

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN KADETTEN 22 UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET

§ 1 Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Kadetten nr 22 utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 22 i kvarteret Kadetten med adress Tomtebogatan 44, Stockholm, och där 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 sökande förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att ha för avsikt att medlem eller familjemedlem bosätter sig i fastigheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgas i § 18 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 inbetala 30% av andelsvärdet på den till andelen tillhörande lägenheten.

Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del som motsvarar av medlemmen erlagd instats.

§ 4 Andelsbevis

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

Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 5 Avgifter till föreningen

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

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Den skall erläggas månadsvis i förskott så att den finns disponibel på föreningens konto senast den sista helgfria dagen i månaden. Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida två dagar och den försumlige skall 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 samtliga kostnader härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av andelsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 6 Upplåtelse

Om föreningen försäljer en 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:

- reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar
- dispositionsfond
- reparationsfond för balkonger.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositions- fonden om ej föreningsstämman annorlunda bestämmer.

De andelar som har tillhörande balkonger skall årligen avsätta ett belopp anpassat för att svara mot den antagna kostnaden för underhåll och reparation av balkongerna. Beloppet fastslås av styrelsen.

§ 8 Styrelsen och dess åliggande

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt det antal suppleanter som föreningsstämman beslutar. 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 föreningsmedlem.

Minst halva antalet styrelseledamöter skall vara bosatta i fastigheten, om ej vederbörlig myndighet beviljar dispens.

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 tillfredställande kontroll.

Styrelsen 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 förvärvshandlingen.

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.

§ 9 Arvoden

Arvoden för styrelsen och revisorerna fastställs på ordinarie föreningsstämma för innevarande räkenskapsår.

§ 10 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 "Bostadsföreningen Kadetten 22 u.p.a."

§ 11 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 sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter skall granskas av en därtill utsedd revisor som, tillsammans med en suppleant, utses

enligt samma regler som gäller för styrelsen. Revisorerna skall ha avgivit sin revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämma.

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj 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
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av balansräkning och resultaträkning
11. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Föredragning av budget för verksamhetsåret
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning
18. Stadgeenligt inkomna motioner
19. Övriga ärenden
20. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen vid den tidpunkt som styrelsen bestämmer.

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

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

Senast två veckor 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 stämma vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

§ 13 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera andelar.

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

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, myndigt 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 avges. Vid lika röstetal avgöres personval genom lottning och andra frågor den mening som biträdes av ordföranden vid stämman. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

§ 14 Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas vid två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie, och vid den stämma, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet om stadgeändring ökning av medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen, 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 vid sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 4 kapitel 1 § i lagen om ekonomiska föreningar.

§ 15 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 inte giltig förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i "Lägenhets- och medlemsförteckningen".

En medlem som avser sälja sin andelsrätt skall anmäla detta till styrelsen.

§ 16 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 lägenheten 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.

- § 17 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.
- § 18 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 emot 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 arvskitte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader 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 icke 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 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.

- § 19 Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap, i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgas i § 18 ovan.

§ 20 **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.

§ 21 **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 skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman eller styrelsen 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 av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller i gemensamma utrymmen 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 eller styrelsen.

§ 22 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, samt därefter ställa sig till skyndsamt efterrättelse gjorda anmärkningar.

Medlemmen svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak.
- inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar. Svagströmsanläggningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar medlemmen dock endast för målning. I fråga om stam- ledningar för el svarar medlemmen fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp).
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Medlemmen svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Medlemmen svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom medlemmens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som medlemmen inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

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

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall medlemmen svara för renhållning och snöskottning.

Medlemmen ansvarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare medlem såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

B Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nöd- värdig 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.

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.

§ 23 **Uthyrning m.m.**

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Styrelsen skall därvid hållas underrättad om vem som disponerar lägenheten. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Detta kan tidsbegränsas.

Ny hyresgäst övertar medlems skyldigheter gentemot föreningen.

Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd icke skall gälla.

Styrelsen kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen. Avgiften får dock högst uppgå till 5% av årsavgiften.

§ 24 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.

§ 25 **Uteslutning och förverkande av besittningsrätten**

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

1. om medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen utöver två dagar från förfallodag;
2. om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillåtelse 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.

Besiktningsrätten är icke 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 angivna grunder förlorat besiktningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att flytta så snart klandertiden enligt § 26 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§ 26 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 besiktningsrätten till lägenheten.

§ 27 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 besiktningsrätt 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.

§ 28 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.

§ 29 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.

§ 29 Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar Lag (2018:672).