

Bostadsföreningen Smedjan upa

Stadgar

Föreningens firma och ändamål

- §1. Föreningens firma är Bostadsföreningen Smedjan utan personlig ansvarighet. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus på tomten nr 8 i kvarteret Smedjan med adress Vanadisvägen 32 och Västmannagatan 93 i Matteus församling, Stockholm åt medlemmarna mot insatser upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlemskap

- §2. Inträde i föreningen beviljas fysisk person vilken erhåller bostadslägenhet genom att föreningen mot insats upplåter lägenhet eller vilken övertar lägenhet i föreningens hus från medlem som betalat insats.
- §3. Person som är i konkurstillstånd eller är känd för ekonomisk misskötsel eller annan misskötsamhet kan inte vinna tillträde i föreningen.
- §4. Dödsbo efter avliden medlem får förvalta lägenhet utan medlemskap. Senast tre år efter dödsfallet skall dock person som kan visa att han får övertaga lägenheten från dödsboet söka medlemskap i föreningen.
- §5. Medlemskap sökes skriftligt. I ansökan skall medlem förbinda sig att följa föreningens stadgar och de ordningsföreskrifter föreningsstämman fastställt.
- §6. Styrelsen avgör frågan om antagande av medlem. När medlemskap beviljas erhåller medlemmen ett exemplar av föreningens stadgar och gällande ordningsföreskrifter.
- §7. Medlem som överlåter sin lägenhet skall, i omedelbar anslutning till överlåtelsen, till föreningen inge skriftlig anmälan härom jämte utträdesansökan.

Insatser och avgifter

- §8. Medlem skall vid inträde i föreningen erlägga kontant insats enligt det för lägenheten gällande andelsvärdet enligt bilaga 1
- §9. Föreningsstämman fastställer årsavgiften.
Årsavgiften består för varje lägenhet av en del som utgör en viss procent av insatsen. Ersättning för värme, vatten och dylikt kan, om föreningsstämman så beslutar, beräknas efter varje lägenhets förbrukning.

- §10. Årsavgiften uppdelas i lika stora månadsavgifter. Månadsavgiften skall, utan påminnelse från föreningen, inbetalas i så god tid att den är föreningen tillhanda senast första helgfria dag i månaden.

Vid betalningsförsummelse och försening hanteras påminnelser och eventuella krav av föreningens vid var tid anlitade administratör/förvaltare. Avgifter tas ut från medlem enligt gällande prislista hos aktuell administratör/förvaltare vid tid för aktuell betalningsförsummelse/försening av avgift

Föreningen äger rätt att uttaga avgift av medlem vid inträde (överlåtelseavgift), pantsättning (pantsättningsavgift), andrahandsuthyrning (uthyrningsavgift) samt vid ogjord arbetsplikt vid av årsmötet beslutade gemensamma aktiviteter (arbetspliktsavgift) och vid otillåten ombyggnadsåtgärd (ombyggnadsavgift). Gällande avgifter fastställs av årsmötet.

Förändring i lägenhet

- §11. Medlem får inte utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov och eller bygganmälan. Innan sådan ansökan eller anmälan ges in till byggnadsnämnden skall styrelsens godkännande inhämtas.

Medlem som bryter mot denna paragraf kan bli skyldig att erlägga ombyggnadsavgift och, om det påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i ursprungligt skick samt ersätta föreningen de kostnader som kan drabba denna i samband härmed. (Se även § 19).

Medlemmars övriga skyldigheter

- §12. Medlem skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Till lägenhetens inre räknas rummets och övriga utrymmens väggar, golv och tak, inredning och utrustning i kök, badrum, duschrum, toalett och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Medlemmen svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av stamledningar för vatten, avlopp, värme (inklusive radiatorer), elektricitet, ventilation och mottagningsantenn med vilka föreningen har försett lägenheten.

Kostnad för brand- eller vattenledningsskada eller skada på grund av ohyra, som inte ersätts av föreningens försäkring, åvilar medlemmen om han vållat skadan eller skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon som med medlemmens tillåtelse vistats i lägenheten och medlemmen samtidigt brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttaga.

- §13. Gods som med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte införas i fastigheten. Upptäcker medlem ohyra i lägenheten är han skyldig att omedelbart anmäla detta till styrelsen.

- 2021030501098
- §14. Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning, skick och trivsel inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningsstämman fastställer.
Medlemmen skall också hålla noga tillsyn över att allt som åligger honom själv även iakttages av dem som med hans tillåtelse vistas i lägenheten.
- §15. Föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten för lägenhetsbesiktning och för att utföra arbete som erfordras. Medlem är skyldig att rätta sig efter de anvisningar som lämnas efter besiktning, om de har betydelse för föreningens ekonomi eller ordningen inom fastigheten.
- §16. Medlem får inte utan styrelsens samtycke upplåta lägenheten eller del däri i andra hand. I följande fall kan styrelsen ge sitt samtycke för upplåtelse av lägenhet eller del däri i andra hand
1. uthyrning till nära anhörig
 2. studier på annan ort
 3. tjänstgöring på annan ort
- Medlem har dock möjlighet att även i andra fall söka tillstånd till andrahandsupplåtelse.
- Samtliga fall begränsas till viss tid och kan förenas med vissa villkor. Ny upplåtelse kräver nytt samtycke.
- Vid all form av andrahandsupplåtelse är medlem ansvarig gentemot föreningen för all eventuell skada som icke-medlem boendes i medlemmens lägenhet orsakar samt att icke medlem rättar sig efter föreningens stadgar.
- Missbrukar medlem sina rättigheter enligt ovan kan styrelsen intervensera.
- Vid upplåtelse av lägenhet eller del därav i andra hand i andra fall än §16 punkterna 1-3 har styrelsen rätt att av medlem uttaga en extra avgift på maximalt femtio procent av medlemmens normala avgift till föreningen.
- §17. Medlem får inte utan styrelsens tillstånd använda lägenheten till annat ändamål än bostad.
- §18. Medlem får inte inrymma utomstående person i lägenheten om det kan medföra men för annan medlem eller föreningen.

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

- §19. Medlem kan av föreningsstämman uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad
- om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen,
- om medlem bryter mot §16 eller använder lägenheten till annat ändamål än vartill den är avsedd,
- om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov och eller bygganmälan 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 iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

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 på tillsägelse vidtaga rättelse. Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem är skyldig att flytta.

Försäljning av andel

- §20. Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida icke föreningen och den uteslutne medlemmen kommit 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.

Styrelse och revisorer

- §21. Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, varav en ordförande, med två suppleanter. Ordförande, ledamöter och suppleanter väljs för tiden från ordinarie stämma intill dess nästa ordinarie stämma hållits.
- §22. En styrelseledamots uppdrag gäller för den tid som anges i stadgarna. Uppdragstiden får inte omfatta mer än fyra räkenskapsår och ska bestämmas så att uppdraget upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämma där styrelseval förrättas. Det som sägs i dessa stadgar gällande styrelseledamöter ska i tillämpliga delar gälla även suppleanter.

§23. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Årsstämman väljer ordförande, ledamöter och suppleanter.

Ansvarsområden fördelas inom styrelsen. Styrelsen utser inom eller utom sig de personer, högst fyra, som var för sig eller två i förening äger teckna föreningens firma.

När vid styrelsesammanträde endast så många ledamöter som krävs för beslutsförhet är närvarande fordrar giltigt beslut enhällighet.

§24. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen ska fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.

Styrelsen ska se till att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medlemsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra, ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

§25. En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan hen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
2. avtal mellan föreningen och tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens, eller
3. avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan.

§26. Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Senast sex veckor före ordinarie stämma skall styrelsen överlämna årsredovisningen till revisorerna.

§27. Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom, riva eller bygga om sådan egendom eller besluta om inteckning eller annan inskrivning i egendomen.

§28. Revisorerna skall vara två jämte en suppleant. Revisorer och suppleant väljs för tiden från ordinarie stämma intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

§29. Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en revisionsberättelse till föreningsstämman. Berättelse ska överlämnas till föreningens styrelse senast tre veckor före årsstämman. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad senast tre veckor innan föreningsstämman. Revisorerna ska inom samma tid till styrelsen återlämna de redovisningshandlingar som har överlämnats till dem.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Revisionsberättelse, styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar samt medlemmarnas anmälningar över ärende som de önskar få behandlade vid stämman ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie stämma.

Föreningsstämma

§30. Styrelsen kallar till föreningsstämma.

§31. Ordinarie föreningsstämma hålles årligen senast den sista maj.

§32. På ordinarie stämma skall förekomma

1. val av ordförande vid stämman
2. val av sekreterare vid stämman
3. upprättande av förteckning (röstlängd) över närvarande medlemmar
4. val av två justeringsmän
5. fråga om kallelse behörigen skett
6. behandling av styrelsens årsredovisning
7. behandling av revisionsberättelse
8. fastställande av balansräkning
9. fastställande av resultaträkning
10. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust
12. beslut om avgifter
13. fråga om arvoden
14. val av ordförande, ledamöter och suppleanter
15. val av revisorer och suppleant
16. övriga frågor

§33. Kallelse till ordinarie stämma, med uppgift om förekommande ärenden, skall jämte styrelsens förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, förslag till kostnadsplan samt styrelsens övriga förslag överlämnas till medlemmarna eller utsändas per brev tidigast fyra veckor före och senast två veckor före stämman.

Styrelsen får använda sig av elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem eller någon annan när det i lagen anges att skriftlig information ska lämnas på något annat sätt, om

1. Föreningsstämman har beslutat om det

2. Föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur hen kan nås, och
3. Mottagaren efter en förfrågan som har skickats med post har samtyckt till ett sådant förfarande.

§34. Medlem som önskar få ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i god tid så att det hinner tas med i kallelsen.

§35. Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av medlemmarna begärt det och skriftligt angivit det ärende man vill ha behandlat.

Kallelsen ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen.

På extra föreningsstämma skall utöver punkterna 1-15 § 32 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§36. Kallelse till extra stämma skall jämte handlingar rörande ärenden som skall behandlas överlämnas till medlemmarna eller utsändas per brev senast två veckor före stämman. Även här gäller § 33 andra stycket för styrelsens möjligheter att använda elektroniska hjälpmedel.

§37. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Innehar flera medlemmar lägenhet gemensamt har de tillsammans endast en röst. Medlem får företrädas av och rösta genom ombud. En medlem får inte företrädas av fler än ett ombud. Ombud kan vara annan medlem, en ställföreträdare för en annan medlem, maka eller make, sambo, anhörig i rätt upp- eller nedstigande led samt syskon. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud skall förete daterad fullmakt med medlemmens namnunderskrift bevitnad. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

§38. Omröstning vid föreningsstämma sker öppet. Om någon begär det skall dock val ske med slutna sedlar. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. Vid lika röstetal i övriga frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

§39. Protokoll skall föras över vad som förekommit vid stämman och vilka beslut som har fattats. Har beslut fattats genom omröstning skall anges hur omröstningen utfallit. Har en röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas till som en bilaga till protokollet.

Protokollet skall justeras och undertecknas av ordföranden vid stämman och de två justeringsmän som valts vid stämman inom tre veckor efter stämman samt därefter vara tillgängligt för medlemmarna.

- §40. Vid föreningsstämman får det beslutas att en fortsatt föreningsstämma ska hållas en senare dag.

Ett beslut i en fråga som avser § 32 punkterna 8-12 ska skjutas upp till en fortsatt föreningsstämma om föreningsstämman beslutar om det eller om minst en tiondel av samtliga röstberättigade begär det. En sådan föreningsstämma ska hållas minst fyra veckor och högst åtta veckor därefter.

Beslutet får inte skjutas upp ytterligare. Ska en sådan föreningsstämma hållas ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman. Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

- §41. Meddelanden till medlemmarna som inte rör föreningsstämma kan anslås inom fastigheten, utlämnas till medlemmarna eller utsändas per brev. Även här gäller § 33 andra stycket för styrelsens möjligheter att använda elektroniska hjälpmedel.

Ändring av stadgar

- §42. För ändring av föreningens stadgar gäller föreskrifterna i Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar och Lag om ändring i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar samt andra gällande föreskrifter för ekonomiska föreningar.

Fonder

- §43. Föreningens årsvinst skall, sedan från föregående år möjligen kvarstående förlust blivit täckt, föras som balanserat resultat.

Övrigt

- §44. Bestämmelserna i dessa stadgar gäller även dödsbo som i enlighet med § 4 under en övergångstid äger förvalta lägenhet.

- §45. Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar återfår av honom erlagd insats, varefter uppkommet överskott skall fördelas i förhållande till vars och ens insats som denna angivits i § 8.

- §46. Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar gäller Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, Lag om ändring i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller även dessa stadgar samt andra gällande föreskrifter för ekonomiska föreningar.