Stadgar för Bostadsföreningen Victoria u.p.a.

Reviderade 4 oktober 1984, 25 mars 1988, 27 maj 1997, 24 april 2002, 25 april 2018.

§ 1 **Föreningens firmanamn och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsföreningen Victoria utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta fastigheten Fatbursbrunnen 7 med adress Högbergsgatan 68 A, 68 B och Timmermansgatan 35 i Stockholm.

§ 2 **Medlemskap**

Till medlem i föreningen kan antas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningens fastighet. Har två personer förvärvat andel gemensamt ska båda antas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten. Till ansökningen ska fogas styrkt kopia av handling, på vilken sökanden grundar sitt förvärv. Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte inskränkts genom vad som stadgas i § 17 nedan.

Om det på goda grunder kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i lägenheten så har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som vägras medlemskap ska genast få en skriftlig och fullständig motivering till detta av styrelsen.

§ 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 förvärvat andelsrätt i föreningen, ska som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

§ 4 **Andelsbevis**

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

Dessutom erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 5 **Avgifter till föreningen**

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

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Den ska betalas i förskott den sista helgfria dagen i månaden.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden inte överskrida två dagar. Om så sker har föreningen rätt att ta ut ränta enligt Räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidta laga åtgärder för att få ut sin fordran, är medlemmen skyldig att även ersätta föreningen för dessa kostnader. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.
Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

b) För att täcka föreningens kostnader för medlems- och lägenhetsförteckning äger föreningen rätt att vid överlåtelse av lägenhet av köparen ta ut en avgift motsvarande 2,5 % av gällande basbelopp, och vid pantsättning av lägenhet av vederbörande medlem ta ut en avgift motsvarande 1 % av gällande basbelopp.

§ 6 Upplåtelse

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

§ 7 Avsättning till fonder

Inom föreningen ska finnas följande fonder:

- Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska avsättas till dispositionsfonden om inte föreningsstämman beslutar annorlunda.

§ 8 Styrelsen och dess åligganden

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

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelsemedlemmar väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie stämma under andra räkenskapsåret efter valet och avgår växelvis vartannat år. Suppleanter väljs för tiden t.o.m. nästa ordinarie stämma.

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

Ordförande utses på ordinarie föreningsstämma och styrelsen utser inom sig övriga funktioner.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen ska se till att organisationen beträffande bokföringen och medlemsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Genom styrelsens försorg ska föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen ska innehålla uppgifter om medlemmens namn och hemvist, tidpunkt för inträde och utträde, andelsvärde och insats,

lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen ska detta antecknas varvid även dag för anteckning ska anges. Till förteckningen ska fogas styrkt kopia av handling på vilket förvärvet grundas.

Styrelsen ska föra protokoll över de beslut som fattas.
Styrelsen ska årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som ska innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt förslag till budget för kommande räkenskapsår.

§ 9 Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ordinarie ledamöter, av den eller dem som styrelsen utser.

§ 10 Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen ska se till att dessa är tillgängliga för granskning av revisorerna före mars månads utgång.

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 ska ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

§ 11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:
1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av sekreterare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman 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. Övriga ärenden
18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om denne skriftligen framställer yrkande härom hos styrelsen senast tio dagar före ordinarie och fem dagar före extra stämma.

Extra stämma ska hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon av revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extra stämma ska, utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, utsändning med post eller e-post tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Andra meddelanden ska tillställas medlemmarna med brev per post, e-post, genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.
Under minst två veckor före ordinarie stämma ska redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

Över beslut, som fattas på stämma, ska föras protokoll, som justeras och senast inom två veckor efter stämman tillställs föreningens medlemmar i kopia samt i original hålls tillgängligt hos föreningens styrelse.

§ 12 **Rösträtt vid föreningsstämman**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Om flera personer gemensamt äger en andel har de endast en röst gemensamt.

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig fullmakt. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon, barn eller annan närstående eller god man får vara biträde eller ombud.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Medlem som inte till fullo har betalat förfallna avgifter, har inte rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor den mening som biträds av stämmans ordförande. Omröstningen är öppen om inte annat beslutas.

§ 13 **Beslut som kräver kvalificerad majori**tet

Beslut om försäljning, rivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet, eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är inte giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och på den stämma som sist hållits, biträtts av minst 2/3 av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst 3/4 av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, erfordras att beslutet vid sista stämman biträtts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 16 § i Lagen 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 ska prövas av styrelsen enligt 2 §.

Avtal av överlåtelse genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse genom byte eller gåva.

Överlåtelser som inte uppfyller ovanstående föreskrifter är ogiltiga.

Överlåtelsen blir inte giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning om detta i andelsbeviset.

§ 15

Har andel övergått till ny innehavare, får denne inte besittningsrätt till lägenheten förrän han eller 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.

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

§ 16

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

§ 17

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

Sådan ansökan ska göras senast sex månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd ska beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger.

Anståndet kan tidsbegränsas. Om inte ansökan om nytt medlemskap eller anstånd inkommer inom sex månader eller om sökande inte antas till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttas inte detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om inte annan överenskommelse om överlåtelsen träffas. Föreningen har rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo har 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, har denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i 2 §, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma ska gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 18 **Rätt till uppsägning ur föreningen**

Medlem som upphör att inneha lägenhet ska anses ha utträtt ur föreningen.

§ 19 **Medlemsskyldigheter**

Ansvaret för lägenhetens begagnande:

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utom fastigheten, inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättsinnehavaren eller som utför arbete för bostadsrättsinnehavarens räkning.

Skulle ohyra visa sig i lägenheten, ska detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestäms i dessa stadgar och rättar sig efter de särskilda regler som föreningen skriftligen meddelat alla medlemmar.

§ 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 företa.

Till lägenhetens inre räknas; rummens väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster och innerdörrar.

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

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennes eget vållande, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller gästar eller av annan anledning vistas i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning. Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad som nu sägs dock endast om medlem brutit i den omsorg och tillsyn som borde ha iakttagits.

b. **Föreningens rätt till tillträde till lägenheten**

Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för sådant ändamål, har föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

C. **Förbud mot ombyggnad**

Medlem får företa förändringar i lägenheten. De förändringar/åtgärder som redovisas nedan kräver dock styrelsens skriftliga tillstånd:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ingrepp i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, ventilation
- Annan väsentlig förändring av lägenhetens karaktärsdrag, t.ex. ändrad planlösning eller att dess kulturhistoriska värde inte tas tillvara

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov. Innan sådan ansökan lämnas in till byggnadsnämnden, ska styrelsens skriftliga godkännande ha inhämtats.

Medlem som bryter mot detta förbud ska, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme till tidigare skick samt ersätta föreningen de kostnader, som kan drabba denna dels genom vitesföreläggande, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme till av myndigheterna godkänt skick.

§ 21 Uthyrning

Medlem får inte upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.
Styrelsen kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, ska betala en extra avgift till föreningen, motsvarande viss procent av gällande prisbasbelopp. Avgiften får dock högst uppgå till 40 000 kr per år.

§ 22

Medlem får inte använda lägenheten för annat ändamål än vad den är avsedd för. Bostadslägenhet får inte 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 betala beslutade avgifter till föreningen utöver två dagar från förfallodagen;
2. om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd och används till annat ändamål än vad den är avsedd för;
3. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtar ombyggnadsarbeten, för vilka bygglov eller bygganmälan krävs;
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 ska iakttas vid lägenhetens nyttjande och inte efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta;
5. om medlem inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa en giltig ursäkt för detta;
6. om medlem inrymmer utomstående personer i lägenheten och det medför men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen;
7. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en icke oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfällliga sexuella förbindelser mot ersättning.
Besiktningsrätten 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 vidta 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 denne delgivits 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, ska föreningen så snart beslutet vunnit 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 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, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till andelstal.

§ 27 **Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning**

Vid föreningens upplösning ska dess behållna tillgångar skiftas på så sätt att var och en erhåller så stor del av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelstal.