

Stadgar för Bostadsföreningen N:o 11 kvarteret Lägret U.p.a

Denna version av dokumentet fastställdes på föreningsstämman (extra stämman) den 21 april 2020. Den ersätter version 2017-05-07.

1 § Namn och ändamål

Denna förening, vars benämning är bostadsföreningen nr 11 kvarteret Lägret utan personlig ansvarighet, har till ändamål att för sina medlemmars räkning, inköpa och för all framtid besitta och förvalta den fasta egendomen nr 11 i kvarteret Lägret med adress Riddargatan 49, 114 57 STOCKHOLM. Bostadsföreningen skall i fastigheten även upplåta bostadslägenhet åt sina medlemmar. Bostadslägenheterna är respektive innehavares lagliga egendom.

2 § Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antas fysisk person, som har förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har fler fysiska personer förvärvat andel gemensamt skall dessa antas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen.

Föreningen förbehåller sig rätten att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt inte har inskränkts genom vad som stadgats i 19 § nedan.

3 § Besittningsrätt

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

Den medlem som första gången förvärvat andelsrätt i föreningen, har då betalat insats gällande andelsvärde på den tillhörande lägenheten enligt vad som framgår i 4 §.

4 § Lägenhetsnummer och insatser

Varje medlem i föreningen tilldelas ett nummer, som är åsatt den lägenhet, för vilken medlemmen tecknat sig.

Beloppen i nedan angivna tabell utgör de insatser med vilka medlemmar deltar i föreningen.

Lägenhetsnummer		Lägenheter	Insats kronor
1	n.b.	2 rum o kök	11.000
2		3 rum o kök	16.600
3		4 rum o kök	22.500
4	1 tr.	2 rum o kök	12.000
5		4 rum o kök	28.500
6		5 rum o kök	35.000
7	2 tr.	2 rum o kök	12.000

8		4 rum o kök	28.500
9		5 rum o kök	35.000
10	3 tr.	2 rum o kök	12.000
11		4 rum o kök	28.500
12		5 rum o kök	35.000
13	4 tr.	2 rum o kök	10.500
14		4 rum o kök	25.500
15		5 rum o kök	32.500
16	n.b.	1 rum o kokvrå	4.900
17	5 tr.	4 rum o kök	5.750
18		3 rum o kök	4.250

5 § Andelar och röstetal

Lägenhetsägare erhåller procentuell andel och rösträtt i föreningen i enlighet med här nedan angiven tabell.

Lägenhetsnummer	Procentuell andel	Antal röster
1	3,34	334
2	4,76	476
3	6,50	650
4	3,43	343
5	6,54	654
6	7,90	790
7	3,43	343
8	6,54	654
9	7,90	790
10	3,43	343
11	6,54	654
12	7,90	790
13	3,43	343
14	6,54	654
15	7,90	790
16	1,23	123
17	7,29	729
18	5,39	539

Till lägenheterna hör de utrymmen i källare, som är dem tilldelade, ävensom rätt att, efter av styrelsen bestämd turordning, använda tvättstuga.

6 § Andelsbevis

Varje lägenhet finns registrerad i föreningens lägenhetsregister med arkiverad köpehandling. Uppdatering av lägenhetsregistret sker vid överlåtelse.

Varje lägenhetsinnehavare erhåller föreningens stadgar och ordningsregler.

7 § Avgifter till föreningen

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

Enskild medlems procentuella andel av föreningens totala årsavgift framgår av nedanstående tabell.

Lägenhetsnummer	Procentuell andel
1	3,20
2	4,56
3	6,22
4	3,29
5	6,39
6	7,72
7	3,29
8	6,52
9	7,87
10	3,29
11	6,65
12	8,03
13	3,29
14	6,78
15	8,18
16	1,17
17	7,79
18	5,76

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

Skulle medlem försumma inbetalningen av avgift, får respittiden inte överskrida två dagar. Överskrids respittiden skall den försumlige gottgöra föreningen med 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 den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna för detta. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

8 § Upplåtelse

Om föreningen säljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt 4 § ovan, ta ut ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

9 § Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas en fond för yttre underhåll.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp som motsvarar minst 5% av föregående räkenskapsårs utdebiteringar.

10 § Styrelsen och dess åligganden

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

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie

föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits följande räkenskapsår efter valet. Suppleant inkallas vid förfall av ordinarie ledamot.

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 beslutför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

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

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Genom styrelsens försorg skall föras en medlems- och lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om:

- Medlemmens namn och adress
- Andelsvärde
- Avgift
- Lägenhetsnummer i enlighet med 4 § ovan
- Lägenhetens beteckning (fyrasiffror) för mantalsskrivning av medlem i enlighet med vad lantmäteriet föreskriver
- Lägenhetens belägenhet
- Lägenhetens storlek
- Lägenhetens övriga tillhörande utrymmen
- Datum för inträde och utträde i föreningen

Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta antecknas varvid även dagen för anteckning skall anges

Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av åtkomsthandlingen.

Styrelsen skall föra 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.

11 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening varav en skall vara ordförande eller kassör.

Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, skall för att vara giltiga, undertecknas med hela firman.

12 § Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december.

Styrelsen skall se till att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna senast 6 veckor före föreningsstämman.

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 skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse senast 3veckor före stämman.

13 § Föreningsstämma

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

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman har 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. Stadgeenligt inkommande motioner
18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få sitt ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen senast 7 dagar före årsstämman.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen. Extra stämma skall hanteras enligt lagen om ekonomiska föreningar. Om medlem har starka skäl kan denna inom 5 dagar från att kallelse blivit utsänd, kräva att det skall vara minst 30 dagar mellan stämmor.

På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkterna 1 – 7 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. Kallelsen skall ske genom utdelning eller per e-post senast 4 veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma. Vid kallelse avseende stadgeändring skall dock kallelse till extrastämma utfärdas senast 4 veckor före stämman.

Tidigast tidpunkt för kallelse till stämma skall vara 6veckor före stämman.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmar per e-post eller genom utdelning i medlemmars brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Under minst två veckor före ordinarie stämma skall redovisningshandlingarna och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

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

14 § Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma röstas i enlighet med röstetal som anges i 5 § ovan.

Medlem äger rätt att företrädas av annan myndig person som tillhör hushållet eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem som inte till fullo inbetalt förfallna avgifter äger ej rösträtt vid stämma.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges enligt röstetabellen i 5 §. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning och andra frågor enligt den mening som biträdes av ordförande vid stämman. Omröstningen är öppen där inte annorlunda beslutas.

15 § Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgar är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom. Sker inte detta, skall beslutet fattas på två på varandra följande stämmor och på den stämma som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av röstetalet i tabellen, 5 §.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfodras att minst tre fjärdedelar av samtliga röster vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, erfodras att beslutet på den sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att få ut inbetalda insatser enligt 16 § i lagen om ekonomiska föreningar.

16 § Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsskydd 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 2 §.

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

17 §

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 inte överlåtelsen skett på exekutiv auktion eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antas inte 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, om ej annan överenskommelse träffas.

18 §

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

19 §

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

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om ej lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer ej ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antas inte sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom fyra månader visa att någon, som kan godtas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iaktas inte 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 kostnader för förfarandet.

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

20 § Rätt till uppsägning ut föreningen

Medlem äger rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen. Uppsägningen skall ske skriftligen till styrelsen.

Medlem, som sagt upp sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i lagen om ekonomiska föreningar.

21 § Medlems skyldigheter

för lägenhetens begagnande

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

Medlem skall härvid ställa sig till efterrättelse efter de särskilda ordningsregler som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger medlemmen själv, iaktas även av dem, som hör till dennes hushåll eller gästar medlemmen eller av annan, som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utfört arbete för medlemmens räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsregler, som antagits av föreningsstämman.

22 §

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
- Det som är anslutet till stamledning, som elcentral, grenledningar, radiatorer, radiatorventiler, golvvärmsystem, pumpar mm.
- Balkonger, terasser och uteplatser
- Glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

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

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

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom dennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som medlemmen inrymt i lägenheten eller om där utförts arbete för medlemmens räkning.

Till lägenhetens inre underhåll hör våtutrymmenas yt- och tätskick, grenledningar från vatten och avloppsstammar.

Arbeten i våtutrymmen skall följa gällande normer och vara fackmässigt utförda.

Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad som nu sagts endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som denne borde iakttagit.

B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete, som erfodras för fastigheten.

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet. Föreningen har rätt att kräva ersättning av medlem för samtliga kostnader som föreningen åsamkats för att få tillträde till lägenheten eller därtill hörande utrymmen.

C. Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Med väsentliga förändringar avses, i vart fall, alltid sådana förändringar som kräver byggnadslov.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till Stadsbyggnadskontoret, skall styrelsens godkännande ha inlämnats.

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

23 § Uthyrning mm

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Ett tillstånd skall vara tidsbegränsat. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Hyresavtalet skall godkännas av styrelsen. Vidare skall beslut från hyresnämnden angående avstående från besittningsskydd tillställas styrelsen innan uthyrning får ske.

Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand, kan åläggas att betala en extra avgift till föreningen motsvarande 5% av utdebiteringen för aktuell period.

24 §

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än som stadigvarande bostad.

25 § Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

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

1. Om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver två dagar från förfalldagen
2. Om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller används till annat ändamål än vartill den är avsedd
3. Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtar ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfodras
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 skall iakttas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

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

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att efter 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 26 § gått till ända eller lagakraftvunnen dom ligger.

26 § Om klander av uteslutning av medlem

Medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen i domstol i Stockholm inom en månad från det att medlemmen delgavs beslutet.

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

27 § Om försäljning av andel

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 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.

28 § Om vinstdelning

Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie stämma beslutar om vinstdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

29 § 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 medlemmarnas andelstal.

30 § Kompletterande bestämmelser

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

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie och extra föreningsstämma den 26 maj 2011.

Stockholm den 17 maj 2018

Egenhändiga namnteckningar bevittnas: