

STADGAR

för Bostadsföreningen Vega nr 2 UPA

§ 1 Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Vega nr 2 utan personlig ansvarighet (u.p.a.). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, nr 7 i kvarteret Flundran med adress Grev Turegatan 52 i Stockholm, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

§ 2 Medlemskap

Till medlem i föreningen kan efter ansökan antas fysisk person/personer, som förvärvat en eller flera andelar i föreningen.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och tillställas styrelsen. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av förvärvshandling/gåvhandling/arvsskifteshandling. Upptagen föreningsmedlem förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som föreningens stadgar föreskriver.

Meddelande om styrelsens beslut skall lämnas snarast (normalt inom 1 månad) efter det att ansökan inkommit.

Den som andel övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som medlem. Medlemskap får inte vägras på grund av kön, ålder, funktionshinder, ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

§ 3 Överlåtelse av andelsrätt vid dödsbo

Ett dödsbo efter en avliden medlem får utöva andelsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. 3 år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom 6 månader från uppmaningen visa att andelsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av medlemmens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får andelen säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning. Om andelen säljs på offentlig auktion har föreningen rätt till ersättning för alla kostnader i samband med försäljningen. En överlåtelse är ogiltig om den som andelen överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

§ 4 Besittningsrätt

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

§ 5 Medlems- och lägenhetsförteckning

Genom styrelsens försorg skall föras medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen. Andelsinnehavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin andel. Lägenhetsförteckningen skall för varje andel innehålla uppgift om namn, personnummer, postadress, lägenhetens beteckning, insatsen i föreningen och andelsvärde, storlek och tillhörande utrymmen.

§ 6 Avgifter till föreningen

Medlem deltar i alla för föreningen gemensamma utgifter, som ränta, amortering och årliga omkostnader för fastigheten, genom erläggande av årsavgift. Denna fördelas efter lägenheternas andelstal.

Årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgift skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Om inte avgifterna betalas i tid och inte heller efter en skriftlig påminnelse äger föreningen rätt att debitera medlemmen ränta enligt räntelagen från förfallodagen till dess full betalning sker. Om föreningen efter en betalningspåminnelse tvingas vidta laga åtgärder för att utfå sin fordran, är medlem skyldig att även ersätta föreningen samtliga kostnader för detta. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt Lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgift betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av det prisbasbelopp enligt Lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

§ 7 Avsättning till fonder och vinst

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll. Till denna fond avsätts årligen minst 5 % av uppkommen vinst. Yttre underhåll finansieras i övrigt med lån om inte föreningsstämman annorlunda beslutar.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

§ 8 Styrelsens konstitution och organisation

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen består av minst fyra och högst sex ledamöter med minst en och högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas make, registrerad partner, sambo samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Högst en av styrelseledamöterna får väljas bland medlemmar som inte bor i fastigheten. Högst en styrelseledamot per andel får väljas.

Styrelsen består av ordförande, kassör, sekreterare och vice värd/övrig ledamot (eventuellt övriga ledamöter). Ordförande väljs av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer. Posterna ordförande, kassör och sekreterare kan inte kombineras

Styrelsen ska hålla minst 6 möten per räkenskapsår och föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av ledamöterna är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden.

§ 9 Styrelsens ansvar och åtaganden

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av föreningens egendom och angelägenheter. Extern förvaltare får anlitas.

Styrelsen ska tillse att fastigheten hålls i gott skick samt att för dess underhåll vidta lämpliga åtgärder.

Styrelsen ska hålla medlemmarna informerade om planerade händelser i fastigheten, omfattande reparationer och övrigt som är av betydelse både för trivsel och ägande. Detta ska ske i god tid genom anslag i portar eller som e-postutskick eller information i brevlåda samt läggas ut på föreningens hemsida. Styrelsen ska kontinuerligt utfärda uppdaterade namn-, telefon- och e-postlista, som lämpligen delas ut på årsstämman.

Trivsel/ordningsregler föreslås av styrelsen och ska kontinuerligt godkännas av föreningsstämman. Dessa ska också läggas ut på föreningens hemsida.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom, förändra, riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnader av sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsen ska årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning med förvaltningsberättelse samt balans- och resultaträkning för det förflutna året samt upprätta budgetförslag för det kommande räkenskapsåret.

Efter ordinarie föreningsstämma ska medlemmarna beredas möjlighet att ta upp övriga frågor.

§ 10 Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Alla handlingar som undertecknas å föreningens vägnar ska för att vara giltiga undertecknas med hela dess firma Bostadsföreningen Vega nr 2 u.p.a.

§ 11 Räkenskapsår, revisorer och revision

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Senast fem veckor innan ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska ha fullgjort granskningen och avgett revisionsberättelse senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma till föreningens styrelse. Det åligger styrelsen att till föreningens ordinarie stämma avge yttranden vartill revisionsberättelsen kan ge anledning.

Om revisorerna så begär, för löpande granskning under året, ska styrelsen tillställa revisorerna önskade handlingar såsom styrelseprotokoll och underlag för beslut.

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen, senast vid maj månads utgång. Medlem har rätt att få ärende behandlat vid stämman. Ärendet skall inlämnas skriftligen till styrelsen senast tre veckor innan datum före stämman.

På ordinarie föreningsstämmas dagordning skall förekomma:

Öppnande

Godkännande av dagordningen

Val av ordförande för stämman

Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Fastställande av röstlängd

Genomgång av föregående stämmoprotokoll

Föredragning av styrelsens årsredovisning samt budgetförslag för kommande verksamhetsperiod

Föredragning av revisorns berättelse

Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Beslut om resultatdisposition

Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter

Val av revisorer och revisorssuppleant

Val av valberedning

Avslutande

Möjlighet att diskutera övriga frågor bereds medlemmarna efter mötets avslutande.

Föreningsstämman ska utlysas fem veckor innan datum för stämman. Detta skall ske genom utdelning eller väl synliga anslag i huset.

Dagordning med vilka ärenden som ska behandlas på stämman samt årsredovisningshandlingar ska delges medlemmarna senast två veckor innan stämman.

Kallelse, dagordning, årsredovisningshandlingar och övrig information kommuniceras elektroniskt såvida inte medlem uttrycker önskemål om annat.

Extra stämma ska hållas om styrelsen eller revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär de hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

På extra stämma ska förekomma endast punkterna 1-7 samt de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 13 Rösträtt vid föreningsstämma

Stämman med föreningens medlemmar kan endast fatta beslut i de frågor som finns upptagna på föreningsstämmans dagordning.

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet delas ut till medlemmarna.

Vid föreningsstämman har varje andel (ett angivet andelsvärde = 1 andel) en röst. Om en andel har flera innehavare har de tillsammans en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud. Ombudet får inte företräda fler än en medlem. Ombudet ska förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Påkallar närvarande röstberättigad medlem sluten omröstning ska detta alltid accepteras.

Föreningsstämmans beslut utgörs av enkel majoritet eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val av person anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet, se paragraf 15

§ 14 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen ska lämna sitt förslag till styrelsen senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 15 Beslut som kräver särskild majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller ändring av föreningens stadgar är inte giltigt med mindre än att alla röster är eniga om detta eller beslut fattas på två på varandra följande stämmor. Vid den senare stämman krävs en majoritet om minst 2/3 av de närvarande rösterna. I lagen om ekonomiska föreningar finns bestämmelser om större majoritet för vissa fall.

§ 16 Medlems rättigheter och skyldigheter

Medlem ska hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Medlem svarar för underhåll och reparationer av:

Innerväggar, innertak samt innergolv samt i våtutrymmen därtill hörande fuktisolerande skikt.
Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten, såvida de inte är stamledningar.

Målning av vattenfyllda radiatorer.

Innerdörrar, säkerhetsgrindar och ytterdörrar, dock ej målning och renovering av ytterdörrens utsida.

Elradiatorer

Eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar och skorstenar.

Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten.

Elektrisk golvvärme.

Brandvarnare i lägenheten.

Fönsterglas och dörrglas samt till fönster och dörr invändigt hörande bågar, beslag och handtag samt all målning, dock ej målning och renovering av fönsterbågarnas utsidor samt riktning av fönsterkarmarna. Motsvarande gäller för altan- och balkongdörr.

Golvbrunnar inklusive klämring samt rensning av golvbrunn.

Köksfläkt jämte kåpa och ventilationsdon, dock gäller att om fläkten ingår i husets ventilationssystem ansvarar medlem endast för armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter. Om inte godkänd ventilationskanal finns, får endast kolfilterfläkt användas i kök.
Badrumsfläkt, dock gäller att om fläkten ingår i husets ventilationssystem ansvarar medlem endast för strömbrytare samt rengöring och byte av filter.

Om lägenheten är utrustad med balkong eller terrass, svarar medlemmen endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska medlemmen även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Medlem svarar även för underhåll av material som av medlemmen lagts / tillförts ovanpå balkongplattan, samt av trätrall. Medlem svarar även för underhåll av markis.

Sålunda svarar föreningen för:

Radiatorer och därtill hörande rörsystem.

Ventilations- och fläktsystem, ventilationskanaler för till- och frånluft.

Målning och renovering av ytterfönster och därtill hörande fönsterbågar och ytterdörrar samt reparation och målning av hissdörrar samt riktning av fönsterkarmar och karmar till balkong-, altan- och ytterdörrar.

Stamledningar avseende avlopp, värme, gas, el och vatten.

Rökgångar och skorstenar.

Balkongfundament, takplåt på terrasser, balkong- och terrassräcken.

Reparation med anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten såvida inte skadan uppkommit genom medlemmens eget vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för dennes räkning. I fråga om brandskada som medlem själv vållat gäller vad som sagts nu endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Reparation av skador i lägenheten som förorsakats av föreningen.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ovanstående ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Medlems övriga skyldigheter:

Om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för skador på annans egendom, har föreningen efter skriftlig rättelseanmaning rätt att avhjälpa bristen på medlems bekostnad.

Medlem får företa förändringar i lägenheten. Förändring som kräver bygglov / bygganmälan får företas endast efter godkännande av styrelsen. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt. Medlem som företar förändring som kräver bygglov / bygganmälan utan att förändringen har godkänts av styrelsen kan av styrelsen anmodas att återställa lägenheten i tidigare befintligt skick.

Medlem svarar för olägenheter och skador som uppkommer i samband med renovering eller ombyggnad under ombyggnadstiden samt den efterföljande garantitiden.

Ombyggnad, av enskild medlem, som påverkar delar av fastigheten där annans ansvaret innehas av föreningen ska godkännas av styrelsen och utföras fackmässigt. Medlemmen ansvarar sedan för ombyggnationen till dess garantitiden gått ut. Därefter återgår ansvaret till föreningen.

Medlem är skyldig att ge företrädare för föreningen tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller om det finns risk för skador på annans egendom. Om medlem i dessa lägen vägrar föreningen tillträde till lägenheten, kan föreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

Medlem är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Medlem ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till eller gästar dennes hushåll eller som där utför arbete för dennes räkning.

Medlem ska använda lägenheten för det ändamål den är avsedd, d.v.s. bostad. Lägenheten får inte enbart användas som kontor, mottagning eller dylikt.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts medlem ska svara för. Beslut om detta och som berör medlems lägenhet ska fattas på föreningsstämman och

kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 17 Uthyrning

Medlem får upplåta lägenheten i andra hand med styrelsens medgivande. Sådant medgivande ska lämnas om medlemmen har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Medgivandet ska tidsbegränsas och ska avse viss person. Ny upplåtelse och förlängning kräver nytt medgivande.

§ 18 Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämman uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad

Om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen efter betalningspåminnelse och laga åtgärder. Se § 6 Avgifter till föreningen.

Om lägenheten utan styrelsens medgivande upplåts i andra hand eller används till annat ändamål än var till den är avsedd. Se § 17 Uthyrning, § 16 Medlems rättigheter och skyldigheter.

Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens medgivande vidtar ombyggnadsarbeten som kräver bygglov / bygganmälan.

Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten vanvårdar denna eller åsidosätter vad som enligt stadgarna och trivsel/ordningsregler skall iaktas och inte efter skriftlig varning från styrelsen rättar sig.

Besittningen är inte förverkad och uteslutning kan inte ske om händelsen är av ringa betydelse.

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att vidta rättelse.

Medlem som förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 19 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§ 19 Om klander av uteslutning av medlem

Medlem som utesluts ur föreningen, kan klandra beslut genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom 1 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.

§ 20 Om försäljning av andel

Har medlem blivit utesluten ur föreningen ska 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 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.

§ 21 Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

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

§ 22 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning samt i förekommande fall föreningens ordnings- / trivselregler.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 25 mars 2010
intyggar undertecknade styrelseledamöter.
Stockholm den 25 mars 2010

Helena Tjärnström, ordförande
David Zetterlund, kassör

Per-Erik Wallin, vice värd
Sara Ekman, sekreterare

Bevittnas:
Paula Lindberg

Lotta Larelius

Ändring 2012 §16 - registrerat av Bolagsverket 2012.

Ändring 2015 §13 - registrerat av Bolagsverket 2016.

Ändring 2017 §8, 11, 12, 14