



## Stadgar

för Bostadsföreningen Eldaren 1 utan personlig ansvarighet, Stockholm.

### § 1. Namn och ändamål

Denna förening, vars firma är "Bostadsföreningen Eldaren 1 upa, har till ändamål att åt sina medlemmar bereda bostäder för vilket ändamåls vinnande föreningen ska därstädes upplåta bostadslägenheter åt sina medlemmar.

### § 2. Ansvarighet

För föreningens förbindelser ansvarar endast dess tillgångar vari obetalda avgifter och avbetalningar inberäknas.

### § 3. Medlemskap

Till medlem i föreningen ska antagas 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.

Ansökan om medlemskap ska vara skriftligt och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten.

Till ansökan ska bifogas en bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen.

En juridisk person, som förvärvat andel i föreningen, kan utan hinder av första stycket, antagas till medlem om den förvärvade andelen är förenad med besittningsrätt till lokal och ej till bostad.

### § 4. Besittningsrätt och insats

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna. Varje medlem som förvärvar andelsrätt i föreningen genom upplåtelse av densamma ska som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

### § 5. Andelsbevis

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

Därtill erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.



Bf Eldaren 1 n.p.a

## § 6. Avgifter till föreningen

Medlem som erhållit besittningsrätt är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta, amortering samt årliga omkostnader för fastigheten.

Lägenhet som är försedd med balkong påföres en extra avgift på 1,5% av prisbasbeloppet per år medan lägenhet som är försedd med fransk balkong eller altandörr påföres en extra avgift på 0,75 % av prisbasbeloppet per år för att täcka framtida underhållskostnad. Den extra avgiften läggs ovanpå lägenhetens ordinarie årliga avgift till föreningen och betalas på så sätt som styrelsen anvisar.

Pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av innehavaren av besittningsrätten.

Årsavgiften föreslås av styrelsen och fastställs av årsstämman. Avgiften ska erläggas i förskott månadsvis eller kvartalsvis på sista helgfria dagen perioden innan den avgiften gäller för, enligt det alternativ som styrelsen anmodar.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, ska den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker. Som alternativ till ersättning för försummad inbetalning av avgift av en medlem, enligt första meningen i detta stycke, kan styrelsen också ta ut en fast avgift motsvarande 0,65 % av ett prisbasbelopp.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

## § 7. Upplåtelseavgift och överlåtelseavgift

### Upplåtelseavgift

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt § 4 ovan, som avgift uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

### Överlåtelseavgift

Om enskild medlem i föreningen överlåter andel äger föreningen rätt att debitera en överlåtelseavgift om 2.5% av prisbasbeloppet.

Avgiften åläggs förvärvaren av andelen och debiteras vid första ordinarie avgiftsinbetalning.

2018052906185



Bf Eldaren 1 u.p.a

Överlåtelseavgift debiteras även vid överlåtelse av del av andel. Avgiften uppgår då till hälften av ordinarie avgift, beräknat enligt ovan nämnda princip och debiteras vid första ordinarie avgiftsinbetalning efter överlåtelsen.

### § 8. Avsättning till fonder

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar som insättes på ett särskilt konto.

Balkongfond

Reparationsfond

Dispositionsfond

Till reparationsfond 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 inte föreningsstämman bestämmer annorlunda.

### § 9. Styrelsen och dess åligganden

Föreningens angelägenheter ska skötas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen ska bestå av minst tre personer och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits. Suppleant inkallas vid förfall för ordinarie ledamot.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelseledamot ska vara svensk medborgare, om inte vederbörlig myndighet beviljar dispens.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland dem som bor i fastigheten.

Styrelsens ordförande väljs av föreningsstämman. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll, vilkas riktighet ska bestyrkas av ordföranden. Ledamot av styrelsen har rätt att på begäran få särskild från styrelsens beslut avvikande mening antecknad i protokollet.



Ledamot av styrelsen får inte delta i behandlingen av fråga rörande avtal mellan honom och föreningen. Inte heller får han delta i behandlingen av fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, om han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska även tillse att föreningens bokföring fullgöres i överensstämmelse med lagen. Styrelsen får inte uppta lån utan beslut av stämma.

Styrelse får besluta om in-teckning 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 ska detta antecknas varvid även dag för anteckning ska anges. Till för teckningen ska fogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen.

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

#### **§ 10. Firmateckning**

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

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, ska undertecknas med utsättande av dess firma Bostadsföreningen Eldaren 1 upa vid risk att de som undertecknat handlingen på annat sätt svarar för vad som genom handlingen slutits, en för alla och alla för en, såsom för egen skuld.

#### **§ 11. Räkenskapsår och revision**

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas 31 december. Styrelsen ska tillse att räkenskapshandlingarna enligt § 9 är färdiga för granskning av revisorerna senast sex veckor innan ordinarie stämma.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två därtill, på föreningsstämma utsedda revisorer. Revisorerna väljs för tiden intill dess nästa föreningsstämma hållits. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna ska ha fullgjort granskningen och angivit berättelse senast tre veckor innan ordinarie föreningsstämma.



## § 12. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före april 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 ombeviljande av ansvarsfrihet
13. Arvoden åt styrelse, revisorer, valberedning och gårdskommitté
14. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av två revisorer, varav en extern auktoriserad revisor samt suppleant
16. Val av valberedning, varav en sammankallande
17. Val av gårdskommitté, varav en sammankallande
18. Stadgeenligt inkomna motioner
19. Stämmans avslutande

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

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



På extra stämman ska utöver ärenden enligt punkterna 1–7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

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

Medlemmarna ska anses ha den postadress som följer av uppgiften om hans hemvist i medlemsförteckningen. Är det för styrelsen bekant att medlemmen har annan adress ska detta iakttagas.

Andra meddelanden ska tillställas medlemmarna på angivet sätt eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst två veckor före ordinarie stämman ska redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Över beslut som fattas på stämman ska föras protokoll som justeras och senast inom två veckor efter stämman hålles tillgängligt för föreningens medlemmar.

### **§ 13. Rösträtt till föreningsstämma**

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst.

Äger flera personer gemensamt en andel har de endast en röst gemensamt.

Medlem äger rätt att utöva sin rösträtt genom make, maka, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem såsom ombud.

Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Medlem som inte till fullo inbetalt förfallna avgifter, äger inte rösträtt vid stämman.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men i andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden vid stämman. Omröstningen är öppen där inte annorlunda beslutas.

### **§ 14. Beslut som kräver kvalificerad majoritet**

Beslut om försäljning, nedskrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller förändring av stadgarna är inte giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor och på den stämman som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.



Bf Eldaren I u.p.a

2018052906190

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 4 kap. § 1 i lagen om ekonomiska föreningar (1987:667).

#### **§ 15. Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt**

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 § 3.

Nyttjanderätt som hör till andelen ska inte tas i bruk förrän förvärvaren antagits till medlem i föreningen.

#### **§ 16. Övergång av rättigheter och skyldigheter**

Har andel övergått till ny innehavare, får denne inte besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, så vida inte överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

#### **§ 17. Förvärv på exekutiv eller offentlig auktion**

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits till medlem, äger förvärvaren inte annan rätt än den, som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om inte överenskommelse om ny överlåtelse träffas. Antages inte den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, ska föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

#### **§ 18. Dödsfall och äktenskapsskillnad**

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 § 3, såvida inte synnerliga skäl talar mot detta.

Ansökan om inträde ska göras senast vid den utgång av räkenskapsår som infaller näst efter sex månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd ska beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer inte ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom angiven tid eller antages inte sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages inte detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja



Bf Eldaren 1 u.p.a

andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om inte annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

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 § 3, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta.

### **§ 19. Rätt till uppsägning ur föreningen**

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägning ska ske skriftligen till styrelsen. Besittningsrätt till lägenhet upphör vid utträdet.

Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter som bestämts härom i lagen om ekonomiska föreningar (1987:667).

### **§ 20. Medlems skyldigheter**

#### Ansvaret 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, 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 bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter som antagits av föreningsstämman.

### **§ 21. Underhåll, tillträde och ombyggnadsförbud**

#### A. Underhåll

Medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Är lägenheten försedd med takterrass, balkong eller uteplats ska medlemmen svara för underhåll av eventuell trätrall, renhållning och snöskottning. Medlem är skyldig att medverka vid den årliga översynen av lägenheten som styrelse har rätt att företaga.





Bf Eldaren I n.p.a

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv, och tak: inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten: glas och bågar i lägenhetens innerfönster: lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för målning och underhåll av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och förreparationer av radiatorer och radiatorventiler.

Medlem svarar dock för målning av stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet och ventilation, och för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar med ovan angivet undantag.

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

Eldfarliga inrättningar eller upplagsplatser för illaluktande varor får inte finnas inom fastigheten och bullrande och störande verksamhet får inte bedrivas inom densamma.

#### B. Tillträde

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig 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 behörig myndighet.

#### C. Ombyggnadsförbud

Medlem får inte utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses alltid sådana förändringar som erfordrar byggnadslov.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden (stadsbyggnadskontoret) ska styrelsens godkännande ha inhämtats.

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 för eventuellt återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

Medlem ska ersätta föreningen för de eventuella skador som uppkommer på fastigheten i anledning av medlemmens ändringsåtgärder.



## § 22. Uthyrning mm.

Medlem äger inte rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas om medlemmen har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelsen begära hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd inte ska gälla.

## § 23. Nyttjande

Medlem får inte använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får inte användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

## § 24. 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 2 dagar från förfallodagen:
2. om medlem vid ständigt återkommande tillfällen erlägger årsavgiften till föreningen efter förfallodagen och först efter skriftlig påminnelse:
3. om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andrahand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd:
4. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras:
5. 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 inte ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på skriftlig 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 § 25 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.



Bf Eldaren 1 u.p.a

#### **§ 25. Om klander av 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 delgivits beslutet.

Utesluts medlem har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

#### **§ 26. Om försäljning av andel**

Har medlem blivit utesluten ur föreningen ska föreningen, så snart 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.

#### **§ 27. Om vinstdelning**

Skulle så stor vinst uppkomma något år att ordinarie stämma beslutar om vinstdelning, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras insatser enligt § 4.

#### **§ 28. Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning**

Vid föreningens upplösning ska dess behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras insatser enligt § 4.

#### **§ 29. Kompletterande bestämmelser**

Där inte annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller det som föreskrivs i lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övrig tillämplig lagstiftning.