

STADGAR
FÖR BOSTADSFÖRENINGEN
KRUKMAKAREBERGET UPA
ORG. NR: 702001-2105

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsföreningen Krukmakareberget utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att inköpa och besitta fastigheter i Stockholm och bereda bostäder åt sina medlemmar.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den fysiska person som erhåller andel genom upplåtelse av föreningen eller som övertar andel i föreningens hus.

3 §

Frågan om att anta en medlem liksom utträde avgörs av styrelsen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början om inte styrelsen beslutat annat.

Medlem som förvärvat andel erlägger insats enligt bifogade förteckning. Bilaga A.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att föreningens medlemmar betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas i förhållande till andelstal för årsavgift enligt bifogade bilaga. Bilaga A.

Registrerades av Bolagsverket 2011-08-25

Internet / TV / telefonkonstnader som föreningen debiteras för per lägenhet, kan hänskjutas till respektive medlem.

Om föreningen upplåter andel med därtill hörande ständig nyttjanderätt äger föreningen rätt att utöver insatsen enligt denna paragraf uttaga ett belopp (upplåtelseavgift) motsvarande skillnaden mellan andelens försäljningssumma och insats.

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

Vid överlåtelse av andel äger föreningen av förvärvaren uttaga överlåtelseavgift upp till 3 % av basbeloppet.

ÖVERLÅTELSE AV ANDEL

5 §

Medlem får fritt överlåta sin andel.

Annan förvärvare än medlem av andel skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och aktuell adress.

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

6 §

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

7 §

När en andel överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva andelen och tillträda lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden medlem får utöva andelen trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter ett år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att lägenheten ingått i bodelning eller arvsifte med anledning av föreningsmedlemmens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat lägenheten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får föreningen sälja andelen på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Om andelen försäljs på offentlig auktion har föreningen rätt till ersättning för alla kostnader i samband med försäljningsåtgärderna.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV ANDEL

8 §

Den som en andel har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som medlem. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Fysisk underårig person som har förvärvat en andel får vägras medlemskap i föreningen. Juridisk person får ej beviljas medlemskap. Se även 2 §.

Den som har förvärvat del av andel i föreningen får vägras medlemskap. Ovan, i denna § angivna stycken ska dock tillämpas om andelen efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

9 §

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

Om andelen försäljs på offentlig auktion har föreningen rätt till ersättning för alla kostnader i samband med försäljningsåtgärderna.

10 §

En överlåtelse är ogiltig om den som andelen överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv eller offentlig auktion. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall den förutvarande medlemmen anses ha sagt upp sig till utträde i enlighet med 3 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar. Förvärvare har den rätt som enligt samma stagande tillkommer en avgående medlem enligt 4 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar.

MEDLEMMENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11 §

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

Medlemmen svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar medlemmen dock endast för målning; i fråga om stamledningar svarar medlemmen endast för om lägenhetens undercentral (proppskåp).
- svagströmsanläggningar
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar ända upp till och med skorsten, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; medlemmen svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Föreningen svarar för fastighetsnät för bredband samt TV-nät.

Ansvarsfördelningen gäller oavsett orsaken till eventuell skada.

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

Medlem har ej rätt att göra beställning av arbete som föreningen ansvarar för.

12 §

Medlemmen får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

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

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Medlemmen svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

13 §

Medlemmen är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter dessa stadgar och de särskilda regler som föreningen meddelar. Medlemmen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar

honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad medlemmen vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

14 §

Företrädare för bostadsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

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

Om medlemmen inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

15 §

En medlem får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Extra avgift får uttagas enligt beslut som fastställs av föreningsstämman. Avgiften ska bestämmas som ett tillägg om viss procentsats på årsavgiften. Avgift får uppgå till högst 50 000 kronor per år för varje medlem och lägenhet.

Det åligger medlemmen att informera andrahandshyresgästen om gällande stadgar och ordningsregler.

16 §

Medlemmen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

17 §

Medlemmen får inte utan styrelsens samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

18 §

Med varje lägenhet är, så länge innehavaren fullgör sina skyldigheter gentemot föreningen, förenad ständig besittningsrätt.

19 §

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

- 1) om medlemmen dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från förfallodagen eller om medlemmen dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
- 2) om medlemmen utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §
- 4) om medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en medlem,
- 6) om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om medlemmen inte fullgör annan skyldighet eller i övrigt åsidosätter vad som enligt dessa stadgar eller lag åligger medlemmen och det måste anses vara av vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

20 §

Uppsägning som avses i 19 § får ske endast om medlemmen låter bli att senast en vecka efter skriftlig tillsägelse vidta rättelse.

21 §

Är besittningsrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan medlemmen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

22 §

Besittningsrätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

23 §

Sägs medlemmen upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § är han skyldig att flytta genast vid äventyr av avhysning på egen bekostnad.

24 §

Om föreningen säger upp medlemmen till avflyttning och utesluter denne, eller om medlem på annat sätt bryter mot dessa stadgar, har föreningen rätt till skadestånd.

25 §

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall föreningen sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och medlemmen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade.

Vid den offentliga auktionen har föreningen rätt att utfå så stor del att det täcker föreningens totala fordran på medlemmen, bland annat vad föreningen har rätt till enligt dessa stadgar såsom årsavgift, insats, upplåtelseavgift och övriga avgifter samt dröjsmålsränta och skadestånd enligt 23 § och 24 § m m.

STYRELSE OCH REVISORER

26 §

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

27 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är person som är bosatt i föreningens fastighet.

28 §

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutför 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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

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

29 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före den 15 mars skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

30 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Se vidare 39 §.

31 §

Revisorerna skall vara minst en och högst tre med minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Minst en av revisorerna ska vara godkänd eller auktoriserad.

32 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 15 april. 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 för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

33 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

34 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen i april. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före februari månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

35 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

36 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Val av protokollförare.

- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Presentation av budget för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Fastställande av avgift för andrahandsupplåtelse.
- 15) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 16) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 17) Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 18) Val av valberedning.
- 19) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 38 §.
- 20) Stämmans avslutande.

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

37 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 34 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom anslag i trappuppgången eller annan lämplig plats och genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås i trappuppgången eller på annan lämplig plats inom föreningens fastighet, eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

38 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar andel gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Ombudet skall företräda en skriftlig, dagtecknad fullmakt ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

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

39 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom röstning. Beslut om likvidation, föreningens upplösning, försäljning, rivning av föreningens fasta egendom eller ändring av dessa stadgar är ej giltigt om ej beslutet har fattats på två på varandra följande stämmor och på den stämma som sist hållits biträts av två tredjedelar av de röstande.

Föreningslagen kan i vissa fall kräva högre majoritet.

40 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

41 §

Föreningen ska föra lägenhetsförteckning. Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning
2. andelsägarens namn
3. insatsen i föreningen
4. gällande panträtt

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

Andelsägaren har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande den lägenhet som han innehar. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

FONDER

42 §

Inom föreningen skall finnas reservfond enligt lagen om ekonomiska föreningar.

VINST

43 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas i förhållande till varje lägenhets insats enligt bilaga A.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

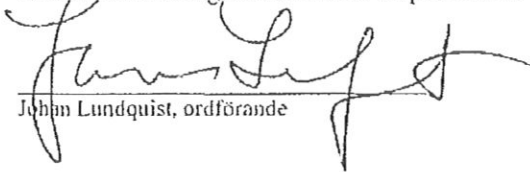
44 §

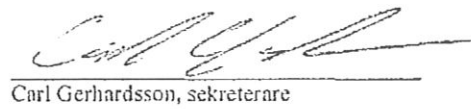
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till varje lägenhets insats enligt bilaga A

ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 3 november 2010 och vid ordinarie föreningsstämma den 4 april 2011.


Johan Lundquist, ordförande


Carl Gerhardsson, sekreterare