revisorerna före 1 mars påföljande år.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen 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 sista mars.

Revisionsberättelsen skall överlämnas till styrelsen senast tre veckor före årsmötet och det åligger styrelsen att till föreningens ordinarie sammanträde avge ett yttrande, vartill revisionsberättelsen kan ge anledning.

Styrelsens redovisningshandlingar och revisionsberättelsen skall bifogas kallelsen till den ordinarie föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 13

Ordinarie föreningsstämma hålls med föreningens medlemmar varje år i Högalids församling senast sista april.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden föredragas:

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 och tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning
11. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av två revisorer och två suppleanter
16. Val av valberedning för nästa verksamhetsår
17. Övriga ärenden angående föreningens angelägenheter
18. Stämmans avslutande

Vill medlem i sammanträde framställa förslag, bör denne senast en vecka före sammanträdet skriftligen delge styrelsen detta. Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse eller revisorer så bestämmer, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar detta hos styrelsen.

På extra stämma 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 per post alternativt via e-post tidigast sex veckor före stämma, senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Över beslut som fattas på stämma skall föras protokoll som skall justeras och senast inom tre veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar. Röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet.

Om förmedling av övrig information

§ 14

Annan information kan även tillställas medlem genom anslag på lämpliga platser i fastigheten.

Rösträtt vid föreningsstämma

§ 15

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

Äger flera personer gemensamt en andel, skall endast en av dem ha rösträtt.

Medlem äger rätt att genom fullmakt överlåta sin rösträtt på person, som enligt § 9 är valbar till styrelsen. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

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

Såsom föreningsbeslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges i val. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

§ 16

Beslut om ändring av stadgarna är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor, varav en är ordinarie, och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Avser beslutet stadgeändring varigenom medlemmarnas insats ökas erfordras att minst 3/4 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 biträdes av samtliga röstande. Detta gäller även för förändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 4 kap 1 § Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor med minst tre månaders mellanrum, därav minst en ordinarie. Antal röstande på stämmorna skall då vara minst hälften av medlemsantalet och kvitterad kallelse skall föreligga från minst 90% av medlemmarna.

Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

§ 17

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

Önskar medlem sälja sin andel i föreningen, skall styrelsen i förväg informeras.

Överlåtelse blir ej giltig mot föreningen förrän köpare antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsregistret.

§ 18

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän hon eller han 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 förra medlemmens skyldigheter vid auktionen.

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

§ 19

Ansöker icke den, som förvärvat andel, om medlemskap inom 6 månader från förvärvet eller avslås ansökan utan att föreningen inlöser andelen, äger förvärvaren rätt att 6 månader efter avslaget erhålla för andelen inbetald insats, i den mån föreningens behållna tillgångar enligt vid tiden för avgången uppgjord balansräkning därtill förslår, utan anlitande av föreningens reservfond eller förnärmande av övriga medlemmars lika rätt.

§ 20

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

Ansökan om inträde skall göras senast 6 månader efter medlemmens död, om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke laga-kraftvunnen bodelning eller laga-kraftvunnet testamente eller arvskitte ännu föreligger. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller anstånd inom 6 månader eller antages icke sökanden till medlem, skall styrelsen uppmana dödsboet att inom 2 månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvar 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 träffats. 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.

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 erhållit rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

Rätt till uppsägning ur föreningen

§ 21

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 i Lagen om ekonomiska föreningar.

Medlems skyldigheter

A. Ansvaret för lägenhetens begagnande

§ 22

Medlem är skyldig att 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. Medlem är dessutom skyldig att till styrelsen meddela uppkomna skador och förstörelse på fastigheten samt anmäla upptäckt av ohyra i lägenhet.

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 inrymts i lägenheten eller som där utför arbete. 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.

B. Underhåll

§ 23

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 företa.

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 radiatorer och stamledningar samt för målning och reparation av anordningar från stamledningar för vatten (inkl vattenarmaturer, kranpackningar och spolanordningar för toaletter), avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation, som föreningen försett lägenheten med.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller bristande underhåll 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 dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

C. Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

§ 24

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 lägenhet för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av Tingsrätten.

Vid nödsituation (t.ex. översvämning) äger föreningen rätt att bereda sig tillträde till lägenheten genom anlitan av låssmed eller på annat sätt.

D. Förbud mot ombyggnad

§ 25

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt.

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 före ombyggnaden 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 myndigheterna godkänt skick.

Uthyrning mm

§ 26

Bostadsföreningen Ansgarius skall verka för att ge medlemmarna en tillfredsställande boendemiljö, varför målet är att de som bor i fastigheten är medlemmar.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten eller del av denna i andra hand utan styrelsens tillstånd. Detta tillstånd kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Detta kan styrelsen upphäva då synnerliga skäl föreligger.

Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd icke skall gälla.

Då medlem upplåter sin bostad, kan föreningsstämman besluta, att uppräknas medlemsavgiften med högst 50%. Undantag görs då upplåtelsen är tillfällig eller om den är ägnad för familjemedlem.

Med tillfällig upplåtelse menas i fall, då detta beror på arbete, studier eller annan särskild orsak, som kräver annan bostad i högst 3 år. Styrelsen avgör tveksamma fall.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 27

Medlem får icke använda lägenheten för annat ändamål än såsom bostad, om ej styrelsen för särskilt fall medger dispens. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse, som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Förverkande av besittningsrätten

§ 28

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

1. om medlem underlåter att erlægga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar.
2. om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillåtelse i andra hand eller användes till annat ändamål än såsom bostad.
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 fastigheten eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsföreskrifterna skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta. Medlem har ansvar för att uppenbara brott mot föreningens stadgar och ordningsregler kommer styrelsen till del.

Besittningsrätten är icke 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 omedelbart avflytta sedan klandertiden i § 29 gått till ända och laga-kraftvunnen dom föreligger.

Om klander av uteslutning av medlem.

§ 29

Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det 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 vid uteslutning av medlem

§ 30

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida icke föreningen och den uteslutne medlemmen kommit 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.

Om vinstutdelning

§ 31

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

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

§ 32

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar återbekommer för andelen erlagd insats, varefter uppkommet överskott skall fördelas i förhållande till respektive andels yta.

Kompletterande bestämmelser

§ 33

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar eller senare med undantag för 3 kap 1 § nämnda lag om skyldigheten att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså Lagen den 22 juni 1911.