

**Stadgar för Bostadsföreningen Hemgården u.p.a antagna genom beslut vid ordinarie föreningsstämma den 23 april 2018 och efterföljande extra stämma den 4 juni 2018.**

**§ 1**

**Namn och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsföreningen Hemgården utan personlig ansvarighet. Föreningen har till ändamål att äga fastigheten nr 19 kv Rådjuret i Stockholm för att där upplåta bostäder och andra lokaler åt sina medlemmar.

**§ 2**

**Medlemskap**

Till medlem i föreningen kan antas fysisk person som förvärvat andel i föreningen av annan medlem eller eventuellt direkt av föreningen. Juridisk person kan dock antas som medlem vid förvärv av andel avseende lägenhet 1 som sedan lång tid använts för affärsverksamhet.

Ansökan om medlemskap ska ske på det sätt styrelsen bestämmer. Ansökan ska vara skriftlig med bevitnad namnteckning och personnummer samt innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten varmed avses folkbokföring i fastigheten. Till ansökan ska bifogas styrkt kopia av överlåtelsehandling underskriven av köpare och säljare med uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Styrelsen kan efter särskild prövning medge undantag från kravet på medlems folkbokföring i fastigheten. Sådan prövning kan ske om den som ansöker om medlemskap förvärvar andel för upplåtelse till släkting i rakt upp- eller nedstigande led. Kravet på folkbokföring gäller i sådana fall släktingen.

Styrelsen ska ha rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte inskränkts genom vad som stadgats i § 16 nedan.

**§ 3**

**Besittningsrätt**

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

**§ 4**

**Lägenhetsförteckning**

Styrelsen för en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med besittningsrätt till andelsägare. Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange dess beteckning, storlek och läge i fastigheten, andelsägarens namn, insatsens storlek samt anteckning om eventuell pantsättning.

Andelsägare har rätt att begära utdrag ur lägenhetsförteckningen gällande den egna andelen.

Dessutom erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar samt allmänna ordningsregler.

**§ 5**

**Avgifter till föreningen**

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

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

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

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1,5 % och avgiften för andrahandsupplåtelsen till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet i andra hand under en del av ett år uttas avgiften i proportion till det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av upplåtande medlem.

Avgift för anslutning till ny stamledning för elektricitet, så kallad trefasledning, kan beslutas av styrelsen och får uppgå till högst 10% av det prisbasbelopp som gäller vid anslutningstillfället.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden inte överskrida 30 dagar och dessutom ska den försumlige gottgöra föreningen med dröjsmålsränta enligt lag på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker. Om inte full betalning skett inom 5 bankdagar efter förfallodag utgår även en av styrelsen fastställd förseningsavgift på högst 1,25% av gällande prisbasbelopp.

Skulle föreningen tvingas vidta rättsliga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen för dess kostnader för detta. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdom, arbetslöshet eller annat laga förfall. I sådana fall kan styrelsen även i övrigt, helt eller delvis, bevilja undantag från det ovanstående.

## § 6

### **Avsättning till fond**

Inom föreningen ska finnas reservfond enligt lagen om ekonomiska föreningar. Av föreningens årsvinst avsätts 5 % till denna fond.

Vid beslut om vinstutdelning ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till respektive lägenhets yta.

## § 7

### **Styrelsen och dess åligganden**

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse bestående av ordförande jämte två eller fyra personer, vilka väljs å ordinarie föreningsstämma för två år intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.

Vid samma tillfälle väljs två styrelsesuppleanter för ett år intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Ordförande och styrelseledamöter, som kan återväljas, avgår växelvis 1 (2) respektive 2 (3) vartannat år. Första gången val sker, bestäms turen för avgången genom lottning.

Styrelsen är inte beslutsför då mindre än tre ledamöter eller suppleanter är närvarande.

Föreningens ordförande är även styrelsens ordförande, övriga funktionärer utser styrelsen inom sig.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen ska föra noggranna protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen ska årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som ska innehålla förvaltningsberättelse samt balans- och resultaträkning. Styrelsen ska senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

#### § 8

#### Firmateckning m.m.

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

#### § 9

#### Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen ska tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie föreningsstämma utser två revisorer att granska föreningens räkenskaper, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Revisorerna, varav en utses bland medlemmarna och en ska vara godkänd revisor, utses för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits. För revisorerna utses högst två suppleanter för räkenskapsåret. Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Revisorerna har rätt att besikta föreningens lägenheter och avge utlåtande om detta.

#### § 10

#### Förenings- stämma

Ordinarie föreningsstämma hålls med föreningens medlemmar varje år i Stockholm under april månad.

Vid ordinarie stämma ska 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) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- 10) Beslut om resultatdisposition

- 11) Fråga om antalet styrelseledamöter för kommande året
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Arvoden för löpande året
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och suppleanter
- 16) Övriga ärenden, som angivits i kallelsen till stämman
- 17) Andra frågor till diskussion
- 18) Stämmans avslutande.

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han/hon skriftligen framställer yrkande om detta hos styrelsen senast 15 mars.

Extra stämma ska hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller revisorerna eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extra stämma ska, utöver ärenden enligt punkterna 1-6 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller utsändning med brev per post eller e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Kallelse ska ske tidigast sex och senast två veckor före föreningsstämman.

Andra meddelanden ska tillsändas medlemmarna genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller med brev per post alternativt e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress eller genom anslag i porten till fastigheten.

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

## § 11

### Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Äger flera personer gemensamt en lägenhet, kan endast en av dessa personer utöva denna röst. Den röstutövande ska anmälas till styrelsen senast vid fastställande av röstlängden. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar

- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

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

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Medlem, som inte till fullo inbetalat förfallna avgifter, har inte rösträtt vid stämman.

Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning. Omröstning är öppen där inte annorlunda beslutas.

## § 12

### **Beslut som kräver kvalificerad majoritet**

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

Avser beslutet stadgeändringar varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas krävs att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

## § 13

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

Medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen, har rätt att överlåta sin lägenhet till annan person, vars ansökan om medlemskap ska prövas av styrelsen enligt § 2.

Överlåtelsen blir giltig mot föreningen då köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i medlemsförteckningen.

Sedan styrelsen godkänt överlåtelsen till den nya medlemmen, ska detta delges övriga medlemmar vid nästa ordinarie föreningsstämma och då intas i protokollet över stämman.

## § 14

När lägenhet övergått till ny innehavare, får denne inte besittningsrätt till denna förrän han/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. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antas inte den, som ropat in andelen vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion till medlem ska föreningen äga rätt lösa in andelen till skälig ersättning.

**§ 15**

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den som ropat in andelen antagits till medlem har 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.

**§ 16**

Den till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente ska vara 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. Inkommer inte ansökan om medlemskap eller anstånd inom sex månader eller antas inte sökanden 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, om inte annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen har rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för försäljningen.

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 samboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

**§ 17****Rätt till uppsägning ur föreningen**

Medlem har rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen ska ske skriftligen till styrelsen.

**§ 18****Medlems skyldigheter**

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttä allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Medlem ska ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsregler som styrelsen utfärdat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten ska detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem ska hålla noggrann tillsyn över att vad som åligger honom/henne själv iakttas även av dem som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för hans/hennes räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar och i övrigt iakttar de särskilda ordningsregler som styrelsen utfärdat.

**§ 19**

- A. 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 har rätt att företa.

Till lägenhetens inre räknas: Rummens golv, väggar och tak samt fuktisolerande skikt; fast inredning i kök, bad- eller duschrum och i övriga utrymmen i lägenheten; Glas och bågar i lägenhetens fönster; lägenhetens entré- och innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av yttersidor av entrédörrar och fönster samt underhåll av alla stamledningar inom lägenheten.

Medlem svarar för underhåll och reparation av alla anordningar från stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet, avlopp och ventilation inom lägenheten och att detta utförs på fackmannamässigt sätt.

Vid anslutning till ny stamledning för elektricitet, så kallad trefasledning, räknas från anslutningspunkt i källare.

Medlem ansvarar för reparation på grund av brand- eller 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 utfört arbete för hans/hennes räkning. I fråga om brandskada, som medlem själv vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon borde ha iakttagit.

- B. Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra arbete som krävs för fastigheten.

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

- C. Medlem får inte utan styrelsens godkännande företa följande åtgärder:

- 1) ingrepp i bärande konstruktion,
- 2) ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- 3) annan väsentlig förändring i lägenheten eller i fastigheten i övrigt.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov eller annat erforderligt myndighetstillstånd. Innan sådan ansökan inges till Byggnadsnämnden/aktuell myndighet, ska styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem som bryter mot detta förbud ska, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader, 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 har inte rätt att upplåta lägenheten eller del av denna i andra hand utan styrelsens tillstånd (jämför dock § 2). Sådant tillstånd kan ges om medlem enligt styrelsens bedömning har beaktansvärda skäl, t.ex. tillfällig tjänst på annan ort, militärtjänstgöring, längre sjukhusvistelse etc. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse inklusive förlängning kräver nytt tillstånd.

Medlem ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem som lägenheten ska upplåtas.

Som framgår av § 5 ovan kan styrelsen vid upplåtelse av en lägenhet i andra hand besluta att upplåtande medlem ska erlägga en avgift om högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelsen begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd inte ska gälla.

Utän hinder av det ovanstående kan medlem efter anmälan till styrelsen ha inneboende, under förutsättning att detta inte medför påtagligt men för föreningen eller annan medlem.

## § 21

### Om uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem får inte utan styrelsens tillstånd använda lägenheten för annat ändamål än som bostad.

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

- 1) Om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar;
- 2) Om lägenheten av medlem upplåts utan styrelsens tillåtelse i andra hand eller används till annat ändamål än bostad;
- 3) Om medlemmen eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen genom att inte utan oskäligt dröjsmål ha underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 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 eller på annat sätt skadar föreningen eller någon av dess medlemmar och inte efter skriftlig uppmaning från styrelsen genast låter sig rättas.
- 5) Om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 19 och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta, samt
- 6) Om medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Besittningsrätten 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 vidta rättelse efter skriftlig uppmaning.

#### § 22

##### **Om klander och uteslutning**

Medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det han/hon delgavs beslutet.

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenheten.

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

#### § 23

##### **Om försäljning av andel efter uteslutning**

Har medlemmen blivit utesluten ur föreningen ska föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt, såvida inte föreningen och den uteslutne 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.

#### § 24

##### **Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning**

Vid föreningens upplösning ska dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att uppkommet överskott ska fördelas i förhållande till respektive lägenhetens yta.

#### § 25

##### **Om pantsättning**

Föreningens fastighet får inte utmätas för medlems enskilda skuld. Enskild medlem får dock pantförskriva sin lägenhet efter registrering hos styrelsen.

#### § 26

##### **Kompletterande**

Där inte annorlunda bestämts i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar (1987:667).

---