

Stadgar för Bostadsföreningen Sverige nr 2 u.p.a.**§1****Namn och ändamål**

Denna förening, vars benämning är Bostadsföreningen Sverige nr 2 utan personlig ansvarighet har till ändamål att i samarbete med och anslutning till Egna hemsföreningen Sverige u.p.a. efter inköp av fast egendom försälja bostäder åt sina medlemmar.

§2**Medlemskap**

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av annan medlem eller eventuellt direkt.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftligt med bevitnad namnteckning och personnummer samt innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i lägenheten.

Styrelsen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i 16 nedan.

§3**Besittningsrätt**

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenheten i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

§4**Andelsbevis**

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

Där jämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

§5**Avgifter till föreningen**

Varje medlem, som förvärvar andelsrätt i föreningen, skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, uttaga ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

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

Årsavgiften, som fastställs av styrelsen, skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överstiga 30 dagar och skall den försumlige erlægga ränta enligt räntelagen å obetalt belopp.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdom, eller annan arbetslöshet, laga förfall.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften måste 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 borätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

§6

Avsättning reservfond

Inom föreningen skall finnas reservfond enligt Lagen om ekonomiska föreningar. Av föreningens årsvinst avsättes 5 % till denna fond.

§7

Styrelsen och dess åligganden

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

Styrelsen skall bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 2 suppleanter som föreningsstämman beslutar. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits räkenskapsåret efter valet.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make/maka till medlemmen, och (vid särskilda skäl) nära anhörig som i lägenheten varaktigt sammanbor med medlemmen.

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 medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen skall föra noggranna 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.

§8

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två av styrelsen utsedda styrelseledamöter i förening. Alla handlingar som undertecknas å föreningens vägnar, skall för att vara giltiga undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Sverige nr 2 u.p.a. ".

Vid äventyr att de, som annorlunda underskrivit, skola för vad sålunda slutits svara en för alla och alla för en som för egen skuld.

För föreningens förbindelser häftar endast föreningens tillgångar däri inbegripna förfallna, men ej erlagda avgifter.

Styrelsen får lämna fullmakt åt föreningens kassör att disponera föreningens bank- och postgirokonton.

§9

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 före mars månads utgång.

Ordinarie föreningsstämma utser två revisorer att granska föreningens räkenskaper, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Revisorerna, varav minst en utses bland medlemmarna, utses för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. För revisorerna utses högst två suppleanter för räkenskapsåret. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före den 10 april.

Revisorerna äger rätt att i samråd med styrelsen besiktiga föreningens lägenheter och därom avgiva utlåtande.

§10

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före utgången av april månad.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande och sekreterare för stämman
4. Val av två justeringsmän
5. Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst
6. Fastställande av röstlängd
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning
10. Beslut om dispositioner beträffande vinst och förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Arvoden för löpande året
13. Beslut om antal ledamöter i styrelsen
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Övriga ärenden
17. Stämmans avslutande

Medlemmen har rätt att m ärende behandlat vid föreningsstämma om han/hon skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen senast 8 dagar före stämman.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller revisorerna eller minst en tiondel av samtliga röstberättigande påkallar det hos stvrelsen.

På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkterna I -6 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller utsändning med brev per post tidigast fyra veckor före stämma, senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma.

Andra meddelanden skall tillsändas medlemmarna genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller med brev per post eller genom anslag i porten till fastigheten.

Över beslut som fattas på stämman, skall föras protokoll, som skall justeras och senast inom två veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

§11

Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett han hon innehar en eller flera lägenheter.

Äger flera personer gemensamt en lägenhet, skall en av dem vara registrerad medlem.

Medlem äger rätt att genom skriftlig fullmakt överlåta sin rösträtt make, maka, myndigt barn, annan stadigvarande samboende eller annan medlem.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem, som icke tillfullo inbetalat förfallna avgifter äger ej rösträtt vid stämman.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres frågan genom lottning. Omröstning är Öppen där ej annorlunda beslutats.

§12

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är giltigt såvida alla röstberättigade medlemmar äro ense eller beslut fattas å två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och vid den stämman som sist hållits, skall förslaget biträdas av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändringar, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av röstande vid sista stämman biträder förslaget. Avser stadgeändringen an rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, erfordras att beslutet i sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt paragraf 16 i Lagen om ekonomiska föreningar.

§13**Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem**

Medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen, äger rätt att överlåta sin lägenhet till annan person, vars ansökan om medlemskap skall av styrelsen enligt §2. Överlåtelsen blir giltig mot föreningen då köparen antagits till och styrelsen infört anteckningen härom i andelsbeviset.

Sedan styrelsen godkänt överlåtelsen å den nya medlemmen, skall detta delgivas Övriga medlemmar vid nästa ordinarie föreningsstämma och då intagas i protokollet Över stämman.

§14

När lägenhet övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till denna förrän han/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 ropat in andelen vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

§15

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 Föreningslagen för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffats.

§16

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, skall vara berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i §2, såvida ej synnerliga skäl talar mot 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 arvsskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om medlemskap eller anstånd inom sex månader eller antages icke 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 om ej annan överenskommelse

om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för försäljningen.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt är utövas av bouppteckningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av 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 icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller samboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§17

Rätt till uppsägning ur föreningen

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen ska ske skriftligen till styrelsen.

Medlem som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i föreningslagen.

§18

Medlems skyldigheter

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 särskild ordningsföreskrifter som föreningsstämma 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, iakttages även av dem, som tillhör hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller annan, som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestäms i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

§19

Medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick och att medverka vid den syn av lägenheten, som styrelsen och revisorerna äger rätt att företa.

Till lägenhetens inre räknas: Rummens väggar, golv och tak; fast inredning i kök, bad- eller duschrum och i övriga utrymmen i lägenheten; Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt underhåll av alla stamledningar i lägenheten.

Medlem svarar för reparation och målning av alla anordningar från stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet, avlopp och ventilation inom lägenheten.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- och 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 annan, som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes Ifråga om brandskada, som medlem själv vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iakttaga.

B) Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten.

Vägrar medlem föreningen att tillträde till lägenheten för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av tingsrätten.

C) Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov. 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 kosnader, som kan drabba denna dels genom vitesförelägganden, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

§20

Uthyrning mm.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Detta kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Föreningen skall godkänna uthyrning i 1 år i taget.

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

Under uthyrningsperioden uttages en med 20 % förhöjd årsavgift.

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än som bostad

§22

Om uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad.

Om medlem underlåter att erlægga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar;

Om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillåtelse i andra hand eller användes till annat ändamål än bostad;

Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten för vilka bygglov erfordras;

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 iakttas vid lägenhetens nyttjande eller eljest skadar föreningen eller någon av dess medlemmar och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rättas.

Besittningsrätten är icke förverkad och uteslutning kan icke ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att vidtaga rättelse efter skriftlig tillsägelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och utesluts som medlem är skyldig att flytta när beslutet vunnit laga kraft enligt §23.

§23**Om klander av uteslutning**

Medlem, som utesluts 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 medlemmen från besittningsrätten till lägenheten.

§24**Omförsäljning av andel efter uteslutning**

Har medlemmen blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt, såvida icke föreningen och den uteslutta medlemmen kommer överens om annat.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen och vad som återstår tillfaller denne.

§25**Om vinstutdelning**

Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie stämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens grundpriser.

§26**Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning**

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt att envar återbekommer av honom erlagd insats, varefter uppkommer överskott skall fördelas i förhållande till respektive lägenhetens grundpriser.

§27**Andelsbevis som pant**

Föreningens fastighet får ej tagas i mät för medlems enskilda skuld. Enskild medlem får dock sätta sin andel i pant.

§28**Kompletterande**

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller Lagen om ekonomiska föreningar av den 1 juni 1951 med undantag för §11 om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså Lagen den 22 juni 1911, §10.

Förstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 9 december 2015.