

STADGAR

FÖR

BOSTADSFÖRENINGEN FYLGIA UPA

§ 1 Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Fylgia utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten GLÖDEN 6 med adress Gävlegatan 4 i Stockholm, och där bereda bostäder utan begränsning i tiden åt sina medlemmar.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Stockholm.

§ 2 Medlemskap

Till medlem i föreningen får antas myndig, fysisk person som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt ska båda antas som medlemmar.

En andel i föreningen ska vara förenad med besittningsrätt till lägenhet så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och innehålla en förbindelse att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver. Till ansökan ska bifogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen. Har andel (i fortsättningen kallad lägenhet) övergått till ny ägare får denne tillträda lägenheten endast om han eller hon är eller antas som medlem i föreningen.

Föreningens styrelse avgör frågan om medlemskap och förbehåller sig rätten att fritt pröva varje ansökan. Styrelsen bör begära att sökanden företer en kreditupplysning. Den som genom bodelning, arv eller testamente har förvärvat en medlems lägenhet har rätt att inträda som medlem i föreningen om inte synnerliga skäl talar emot detta. Närmare bestämmelser finns i 3 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Överlåtes del av lägenhet som gåva till annan myndig fysisk person blir överlåtelsen inte giltig mot föreningen förrän mottagaren efter skriftlig ansökan och styrelsens prövning beviljas medlemskap i föreningen.

Om det kan antas att den som förvärvat lägenhet för egen del inte ska bosätta sig i den får styrelsen vägra medlemskap.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan kommit in till föreningen pröva frågan om medlemskap.

§ 3 Lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra en lägenhetsförteckning. Förteckningen ska innehålla uppgifter om medlemmens namn, andelsvärde, lägenhetens beteckning och storlek. Underrättas föreningen om pantsättning av lägenheten eller ändras uppgift i förteckningen ska detta antecknas varvid även dag ska anges.

§ 4 Avgifter till föreningen

Medlem med besittningsrätt är skyldig att, genom betalning av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal, delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta, amortering och årliga omkostnader för fastigheten.

Årsavgiften fastställs av styrelsen.

Årsavgiften ska betalas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker.

Styrelsen får bevilja anstånd med betalningen vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller andra liknande skäl.

Den medlem som låter bygga balkong mot gården svarar för de utgifter som uppkommer i samband med byggnationen. För de utgifter som därefter uppkommer och som är hänförliga till balkongerna ansvarar de berörda medlemmarna genom att årligen betala en särskild balkongavgift. Balkongavgiften ska förändras proportionerligt i förhållande till eventuella förändringar av avgifterna för föreningens lägenheter som fastställs enligt styrelsens beslut ovan.

Kapitaltillskott, till exempel för att föreningen ska kunna amortera på lån eller finansiera större reparation av fastigheten, ska beslutas av föreningsstämman.

Föreningen har rätt att utkräva ersättning av medlem

- som inte deltar på av föreningen anordnade städ- och skötseldagar eller
- som inte vid annan tidpunkt utför motsvarande arbetsuppgift.

Föreningsstämman beslutar om avgiftens storlek.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
Överlåtelseavgift betalas av köparen, pantsättningsavgift av pantsättaren.

§ 5 Räkenskaper och revision

Föreningens räkenskaper som ska omfatta räkenskapsår ska avslutas den 31 december varje år och vara färdiga för granskning av revisor senast den 15 februari påföljande år. Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter ska granskas av en eller två revisorer som har utsetts av föreningsstämman. Revisor ska ha fullgjort granskningen och avlämnat sin berättelse före den 1 mars. Revisor behöver inte vara medlem i föreningen.

§ 6 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas varje år före april månads utgång. Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen anser det lämpligt eller när minst en tiondel av föreningens medlemmar eller föreningens revisor begär det.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsen årsredovisning
9. Föredragning av revisors berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden för styrelseledamöterna och revisor
14. Val av tre styrelseledamöter och en eller två styrelsesuppleanter
15. Val av en eller två revisorer och en revisorssuppleant
16. Andra frågor angående föreningens angelägenheter
17. Avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämman om han eller hon skriftligen begär detta hos styrelsen senast 14 dagar före föreningsstämman. På extra stämma ska utöver punkterna 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och som angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman samt vid ordinarie föreningsstämma styrelsens förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning och budget för kommande räkenskapsår. Kallelsen ska delas ut till samtliga medlemmar eller skickas med post senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma.

Kallelse ska även anslås på föreningens anslagstavla i fastighetens entré senast två veckor före ordinarie stämma/en vecka före extra stämma.

§ 7 Röst rätt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma har varje medlem endast en röst oavsett om han eller hon äger flera lägenheter. Äger flera personer gemensamt en lägenhet har de endast en röst gemensamt.

Medlem har rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom skriftlig fullmakt. Ingen får som ombud dock företräda mer än en medlem.

Medlem som inte till fullo betalt sina avgifter har inte rösträtt vid stämma.

§ 8 Beslut vid föreningsstämma

Som föreningens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika rösttal avgörs val genom lottning och andra frågor genom den mening som biträds av ordförande vid stämman.

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är endast giltiga om alla röstberättigade är eniga om detta eller att beslut fattas på två på varandra följande stämmor, varav en ordinarie. På den stämma som sist hålls ska förslaget biträdas av minst två tredjedelar av de röstande.

Över beslut som fattas vid stämman ska föras protokoll som justeras och senast två veckor efter stämman ska vara tillgängligt för medlemmarna.

§ 9 Styrelse

Föreningens angelägenheter ska skötas av en styrelse som ska bestå av tre ordinarie ledamöter och minst en och högst två suppleanter. Styrelsen väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie stämma.

Styrelsen utser inom sig ordförande och fördelar övriga uppgifter inom sig. Den är beslutsför när minst två ledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Om endast två ledamöter är närvarande ska de vara ense om beslutet för att det ska bli giltigt.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter. Den ska se till att organisationen beträffande bokföring och medelsförvaltning även innefattar en betryggande kontroll.

Styrelsen ska föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen ska årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning som ska innehålla förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt budget för kommande räkenskapsår.

Alla handlingar som avslutas för föreningen undertecknas av styrelsen å föreningens vägnar med utsättande av dess firma Bostadsföreningen Fylgia utan personlig ansvarighet. Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 10 Medlems lägenhet

A. Användning

Medlem får inte använda lägenheten till annat ändamål än för boende.

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

Medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand (andrahandsuthyrning) endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökan om andrahandsuthyrning ska vara skriftlig. I ansökan ska anges skälet till uthyrningen, vilken tid den ska pågå och till vem lägenheten ska upplåtas. Styrelsen medger tillstånd till andrahandsuthyrning för högst ett år i taget.

Företrädare för föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

B. Underhåll

Medlem ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även balkong om sådan ingår i lägenheten.

Medlem svarar för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt

- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- yt- och tätskiktets anslutning till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- eldstäder och anslutning till rökgångar
- glas och bågar i fönster samt ytter- och innerdörrar och i förekommande fall kittning av fönster
- renhållning och snöskottning av balkong i förekommande fall.

Föreningen svarar för

- ledningar för vatten, avlopp, värme, gas och el om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller radiatorer och ventilationskanaler; dock svarar medlemmen för målning av radiatorer
- ledning för el fram till lägenhetens gruppcentral
- målning av yttersidorna av fönsterbågar och ytterdörrar och i förekommande fall kittning av fönster

För reparation med anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten svarar medlemmen endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som tillhör hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten
 - c) någon som för medlemmens räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än medlemmen själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och medlemmen inte efter skriftlig uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

C. Ombyggnad

Alla ombyggnader ska anmälas till styrelsen. Utan styrelsens godkännande får medlem inte utföra åtgärd i lägenheten som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av lägenhetens planlösning

- ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Medlem svarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls.

Medlem som bryter mot detta ska efter beslut av styrelsen återställa lägenheten och ersätta föreningen för de kostnader som kan drabba föreningen.

§ 11 Uppsägning av medlemskap

En medlem har rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen. Uppsägning ska ske skriftligen till styrelsen. Medlem som har sagt upp sig till utträde har de rättigheter som anges i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

§ 12 Uteslutning av medlem

Medlem får av föreningsstämman uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad

- om medlem underlåter att betala beslutade avgifter till föreningen
- om lägenheten utan styrelsens tillstånd av medlem upplåtes i andra hand eller används till annat ändamål än den är avsedd för
- om medlem eller annan som medlemmen upplåtit lägenheten till utan styrelsens godkännande genomför ombyggnadsarbeten som det krävs styrelsens tillstånd för enligt § 9 C ovan
- om medlem eller annan som lägenheten upplåtits till vanvårdar den eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna ska iakttas vid lägenhetens nyttjande.

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att på skriftlig tillsägelse från styrelsen utan dröjsmål vidta rättelse.

Medlem som uteslutits ur föreningen får klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det att han eller hon delgavs beslutet. Medlem som uteslutits är skyldig att flytta så snart klandertiden gått till ända eller det föreligger en lagakraftvunnen dom till förmån för föreningen.

§ 13 Försäljning av lägenhet

Har medlem blivit utesluten ur föreningen ska föreningen så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja lägenheten på offentlig auktion, om inte föreningen, den uteslutne och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Av de medel som kommer in vid försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos

medlemmen. Däri ingår bl.a. rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenheten.

§ 14 Vinstutdelning

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

§ 15 Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning ska dess behållna tillgångar skiftas på så sätt att varje medlem erhåller så stor andel av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

§ 16 Kompletterande bestämmelser

Där dessa stadgar inte anger något annat skall föreningen tillämpa bestämmelserna i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Dessa stadgar har antagits vid extrastämma den 18 November 2010 och vid ordinarie föreningsstämma den 24 Mars 2011.

Konstituerande möte med föreningen skedde den 15 maj 1920 då de ursprungliga stadgarna antogs. Senaste ändring av stadgarna skedde vid extrastämma den 29 november 2006 och ordinarie föreningsstämma den 19 mars 2007.