



# **Stadgar för Bostadsföreningen Egen Härd Utan personligt ansvar i Sundbyberg**

## **§ 1 Namn och ändamål**

Denna förening, som benämnes Bostadsföreningen Egen Härd utan personligt ansvar (u.p.a), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta bostadsföreningens fasta egendom Dalen 2 och Dalen 3 och bereda bostäder åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

## **§ 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 i fastigheten gemensamt skall båda antagas som medlemmar. Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökande förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig och mantalsskriva sig i fastigheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen. Föreningen förbehåller sig rätten att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte inskränkts genom vad som stadgas nedan.

## **§ 3 Besittningsrätt**

Medlem erhåller besittningsrätten till lägenheten 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 andelen hörande lägenheten. Medlem skall under besittningsrätten teckna ner uppgifter om renoveringar, ändring av planlösning, utbyte eller införskaffande av inventarier som tillhör lägenheten.

## **§ 4 Avgifter till föreningen**

Medlem som erhållit besittning är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal delta i alla föreningens gemensamma utgifter såsom ränta, amorteringar, skatter samt rörliga omkostnader för fastigheten. Avgiften skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december. I de fall medlem önskar erlägga avgift månadsvis skall ansökan göras och

godkännas av vald styrelse för föreningen. Ovanstående förfarande gäller även för betalning av parkeringsplats eller garage då medlem fått godkänt att nyttja dessa.

Vid andrahandsupplåtelse (även kallat andrahandsuthyrning) kan avgift tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av årligen gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av medlem.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida 5 arbetsdagar och då skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker. Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnader härför. Andel står som säkerhet för medlemmens skuld. Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall mot ansökan av medlem.

### **§ 5 Upplåtelse**

Om föreningen säljer andel och upplåter besittningsrätten till lägenhet, äger föreningen rätt till att utöver insatsen, beräkna enligt § 3 ovan, uttag ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

### **§ 6 Styrelsen och dess åliggande**

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Sundbyberg. Styrelsen skall bestå av minst tre (3) och högst fem (5) av föreningens medlemmar utsedda ordinarie styrelseledamöter, samt tre (3) suppleanter. Denna styrelse för föreningens talan i alla densamma rörande frågor i överensstämmande med föreningens beslut som ej strider mot lag eller författning eller föreningens stadgar.

- a) Styrelseledamot väljs på ordinarie föreningsstämma för en tid om två (2) år och avgår växelvis. Avgående styrelseledamot kan omväljas.
- b) Suppleant väljs för ett (1) år. Avgående suppleant kan omväljas
- c) Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Styrelsens ledamöter och suppleant får endast väljas bland dem som bor i fastigheten.
- d) Ändring i styrelsens sammansättning skall ofördröjligen för registrering anmälas.
- e) Styrelsen fördelar göromål mellan sig så som de anser lämpligast.
- f) Styrelsen är beslutför när minst tre (3) styrelseledamöter är närvarande och att protokoll förs. Beslutet fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.
- g) 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 medelsförvaltningen även innefattar en tillfredställande kontroll.
- h) Styrelsen skall försäkra föreningens fasta och lösa egendom mot brand och stöld.
- i) Styrelsen skall tillse att ny medlem får ta del av stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

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 som medlemmens namn och hemvist, andelsvärde, lägenhetsbeteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen.

Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgifter i förteckningen skall detta antecknas varvid även dag för anteckningen skall anges. Till förteckningen skall fogas bestyrkta kopior av åtkomsthandlingen.

Styrelsen har rätten att vid tvister eller juridiska angelägenheter rörande föreningen, anlita sakkunnigt biträde eller ombud, att ensam eller tillsammans med styrelsen eller annan av styrelsen utsedd person, kära eller svara, så också föra föreningens talan.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas. Styrelsen skall årligen till det ordinarie årsmötet skriftligen sammanställa och redogöra för senaste årets förvaltning.

Denna skrift skall innehålla förvaltningsberättelse, balans och resultaträkning samt budget för kommande räkenskapsår.

### **§ 7 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser. Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firma.

### **§ 8 Räkenskapsår och revision**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår och räkenskaper avslutas den 31 december varje år. Dessa skall vara klara fyra (4) veckor innan utsatt årsstämma samt att revision skall vara klar två (2) veckor innan utsatt årsstämma. Räkenskaper, 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. Revisorer väljs på ordinarie föreningsstämma för en tid om två (2) år och avgår växelvis. Avgående revisor kan omväljas. För revisorerna utses minst en (1) och högst två (2) suppleanter för en tid om ett (1) år. Revisorer skall ha fullgjort granskning och angivit berättelse däröver innan juni månads utgång året efter närmaste räkenskapsår. Revisorer skall, om skälig anledning finns, besiktiga fastighet och lägenhet för att tillse att föreningens beslut blivit verkställda. Revisorer skall i sin årsberättelse granska inkomster, utgifter, tillgångar och skulder samt ge särskilt yttrande om de anser att ansvarsfrihet bör meddelas styrelsen för det förflutna årets förvaltning eller inte. Revisorer har rätt att kvartalsvis granska föreningens räkenskaper.

### **§ 9 Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma med föreningens medlemmar skall hållas en gång om året innan juni månads utgång året efter närmaste räkenskapsår. Extra föreningsstämma kan hållas när styrelsen anser det behövt, revisorer eller när minst 1/10 av samtliga medlemmar påkallar detta.

Kallelse till föreningsstämma de och andra meddelande skall skriftligen genom styrelsens försorg delges medlemmarna genom utdelning eller post. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma, senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma.

Under minst en vecka före ordinarie föreningsstämma skall redovisningshandlingar och

revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningens medlemmar. Över beslut som fattas på föreningsstämman skall föras protokoll som justeras och senast inom tre (3) veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar. Kan medlem ej träffas med kallelse, skall denna kallelse delgivas via den person/personer som bor i hans/hennes lägenhet. Kallelse till extra föreningsstämma skall innehålla uppgift om föreningsstämmans ändamål. På extra föreningsstämma skall, utöver ärende 1-8 nedan endast förekomma det ärende, för vilka mötet blivit utlyst och vilket angivits i kallelsen. Medlem har rätt att få ärende prövat vid föreningsstämma om medlem skriftligen framställer yrkande därom hos styrelse före januari månads utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Beslut angående föreningsstämman behörighet
4. Upprop av medlemmar
5. Upprättande och godkännande av röstlängd
6. Val av ordförande för föreningsstämman
7. Val av sekreterare för föreningsstämman
8. Val av två (2) justeringsmän tillika rösträknare
9. Tid och plats för protokolljustering
10. Protokoll från föregående föreningsstämma
11. Styrelsens verksamhetsberättelse och ekonomiska berättelse
12. Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning
13. Beslut om dispositioner beträffande vinst och förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Revisorernas berättelse
15. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
16. Fråga om arvode för styrelsen
17. Fråga om arvode för revisorerna
18. Förslag till stat för kommande verksamhetsår
19. Val av minst två (2) ledamöter för en tid av två år
20. Val av tre suppleanter för en tid av ett år
21. Val av en revisor för en tid av två år
22. Val av två revisorssuppleanter för en tid av ett år
23. Rapporter
24. Övriga frågor
25. Avslutning

#### **§ 10 Rösträtt vid föreningsstämma**

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst oavsett om medlemmen äger en eller flera lägenheter. Äger flera personer en andel har de en röst gemensamt. Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom skriftlig fullmakt. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem. Medlem som inte till fullo inbetalt förfallna avgifter, äger ej rösträtt vid stämman. Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta röster avges. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor den mening som biträdades av ordförande vid stämman.

Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas. Den avgående styrelsen är skyldig att redovisa för den nya. Frågor som enbart rör Dalen 2 alternativt Dalen 3 kan regleras att enbart Dalen 2 alternativt Dalen 3 medlemmar röstar.

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

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgar är ej giltiga med mindre än 3 fjärdedelars majoritets med givande eller att beslut fattas av två på varandra följande stämmor och å den stämma som sist hållits, biträts av minst tre fjärdedelar av de röstberättigande.

I övriga fall gäller såsom föreningens beslut den mening för vilken de flesta rösterna avgivits.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid stämman biträder förslaget. Avser beslutet stadgeändring, att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, erfordras att beslutet å sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändringar av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 4 kapitel § 1 lagen om ekonomiska föreningar. Beslut som enbart rör Dalen 2 alternativt Dalen 3 kan regleras att enbart Dalen 2 alternativt Dalen 3 medlemmar röstar. Samma majoritet enligt ovan krävs vid dessa beslut inom Dalen 2 och Dalen 3.

### **§ 12 Överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem**

Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen äger således rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelse enligt § 2. Överlåtelse blir ej giltig mot förening förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört härom i andelsbeviset.

Andel som skall säljas eller överlåtas skall alltid annonseras inom föreningen i minst en vecka innan den offentligt annonseras oberoende vilket sätt lägenheten säljs eller överlåtes. Har andel övergått till innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenhet förrän han/hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem, såvida inte överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antas inte 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 inte annan överenskommelse träffas.

Har andel förvärvats på exekutiv auktion eller offentlig auktion utan att den, som ropat in andelen, antagits till medlem, äger förvärvaren inte annan rätt än den, som stadgas lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om inte överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

### **§13 Överlåtelse vid dödsfall**

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv, testamente eller övertagande enligt lag (1987:232) som sambors gemensamma hem, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökande uppfyller villkoren i §2, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta. Sådan ansökan skall göras senast sex (6) månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd.

Sådant anstånd skall beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer inte

ansökan om nytt medlemskap eller anstånd inom sex (6) månader eller antages inte sökande till medlem kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två (2) månader visa att någon, som kan godtagas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iaktas inte detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse om överlåtelse 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 av dödsbodelägaren, 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, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

#### **§14 Rätt till uppsägning ur föreningen**

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

#### **§15 Medlems skyldigheter**

##### **A) Ansvaret för lägenhetens begagnande**

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnade iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter, särskilt beträffande ljudstörningar, 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/henne själv, iaktas även av dem, som hör till hans/hennes hushåll eller gästa honom/henne eller av annan, som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenhet i enlighet med vad som bestäms i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

##### **B) 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 lägenhet, som styrelsen äger rätt att företaga. Till lägenhetens inre räknas: ytskikt med underarbete av rummens väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innefönster samt lägenhetens inredningar. Föreningen ansvarar för lägenhetens ytterdörrar medan medlem svarar för ytskikt på ytterdörrens insida. Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och radiator ventiler. Medlem svarar 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 bestäms i föregående stycke. Medlem svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i

lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Ifråga om brandskada, som medlem själv vållat, gäller vad nu sagts endast om medlem brustit i omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

#### C) Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller att utöva arbete, som erfordras för fastigheten. Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

#### D) 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 samt alla åtgärder för anordnande av nytt våtrum, ny toalett eller nytt kök. Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till byggnadsnämnden skall styrelsen godkännande ha inhämtats. Medlem som bryter mot detta förbud skall, om så på fodras 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 myndigheternas godkända skick.

#### E) Uthyrning

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, maximal tid för uthyrning är 12 månader. Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det var till den är avsedd. Bostadslägenheten får ej användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

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

Medlem kan av styrelsen uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad:

- a) Om medlem underlåter att erlagga beslutande avgifter till föreningen utöver 60 dagar från förfallodagen.
- b) Om lägenheten av medlem upplåts utan styrelsens tillstånd i andra hand eller används till annat ändamål än vartill den är avsedd.
- c) Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten för anordnande av ny toalett, nytt kök eller nytt våtrum samt åtgärder för vilka byggnadslov erfordras.
- d) Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller återkommande uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna, särskilt beträffande ljudstörningar, skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och inte 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 tillsägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem som på grund av ovan angiva skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 17 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

#### **§ 17 Om klander av uteslutning av medlem**

Medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen via 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.

#### **§ 18 Om försäljning av andel**

Har medlem blivit utesluten ur föreningen skall föreningen, så snart beslutet vunnet laga kraft och 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 det behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

#### **§ 19 Om vinstutdelning**

Skulle vinst uppkomma något år, och ordinarie årsstämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

#### **§ 20 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.

#### **§ 21 Kompletterande bestämmelser**

Där ej annorlunda bestäms i dessa stadgar, gäller lagen 1987:667 om ekonomiska föreningar.