

# STADGAR

För

Bostadsföreningen Gröndalsgården  
u.p.a

Maskinistgatan 15-17  
Gröndalshamnen 1. Stockholm

Org nr 702000-8046

Denna förening bildades den 3 augusti 1918 under namnet Gullvivan 11 u.p.a

### **§ 1 Firma, säte och ändamål**

Föreningens namn är "Bostadsföreningen Gröndalsgården utan personlig ansvarighet".

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Rodret 7 inom Stockholm för att bereda bostäder åt sina medlemmar.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

### **§ 2 Medlemskap**

Medlem ska vara myndig och skötsam, fysisk person, som skäligen kan antas som andelshavare, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antagas som medlemmar.

Har del i andel förvärvats får medlemskap nekas. Dock skall första stycket gälla om andel efter förvärvet innehas av makar eller sambor.

Överlåtaren skall vid överlåtelsen ansöka om utträde ur förening. Denna ansökan skall vara skriftlig och innehålla uppgifter om blivande adress.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen vars beslut protokollförs. Styrelsen tillser att varje lägenhetsinnehavare erhåller föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

Styrelsen är skyldig att snarast, normal inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

Medlem äger andel i föreningen i proportion till andelstal enligt medlemsförteckning.

### **§ 3 Fastställande av insats och avgifter**

Insats. Årsavgift, upplåtelseavgift samt övriga avgifter fastställs av styrelsen. Varje medlem som förvärvar andel i bostadsföreningen skall betala insats.

### **§ 4 Upplåtelseavgift**

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, som upplåtelseavgift uttag ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens pris och insats.

## **§ 5 Avgifter till föreningen**

Medlem är skyldig att genom erläggande av årsavgift deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal enligt bilaga 1 kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Månadsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Om inte avgift betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Styrelsen äger rätt att besluta om administrativ avgift i samband med överlåtelse, pantsättning och uthyrning av lägenhet, dock högst ett basbelopp per år och lägenhet.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften ingående ersättning för TV, bredband och telefoni skall erläggas per lägenhet. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning och konsumtionsvatten skall erläggas efter förbrukning.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

## **§ 6 Överlåtelse**

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

Medlem som överlåtit sin andel i bostadsföreningen till annan medlem skall till bostadsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvaren av andel i bostadsföreningen skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

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

## **§ 7 Överlåtelseavtalet**

Ett avtal om överlåtelse av andel i bostadsföreningen genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

## **§ 8 Besittningsrätt**

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten och ej heller tillträde till lägenheten förrän han eller hon antagits som medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alljämt för sina skyldigheter som medlem.

Antages icke den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen för skälig ersättning, om icke annan överenskommelse träffas.

## **§ 9 Överlåtelse vid bodelning, arv eller testamente**

Den, till vilken medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökande uppfyller villkoren i § 2.

Ett dödsbo efter en avliden medlem får utöva andelen i bostadsföreningen trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att andelen i föreningen ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av andelsinnehavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får andelen säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

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

Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller dödsbodelägare, som erhållit fullmakt från övriga delägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denna rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenhet på grund av särskilt lagstadgande.

## **§ 10 Överlåtelsens giltighet**

Skulle förvärvaren inte antas som medlem är överlåtelsen ogiltig.

## **§ 11 Ansvaret för lägenhetens begagnande**

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

Medlem skall rätta sig efter de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat.

Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv, iakttages även av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestäms i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

## **§ 12 Underhåll**

Medlem skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Medlem svarar sålunda för lägenhetens

-väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt

-inredning och utrustning såsom spisar, kylskåp, diskbänkar, handfat, toalettstolar, duschar o d, fläktar (inom lägenheten) etc, med tillhörande ledningar och installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, svagström och el till de delar dessa finns inne i lägenheten. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar medlemmen dock endast för målning. I fråga om ledningar för el svarar medlem endast för lägenhetens undercentral (proppskåp).

golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas i bågar i innerfönster. Medlem svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörr och yttersidorna av ytterfönster, ej heller för glas i ytterfönster.

Medlem svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada endast om skadan har uppkommit genom medlems eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller egen ingång, skall medlem svara för renhållning och snöskottning.

Medlem svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare lägenhetsinnehavare såsom reparationer, underhåll, installationer mm.

### **§ 13 Ombyggnad**

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Sådana förändringar som erfordrar bygglov eller anmälan till byggnadsnämnden betecknas alltid som väsentliga förändringar.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov respektive göra anmälan till byggnadsnämnden.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Medlem som bryter mot detta förbud skall, 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.

### **§ 14 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet**

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändigt tillsyn eller utföra arbete där så erfordras för fastigheten.

Medlemmen är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om medlems lägenhet inte besväras av ohyra.

Vägrar medlemmen föreningen att få tillträde till lägenhet för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

### **§ 15 Uthyrning mm**

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas om medlemmen under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet och om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

### **§ 16 Lägenhetens begagnande**

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd.

## **§ 17 Uteslutning och förverkande av besittningsrätten**

Besittningsrätten till lägenheten är förverkad och medlemmen kan av styrelsen uteslutas och uppsägas till avflyttning:

1. om medlem dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat medlemmen att fullgöra betalningsskyldighet,
2. om medlem underlåter att erlægga beslutade övriga avgifter till föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen,
3. om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller används till annat ändamål än vartill den är avsedd,
4. om medlem inte lämnar tillträde till lägenhet enligt föreskrifter enligt stadgarna och kan visa giltig ursäkt för detta,
5. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager väsentliga förändringar av lägenheten,
6. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsföreskrifter skall iaktas vid lägenhetens nyttjande och

***7. om medlem inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.***

Uteslutning får endast ske om medlem låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att avflytta senast det månadsskifte som inträffar näst efter uteslutningen.

## **§ 18 Föreningens skyldighet vid uteslutning**

Är nyttjanderätten förverkad men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan medlemmen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

## **§ 19 Skadestånd**

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 skall föreningen sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte föreningen och den uteslutna medlemmen samt kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat.

Om inrop på offentlig auktion inte avges eller inte godtas skall ny auktion hållas. Sker det inte något inrop på ny auktion övergår lägenheten till föreningen.

## **§ 21 Styrelsens sammansättning och ersättning för styrelsearbete**

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter väljs för två år i taget. Styrelsesuppleant väljs för ett år i taget.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Dock får ej någon andel representeras av mer än en person.

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och övriga funktionärer.

Föreningsstämman ska besluta om arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna för deras styrelseuppdrag. Föreningsstämman får besluta om en klumpsumma till styrelseledamöterna, som dessa sedan får fördela mellan sig utifrån t. ex. nedlagd arbetsinsats.

## **§ 22 Styrelsens åliggande**

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

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen 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 budget för kommande räkenskapsår. Dessa handlingar skall finnas tillgängliga senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Genom styrelsens försorg ska föras en lägenhetsförteckning. Förteckningen ska innehålla uppgifter om medlemmens namn, personnummer, hemvist, andelstal, insats, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av



andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta antecknas varvid även dag för anteckningen skall anges.

Medlem har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckning beträffande den lägenhet som medlemmen innehar.

Har föreningen underrättats om att en andel är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om medlem har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och medlem dröjer med betalningen mer än två veckor från förfalldagen.

### **§ 23 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter och suppleanter, två i förening.

### **§ 24 Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december.

### **§ 25 Revisorer**

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två därtill på föreningsstämma utsedda revisorer. Revisorerna väljs för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid.

### **§ 26 Revision**

Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver till föreningens styrelsen senast tre veckor före årsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

### **§ 27 Ordinarie föreningsstämman**

Inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår ska medlemmarna hålla en ordinarie föreningsstämma där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

## **§ 28 Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. Kallelsen ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

## **§ 29 Dagordning vid föreningsstämman**

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Val av protokollförare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Information om budget och årsavgift för nästkommande verksamhetsår
13. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
14. Fråga om arvoden till styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Stadgeenligt inkomna motioner och styrelsens propositioner
19. Stämmans avslutande

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

### **§ 30 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Kallelsen till föreningsstämman skall innehålla uppgifter om tid och plats och om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Denna skall utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar per mail och för de medlemmar som så önskar utdelning i medlemmarnas brevlådor alternativt per post senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Om ett ärende avser ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändringen anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, ska det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Om det enligt lag eller stadgarna krävs att ett beslut fattas vid två föreningsstämmor för att bli giltigt, får en kallelse till den andra stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I kallelsen till den andra stämman ska styrelsen ange det beslut som den första stämman har fattat.

Kallelse till en extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna per email eller på sådant sätt medlem tidigare meddelat hur de vill ha information sig tillsänt, eller genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

### **§ 31 Rösträtt vid föreningsstämma**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst per andel. Innehar flera medlemmar en andel tillsammans har de dock endast en gemensam röst. Innehar en medlem mer än en andel i föreningen har medlemmen ändå endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt, ej äldre än ett år. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda begärts.

### **§ 32 Beslut som kräver kvalificerad majoritet**

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgar är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller att beslutet fattas vid två på varandra följande stämmor vare en ordinarie och att det vid den stämma som sist hållits har godkänts av minst två tredjedelar av antalet röstande medlemmar. Där lagen om ekonomiska föreningar kräver högre röstetal gäller lagen.

### **§ 33 Protokoll från föreningsstämma**

Protokoll skall föras över beslut som fattas på föreningsstämman. Protokollet skall justeras och skall finnas tillgängligt för föreningens medlemmar senast tre veckor efter stämman.

### **§ 34 Avsättning till fonder**

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll.

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

### **§ 35 Vinst**

Om föreningsstämma beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

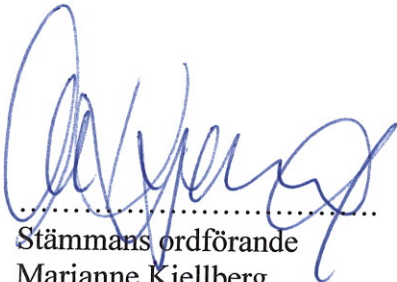
### **§ 36 Upplösning och likvidation**

Om föreningen upplöses skall dess behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

### **§ 37 Övrigt**

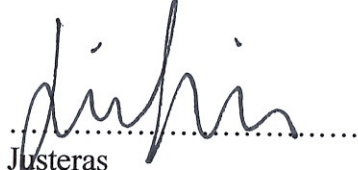
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har, genom beslut om revidering av tidigare antagna stadgar från den 16 maj 2019, antagits vid föreningsstämma den 18 maj 2022 att gälla för Bostadsföreningen Gröndalsgården Utan Personlig Ansvarighet.

  
.....  
Stämmans ordförande  
Marianne Kjellberg

  
.....  
Vid protokollet  
Johan Balling

  
.....  
Justeras  
Catharina Högstedt

  
.....  
Justeras  
Lisa Hågelby