



Stadgar för Bf Haga upa

Org nr 702000-2411

Stadgar för Bostadsföreningen Haga utan personlig ansvarighet

§ 1

Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Haga utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att i föreningens fasta egendom Nr 9, kvarteret Nejlikan, med adress Hagagatan 18 i Gustav Vasa församling i Stockholm, bereda bostäder och affärslokaler åt sina medlemmar samt att uthyra lägenheter i denna och senare möjligen förvärvad fastighet.

§ 2

Bostadslägenheterna

Bostadslägenheterna i föreningens fastighet, till antalet 27, är betecknade med särskilda nummer från 1 till och med 27. De är i förhållande till läge och storlek ursprungligen uppskattade till nedanstående värden, tillsammans motsvarande det pris fastigheten kostade eller 260 000 kr.

Lägenheternas värden är

i huset åt gatan:

Nr 1.	3 rum och kök, 1 tr. vänster	14 500:-
Nr 2.	3 rum och kök, 1 tr. höger	14 670:-
Nr 3.	3 rum och kök, 2 tr. vänster	14 760:-
Nr 4.	3 rum och kök, 2 tr. höger	14 760:-
Nr 5.	4 rum och kök, 3 tr. vänster	18 000:-
Nr 6.	2 rum och kök, 3 tr. höger	11 520:-
Nr 7.	3 rum och kök, 4 tr. vänster	14 760:-
Nr 8.	3 rum och kök, 4 tr. höger	14 760:-
Nr 9.	2 rum och kök, 5 tr. vänster	11 150:-
Nr 10.	1 rum och kök, 5 tr. mitten	6 900:-
Nr 11.	2 rum och kök, 5 tr. höger	11 150:-
		146 930:-

i huset åt gården:

Nr 12.	1 rum och kök, nedre botten, vänster åt stora gården	5 280:-
Nr 13.	1 rum och kök, nedre botten, vänster åt lilla gården	4 320:-
Nr 14.	1 rum och kök, nedre botten, höger åt lilla gården	4 320:-
Nr 15.	1 rum och kök, nedre botten, höger åt stora gården	5 280:-
Nr 16.	2 rum och kök, 1 tr. vänster	7 930:-
Nr 17.	2 rum och kök, 1 tr. mitten	7 650:-
Nr 18.	2 rum och kök, 1 tr. höger	8 000:-
Nr 19.	2 rum och kök, 2 tr. vänster	7 930:-
Nr 20.	2 rum och kök, 2 tr. mitten	7 650:-
Nr 21.	2 rum och kök, 2 tr. höger	8 000:-
Nr 22.	2 rum och kök, 3 tr. vänster	7 930:-
Nr 23.	2 rum och kök, 3 tr. mitten	7 650:-
Nr 24.	2 rum och kök, 3 tr. höger	8 000:-
Nr 25.	2 rum och kök, 4 tr. vänster	7 650:-
Nr 26.	2 rum och kök, 4 tr. mitten	7 600:-
Nr 27.	2 rum och kök, 4 tr. höger	7 880:-
		113 070:-

Till alla bostadslägenheter hör källare- och vindskontor samt del i tvättstuga och torkvindar.

Förutom angivna bostadslägenheter finns 2 handelslokaler åt gatan samt en större källare i gården, tillsvidare avsedda att uthyras i gemensamt intresse.

§ 3

Medlemskap

Till medlem i föreningen kan efter ansökan och prövning endast antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och prövas av styrelsen. Den skall innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap, i de fall då denna rätt inte inskränkts genom vad som stadgats i §17 nedan.

§ 4

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 betala 55 % av andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

§ 5

Andelsbevis och medlemsbok

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.

§ 6

Avgifter till föreningen

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde delta i alla föreningens gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering å föreningens gäld samt årliga omkostnader för fastigheten. Särskild avgift belastar lägenheter som har balkong.

Årsavgift och särskild avgift fastställs av föreningsstämman på förslag av styrelsen. För att föreningsstämman skall kunna frångå styrelsens förslag fordras att minst tre fjärdedelar av de röstande är ense härom. Årsavgiften skall erläggas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott senast den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Vid försäljning av lägenhet har styrelsen rätt att ta ut en överlåtelseavgift av säljaren. Avgiften får max uppgå till 2% av ett basbelopp.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgifter, får respittiden ej överskrida 30 dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen å obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker.

Skulle föreningen tvingas vidtaga åtgärder för att utfä sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför.

§ 7

Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder

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

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 1 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnader.

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

§ 8

Styrelsen och dess åligganden

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen skall bestå av tre ordinarie styrelseledamöter och minst en högst två suppleanter.

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.

Styrelsen är beslutförför när samtliga ordinarie styrelseledamöter eller två ordinarie styrelseledamöter jämte inkallad suppleant är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas. 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 årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse, balansräkning och resultaträkning. Styrelsen skall vidare upprätta och framlägga budgetförslag för kommande räkenskapsår.

Styrelsen får icke upptaga lån till högre belopp än som svarar mot två basbelopp enligt lagen om allmän försäkring utan beslut från föreningsstämma.

Styrelsen för föreningens talan i alla densamma rörande frågor om överensstämmelse med dessa stadgar, lag och författningar samt stämmobeslut som ej är mot någondera stridande.

Styrelsen ansvarar för fastighetens förvaltning och kan utse en vice värd.

A Valberedning

Valberedning bestående av högst tre personer ska utses av stämman. Valet av valberedning ska ske på samma sätt som val av styrelseledamöter.

§ 9

Upplåtelseavgift

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt § 4 ovan, uttaga ett belopp, motsvarande skillnad mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

§ 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 firma "Bostadsföreningen Haga u.p.a."

§ 11

Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas per den 31 december. Styrelsen skall tillse, att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna före mars månads utgång. Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter skall granskas av två därtill, för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet, utsedda revisorer. För revisorerna skall utses två suppleanter.

Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver senast en månad efter det att de erhöill handlingarna för granskning.

§ 12

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Val av ordförande vid stämman
- 4) 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 balans- och resultaträkningar
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Budget och årsavgift
- 14) Arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och vice värden för nästkommande räkenskapsår
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleant
- 16) Val av revisorer och suppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Övriga anmälda ärenden
- 19) Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat på föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan tagas upp i kallelsen till stämman.

Styrelsen skall, minst sju dagar i förväg, genom anslag i porten ange när kallelsen kommer att utsändas.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller 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 angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma. Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst en vecka före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

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

§ 13

Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller fler lägenheter. Äger flera personer gemensamt en lägenhet har de dock endast en röst tillsammans.

Medlem äger rätt att genom skriftlig fullmakt överlåta sin rösträtt på make, maka, stadigvarande sammanboende eller annan medlem. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

I andra fall än som anges i § 14 gäller som föreningens beslut den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres frågan genom lottning.

I fall som avses i § 14 samt vid val av styrelse sker röstning med slutna sedlar. I andra fall är omröstningen öppen om ej annorlunda beslutas.

§ 14

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

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

Avser beslutet en stadgeändring om ökning av medlemmarnas insatser eller avgifter i 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 å sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt §16 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 §3.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsbeviset.

§ 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 andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den, som inropat 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.

§ 17

Den till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta och sökanden uppfyller villkoren i §3.

Anmälan om inträde 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 arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om 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. Iakttagas 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 kostnaden för förfarandet.

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

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i §3.

Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 18

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.

§ 19

Medlems skyldigheter

Ansaret 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 beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över vad som sålunda åligger honom själv, iakttages även av dem, som hör till dennes hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dess stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

§ 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 åger rätt att företa.

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

Föreningen svarar för målning och underhåll av balkonger samt för inspektion av balkonger. Medlem svarar i övrigt för att hålla balkongen i gott skick. Vid oenighet angående erforderligt renoveringsbehov/underhåll skall styrelsens beslut gälla.

Föreningen svarar för målning och underhåll av lägenhetens ytterdörrar och målning av ytterfönstrens utsidor samt för underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och radiatorventiler.

Medlem svarar för målning av stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet och ventilation samt för målning, reparation och underhåll av anordningar från dessa stamledningar utöver vad som bestämts i föregående stycke.

Medlem svarar för reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom hans vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan, som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen åger 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 få tillträde till lägenhet för sådant ändamål, åger 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.

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 vitesförelägganden dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

§ 21

Andrahandsuthyrning mm

Medlem får icke utan styrelsens tillstånd upplåta sin lägenhet i dess helhet i andra hand.

Föreningsstämma kan besluta att medlemmar som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen motsvarande högst femtio procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 28 000 kronor per år.

§ 22

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd.

§ 23

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

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

- 1) om medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar.
- 2) om lägenheten av medlem eller annan upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än det vartill den är avsedd.
- 3) om medlem eller medlems hyresgäst eller annan för vilken medlem svarar, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras.
- 4) om medlem eller någon, till vilken denne upplåtit lägenheten, vanvårdar lägenheten 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 icke förverkad och uteslutning kan icke ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uteslutning får icke ske om medlemmen vidtagit rättelse i de ovan 2)-4) angivna fallen, innan beslut om uteslutning fattats.

Medlem, som på någon av angivna grunder förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att omedelbart 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 han delgavs beslutet.

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

§ 25

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft och medlemmen flyttat eller blivit avhyst, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt 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 samt ersättning för eventuell skada och kostnader enligt §24. Vad som härafter återstår tillfaller medlemmen.

§ 26

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 andelsvärdet av medlemmens lägenhet.

§ 27

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.

Att dessa stadgar blivit enhälligt antagna vid ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2004, ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2005 och extra stämma den 16 oktober 2006 intygar undertecknade, ledamöter i styrelsen.

Stockholm den 20 oktober 2006
å BOSTADSFÖRENINGEN:s HAGA UPA
vägnar

Sofia Mannerfelt

Sara Hoffman

Johan Pettersson