

STADGAR
FÖR
BOSTADSFÖRENINGEN ROSENDAL
UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET

Innehåll	Sida
§ 1 Namn och ändamål.....	1
§ 2 Medlemskap	1
§ 3 Besittningsrätt	1
§ 4 Andelsbevis	1
§ 5a Medlemsavgifter.....	1
§ 5b Särskild avgift för balkongfond.....	1
§ 5c Utebliven inbetalning av avgift	1
§ 6 Upplåtelse.....	2
§ 7 Avsättning till fonder	2
§ 8 Styrelsen och dess åligganden.....	2
§ 9 Firmateckning	2
§ 10 Räkenskapsår och revision	3
§ 11 Föreningsstämma	3
§ 12 Rösträtt vid föreningsstämma.....	4
§ 13 Beslut som kräver kvalificerad majoritet	4
§ 14 Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem	4
§ 15 Besittningsrätt när lägenhet övergår till ny innehavare	4
§ 16 Förvärv på exekutiv eller offentlig auktion	4
§ 17 Medlemskap när avlidnes andel övergår till annan person på grund av bodelning, arv eller testamente	5
§ 18 Rätt till uppsägning ur föreningen.....	5
§ 19 Medlems skyldigheter	5
§ 20 a) Underhåll.....	6
§ 20 b) Föreningens rätt till tillträde till lägenheten	6
§ 20 c) Förbud mot ombyggnad	6
§ 21 Uthyrning m.m.	6
§ 22 Lägenhetens användning för annat ändamål än boende	6
§ 23 Uteslutning och förverkande av besittningsrätten	7
§24 Om klander av uteslutning av medlem.....	7
§25 Om försäljning av andel	7
§26 Om vinstutdelning.....	7
§27 Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning	7
§28 Kompletterande bestämmelser	7

§ 1 Namn och ändamål

Denna förening, vars benämning är Bostadsföreningen Rosendal utan personlig ansvarighet, har till ändamål att inköpa en eller flera fastigheter inom Stockholm för att bereda bostäder åt sina medlemmar.

§ 2 Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antagas som medlemmar.

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

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 17 nedan.

§ 3 Besittningsrätt

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 skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten, och övertar den föregående lägenhetsinnehavarens eventuella skuld i föreningens bottenlån.

§ 4 Andelsbevis

Vid föreningens bildande utfärdades andelsbevis för varje lägenhet. I den mån andelsbeviset är förkommet så har det ingen betydelse för äganderätten. Det är senaste överlåtelseavtalet som är den viktiga handlingen i detta sammanhang.

Befintliga värdebevis bör dock bevaras även i fortsättningen då det kan finnas värdefulla noteringar gjorda på beviset.

§ 5a Medlemsavgifter

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

Årsavgiften beräknas av styrelsen och framlägges på föreningsstämman för beslut. Den skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

§ 5b Särskild avgift för balkongfond

För de lägenheter i föreningen, som har anslutande terrass eller balkong, skall den medlem, som har besittningsrätt för lägenheten årligen avlägga en avgift till föreningens balkongfond om 1 % av prisbasbeloppet för anslutande balkong och 2 % av prisbasbeloppet för anslutande terrass. Avgiften erläggs i samband med årsavgiften och skall betalas i förskott kvartalsvis.

§ 5c Utebliven inbetalning av avgift

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida 2 dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess fulla betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfä sin fordran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför.

Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

§ 6 Upplåtelse

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

§ 7 Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Balkongfond, för yttre underhåll av terrasser och balkonger.

§ 8 Styrelsen och dess åligganden

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

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

Styrelseledamot skall vara svensk eller nordisk medborgare, om ej vederbörlig myndighet beviljar dispens.

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

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

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medlemsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelse eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Genom styrelsens försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, andelsvärde, 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 anteckning skall anges. Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen.

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. Den av styrelsen föreslagna budgeten skall anpassas utifrån den av föreningsstämman antagna underhållsplanen. I budgeten skall det tydligt framgå hur stora ekonomiska avsättningar som styrelsen planerar att göra för underhållet.

§ 9 Firmateckning

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

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman.

§ 10 Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna senast 1 mars.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedda revisorer. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver senast 1 april.

§ 11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före april månads utgång.

Vid ordinarie stämma skall 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 har 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 om beviljande av ansvarsfrihet
13. Arvoden åt styrelse och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av två revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Fastställande av underhållsplan
18. Styrelsens budget samt övriga förslag för verksamhetsåret
19. Stadgeenligt inkomna motioner
20. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen före januari månads utgång.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det 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 med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst en vecka före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

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

§ 12 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst.

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

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

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

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avgives.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor den mening som biträdes av ordföranden vid stämman. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

§ 13 Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltig med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor och å den stämma 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.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, erfordras att beslutet å sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 4 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

§ 14 Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

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 enligt § 2.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen utfärdat nytt andelsbevis.

§ 15 Besittningsrätt när lägenhet övergår till ny innehavare

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

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

§ 16 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 icke annan rätt än den, som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§ 17 Medlemskap när avlidens andel övergår till annan person på grund av bodelning, arv eller testamente

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 § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om icke lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvsskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke 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 icke detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelsen träffas. 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 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 erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 18 Rätt till uppsägning ur föreningen

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen skall ske skriftligen till styrelsen. Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i lagen om ekonomiska föreningar.

§ 19 Medlems skyldigheter

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 härvid ställa sig till efterrättelse till de särskilda ordningsföreskrifterna som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

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 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.

§ 20 a) Underhåll

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 företaga.

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 ansvarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och radiatorventiler.

Medlem ansvarar för målning av stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet och ventilation, och för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar utöver vad som bestämts i föregående stycke.

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. För de lägenheter i föreningen, som har anslutande terrass eller balkong svarar den medlem, som har besittningsrätt för lägenheten att anslutande terrass eller balkong hålls i gott skick. Det innebär bland annat att tillgodose att snö avlägsnas omgående. Skador på fastigheten orsakade av underlåtenhet av enskild medlem att tillgodose att balkonger och terrasser hålls i gott skick svarar den enskilde medlemmen för.

§ 20 b) Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

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 vederbörlig myndighet.

§ 20 c) Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej 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 skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

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 myndigheterna godkänt skick.

§ 21 Uthyrning m.m.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Föreningsstämma kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 40 000 kr per år.

§ 22 Lägenhetens användning för annat ändamål än boende

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

§ 23 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 lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd;
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 uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Besittningsrätten är inte 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 flytta så snart klandertiden enligt § 24 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§24 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 han delgavs beslutet.

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

§25 Om försäljning av andel

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 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.

§26 Om vinstutdelning

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

§27 Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

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

§28 Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar av den 1 januari 1988 med undantag för 3 kap. 1 § om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså lagen av den 22 juni 1911, § 10.

1991-08-12 beviljade länsstyrelsen i Stockholms län registrering av beslutet att anta nya stadgar för Bostadsrättsföreningen Rosendal u p a i Stockholms Stad.

Elisabeth Åhlund

Förestående stadgar ersätter föreningens tidigare stadgar och "Tillägg till stadgar" beviljade av Överståthållarämbetet 1920-01-31 resp. 1954-04-30.