

STADGAR

För

Bostadsföreningen Nr 3 kvarteret Valkyrian u.p.a.

Registrerade hos Bolagsverket

Den 30 juni 2018

§ 1.

Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Nr 3 kvarteret Valkyrian utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 3 i kvarteret Valkyrian med adress Frejgatan 54 inom Matteus församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

§ 2.

Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antas varje myndig, fysisk person, som har förvärvat en andel i föreningen av någon annan medlem eller direkt av föreningen.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla en utfästelse om att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver och att bosätta sig i fastigheten. Föreningen förbehåller sig rätten att pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte har inskränkts genom det som sägs i § 17 nedan.

§ 3.

Besittningsrätt

Medlemmen får besittningsrätten till en lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge han eller hon fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Ingen medlem eller medlem närstående får disponera mer än högst två lägenheter om inte föreningsstämman ger tillstånd härtill och det finns särskilda skäl till detta.

Varje medlem som förvärvar en andelsrätt i föreningen, skall som insats betala 27 procent av andelsvärdet på den lägenhet som hör till andelen.

§ 4.

Andelsbevis

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett andelsbevis som är betecknat med lägenhetens nummer och andelsinnehavarens namn. Beviset skall även innehålla uppgifter om lägenhets andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten. Dessutom får varje andelsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 5.

Avgifter

Varje medlem som fått besittningsrätt, är skyldig att genom att betala årsavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde delta i alla utgifter som är gemensamma för föreningen, som räntor och amorteringar samt de årliga omkostnaderna för fastigheten.

Avgiften för hiss betalas dock efter lägenhetens läge inom fastigheten medan avgiften för balkong betalas efter lägenhetens tillgång till sådan.

Årsavgiften fastställs av styrelsen med utgångspunkt från av stämmorna fattade beslut. Den skall betalas månadsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaden, om styrelsen inte beslutar annat.

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro, plusgiro eller bankgiro.

Skulle någon medlem försumma att betala in avgiften skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidta laga åtgärder för att få ut sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen med kostnaderna för detta. Andelen i föreningen och nyttjanderätten till lägenheten står som säkerhet för medlemmens skuld.

För arbete med överlåtande av andel får överlåtelseavgift tas ut av överlåtaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete med pantsättning får pantsättningsavgift tas ut av pantsättaren med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete med andrahandsupplåtelse av lägenhet får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

§ 6.

Upplåtelseavgift

Om föreningen säljer en andel och upplåter besittningsrätten till den lägenhet som hör till andelen, har föreningen rätt att utöver insatsen, ta ut ett belopp som motsvarar skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insatsen.

§ 7.

Avsättning till fonder

Inom föreningen skall följande fonder finnas:

- Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond
- Fond för drift och underhåll av hiss
- Fond för yttre underhåll av balkonger

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp som motsvarar minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Till fonden för drift och underhåll av hiss samt fonden för yttre underhåll av balkonger skall avsättas respektive avgifter som inbetalats.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet bör avsättas till dispositionsfonden.

§ 8.

Styrelsen och dess 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.

Styrelseledamöterna väljs bland föreningens medlemmar på den ordinarie föreningsstämman för tiden fram till och med att den ordinarie föreningsstämman har hållits det följande räkenskapsåret efter valet. Om någon av styrelseledamöterna inte

kan närvara vid styrelsemötet inkallas en suppleant i dennes ställe. Med föreningsmedlem likställs i denna §, dennes äkte make eller en sådan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen är beslutförför när minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst om minst en av de övriga styrelseledamöterna röstar som ordföranden. Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall se till att organisationen vad gäller bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas. Styrelsen skall årligen lämna en skriftlig årsredovisning till den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen skall innehålla en förvaltningsberättelse, en balans- och resultaträkning samt en budget för det kommande räkenskapsåret.

§ 9.

Firmateckning

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

För att vara giltiga skall alla handlingar, som undertecknas på föreningens vägnar, undertecknas med hela firman:
”Bostadsföreningen nr 3 kvarteret Valkyrian u.p.a.”.

§ 10.

Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta ett kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december, samt skickas för revision senast 6 veckor innan ordinarie föreningsstämma. Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av minst en och högst tre revisorer som har utsetts till detta för tiden intill dess en ordinarie föreningsstämma har hållits under det första räkenskapsåret efter valet. För revisorn (revisorerna) utses minst en och högst tre suppleanter för samma tid. Revisionen skall ha fullgjorts och revisionsberättelsen skall ha lämnats 3 veckor innan stämman.

§ 11.

Föreningsstämman

Den ordinarie föreningsstämman hålls med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före den 31 maj.

Vid den ordinarie stämman skall följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordningen
- 3) Val av ordförande för stämman
- 4) Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän
- 6) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisionsberättelse
- 10) Fastställande av balans- och resultaträkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
- 13) Arvoden åt styrelse och revisor(er)
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleant(er)
- 15) Val av revisor(er) och suppleant(er)
- 16) Övriga ärenden
- 17) Stämmans avslutande

Varje medlem har rätt att få ärenden behandlade vid föreningsstämman om han eller hon skriftligen begär detta hos styrelsen i så god tid att ärendena kan tas upp i kallelsen till stämman.

En extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade begär det hos styrelsen.

På den extra stämman skall, utöver punkterna 1) – 7) ovan, endast förekomma de ärenden som har angetts i kallelsen och som stämman har utlysts för.

Kallelserna till föreningsstämmor skall innehålla uppgifter om de ärenden som skall förekomma och lämnas till samtliga medlemmar genom utdelning eller med elektronisk post senast två veckor före stämman äger rum, fyra veckor ifall stadgeändring föreslås.

Andra meddelanden skall lämnas till medlemmarna genom brev, elektronisk post, utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på någon lämplig plats i fastigheten.

Under minst två veckor före den ordinarie stämman skall redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen hållas tillgängliga för medlemmarna hos föreningen.

Ett protokoll skall föras över de beslut som fattas på stämman.

Protokollet skall justeras och vara tillgängligt för medlemmarna inom två veckor efter stämman.

§ 12.

Rösträtt vid
Föreningsstämman

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst, oavsett om medlemmen äger en eller flera andelar. Äger flera personer gemensamt en andel, skall endast en av dem vara registrerad som medlem.

Varje medlem har rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, annan stadigvarande sammanboende eller på någon annan medlem genom en fullmakt.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Den medlem som inte till fullo har betalat förfallna avgifter, har inte rösträtt vid stämman.

Som föreningens beslut gäller den mening som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning. Omröstningen är öppen om något annat inte har beslutats.

§ 13.

Beslut som kräver
kvalificerad
majoritet

Beslut om försäljning, rivning eller någon större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är giltiga endast om alla röstberättigade medlemmar förenar sig om beslutet eller om beslutet fattas på två stämmor som följer på varandra, varav minst en skall vara ordinarie. Dessutom skall beslutet på den stämman som sist hållits ha biträtts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet en stadgeändring, som innebär att medlemmarnas insatser eller andra avgifter till föreningen än årsavgifterna ökas, krävs det att minst tre fjärdedelar av de röstande vid den sista stämman biträder förslaget.

Avser någon stadgeändring att inskränka medlemmarnas rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning, krävs det att beslutet på den sista stämman har biträtts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändringar av avgående medlemmars rätt att få tillbaka inbetalda insatser enligt 4 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar.

§ 14.

Om överlåtelse av
andelsrätt och
besittningsrätt

Varje medlem som har fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen har rätt att överlåta sin andel till någon annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen enligt § 2.

samt rätt att bli medlem

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen har antagits till medlem och styrelsen har antecknat detta i andelsbeviset. Ett avtal om överlåtelse av andel genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den andel och lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

§ 15.

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

Antas inte den som har inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion till medlem, skall föreningen ha rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen har erlagt.

§ 16.

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den som har ropat in andelen har antagits till medlem, har förvärvaren ingen annan rätt än vad som stadgas i lag om ekonomiska föreningar för medlem som avgått ur föreningen, om inte någon överenskommelsen om en ny överlåtelse träffas.

§ 17.

Den till vilken en avliden medlems andel har övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, är berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökande uppfyller villkoren i § 2, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta.

En sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om inte styrelsen ger anstånd. Anståndet skall beviljas om lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnen testamente eller arvskifte ännu inte föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Kommer inte ansökan om nytt medlemskap eller anstånd inom sex månader eller antas inte sökanden till medlem, skall styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtas som medlem, har förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om detta inte följs, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja lägenheten på offentlig auktion för innehavarens räkning, om inte någon

annan överenskommelse om överlåtelsen träffas.

Föreningen har rätt att av den influtna likviden tillgodoräkna sig eventuella skulder till föreningen och kostnader för förfarandet.

En avliden medlems dödsbo har rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av en boutredningsman eller av en dödsbodelägare, som har fått fullmakt av övriga delägare.

Överlåter någon medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till den andra maken, har denna rätt att bli medlem om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om någon medlems make eller sammanboende får rätten till lägenheten på grund av särskilda lagstadganden.

§ 18.

Utträde

Varje medlem har rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen ska ske skriftligen till styrelsen. Den medlem som har sagt upp sig till utträde, har de rättigheter som bestäms enligt lag (1987:667) om ekonomiska föreningar.

§ 19.

Medlems skyldigheter

Ansaret för lägenhetens begagnande.

Varje medlem är skyldig att vid användandet av lägenheten iaktta allt som är nödvändigt för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. För detta skall medlemmarna följa de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman har beslutat om. Skulle ohyra visa sig i lägenheten skall detta omedelbart anmälas till styrelsen. Varje medlem skal noggrant se till att vad som på så sätt åligger honom själv, iakttas också av dem som hör till hans hushåll eller gäster av honom eller av andra, som han har inrymt i lägenheten eller som där gör något arbete för hans räkning. Den medlem som hyrt ut sin lägenhet ansvarar för att hyresgästen lämnar tillträde till lägenheten så som bestäms i dessa stadgar och att hyresgästen följer de särskilda ordningsföreskrifter som har antagits av föreningsstämman.

§ 20.

A. Underhåll

Varje medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten och de övriga utrymmen som hör till denna i gott skick och att medverka vid den årliga syn av lägenheten som styrelsen har rätt till att göra.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; den

fast inredningen i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för målningen av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhållet av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och vattenarmaturer, radiatorventiler och kranpackningar.

Medlemmarna svarar för målningen av radiatorer och vattenarmaturer, för målningen av stamledningar samt för reparationer och målning av anordningar från stamledningarna för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen har försett lägenheten med.

En medlem svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskador endast om skadan har uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelsen av någon, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan, som han har inrymt i lägenheten eller som där gör något arbete för hans räkning. För brandskada, som medlemmen inte själv har vållat, gäller detta dock endast om medlemmen har brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

B. Föreningens rätt att få tillträde till lägenheten

Föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att göra nödvändiga tillsyner eller för att göra sådana arbeten som behövs för fastigheten.

Vägrar någon medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för något sådant ändamål, har föreningen rätt att begära handräckning av överexekutor.

C. Förbud mot ombyggnad

Ingen medlem får göra väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt utan styrelsens godkännande.

Medlemmarna är skyldiga att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan en sådan ansökan lämnas till

Byggnadsnämnden skall styrelsen ha godkänt de önskade förändringarna.

Den medlem som bryter mot dessa förbud, skall, om så krävs, återställa lägenheten eller andra utrymmen till det ursprungliga skicket och ersätta föreningen för de kostnader som kan drabba denna dels genom vitesförelägganden, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller andra utrymmen i det skick som myndigheterna har godkänt.

Uthyrning m.m.

En medlem får upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke och om medlemmen har innehaft besittningsrätten till lägenheten i minst 12 månader. Det ankommer på medlemmen att i god tid ansöka om detta hos styrelsen.

Ansökan ska vara skriftlig och innehålla skälet för andrahandsupplåtelsen, tidsperiod och uppgift om vem som ska disponera lägenheten. Till ansökan ska bifogas en kopia på hyreskontraktet eller annan överenskommelse om självständigt brukande av lägenheten.

Tre skäl krävs för att få upplåta lägenheten i andra hand, studier, arbete på annan ort och/eller provsamma-boande. Styrelsen kan även av andra skäl pröva, från fall till fall, och besluta om rätten att upplåta lägenheten i andra hand. Föreningen godkänner bara upplåtelse i andra hand under ett år i taget. Vill en medlem hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand under en längre period krävs en ny ansökan till styrelsen tillsammans med ett intyg från Hyresnämnden som godkänner att besittningsskyddet inte skall gälla.

§ 22.

Ingen medlem får använda lägenheten för något annat ändamål än det den är avsedd för. Bostadslägenheter får inte användas till kontor, läkare- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

§ 23.

Förvärkande av besittningsrätten

Föreningsstämman kan utesluta en medlem och förklara besittningsrätten till lägenheten förverkad:

- 1) om medlemmen underlåter att betala beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar;
- 2) om medlemmen upplåter lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd eller om lägenheten används till något annat ändamål än det som den är avsedd för;
- 3) om medlemmen eller någon annan, som medlemmen har upplåtit lägenheten till i andra hand, utan styrelsens godkännande gör ombyggnadsarbeten, som kräver byggnadslov;
- 4) om medlemmen eller någon annan, som medlemmen har upplåtit lägenheten till i andra hand, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt försummar det som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttas vid användandet av lägenheten och inte rättar sig genast efter en skriftlig varning från styrelsen.

Besittningsrätten är inte förverkad och medlemmen kan inte uteslutas om försummelsen är av ringa betydelse.

Medlemmen får uteslutas endast om han eller hon underlåter att genast rätta sig efter styrelsens tillsägelse.

Den medlem som på grund av något av de skäl som angivits ovan, har förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att omedelbart flytta när beslutet vunnit laga kraft enligt § 24.

§ 24.

Om klander av uteslutning av medlem

En medlem som har uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det han eller hon delgavs beslutet. Utesluts någon medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuella skador och samtliga kostnader för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenheten.

§ 25.

Om försäljning av andel

Har en medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen har flyttat, sälja andelen med dess besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte föreningen och den uteslutne medlemmen kommer överens om något annat.

Av den influtna likviden får föreningen ta ut 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 den ordinarie föreningsstämman beslutar om en vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras insatser.

§ 27.

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att var och en får tillbaka den insats som har betalats för andelen. Därefter skall ett eventuellt överskott fördelas i förhållande till andelsvärdena.

§ 28.

Kompletterande bestämmelser

Där inte annorlunda har bestämts i dessa stadgar, gäller lag (1987:667 och 2016:108) om ekonomiska föreningar.
