

# Stadgar

för

Bostadsföreningen Höken N:o 20 U.P.A.



Fastställda 2015-03-25

Registrerade av Bolagsverket 2015-05-04 (2015041506694)



Fastigheten på tomt nummer 20 i kvarteret Höken i Katarina församling, Stockholm ritades 1907 av arkitekterna Dorph och Höög. Under pågående byggnation övergav man tanken på att sätta in kakelugnar och installerade istället ett modernt centralvärmesystem med två värmepannor i källaren. På vinden installerades en vedeldad tvättstuga och lägenheterna var försedda med torrklosetter. Byggnaden stod klar 1909. Folkskoleläraren Albin Danielson promenerade dagligen förbi fastigheten på 10-talet på väg till sitt arbete i Katarina Norra folkskola. Han tänkte då att i denna ståtliga byggnad skulle jag vilja bo. När Bostadsföreningen Höken N:o 20 U.P.A. bildades 1919 så köpte han andelsrätten till en av lägenheterna i fastigheten. Den mest kände innevånaren i fastigheten är Sankt Bernhardshunden "Båtsman" i Astrid Lindgrens TV-serie "Saltkråkan" som bodde i huset under 1960-talet.



Victor Dorph 1862-1950



Anders Höög 1862-1930

Bifogade stadgar antogs enhälligt av föreningens medlemmar 2015-03-25.

## Styrelsen

# Stadgar för Bostadsföreningen Höken N:o 20 utan personligt ansvarighet

## §1

### Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Höken N:o 20 utan personligt ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 20 i kvarteret Höken med adress Götgatan 69 och Bondegatan 1A inom Katarina församling Stockholm och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

## §2

### Medlemskap

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

Till medlem i Föreningen kan även antagas juridisk person till vilken andel i föreningen upplåtits förutsatt att juridiska personen förbinder sig att överlåta andelen till fysisk person/er senast med att den till andelen hörande lägenheten/a skall börja ianspråkta för nyttjande.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökande förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten, om ansökan avser bostadslägenhet.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränks genom vad som stadgas i § 17 nedan.

Vad som nedan sägs om lägenhet gäller även för medlem som innehar lokal.

## §3

### 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 andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten, eller så stor del därav som styrelsen beslutar.

## §4

### Andelsbevis

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.

## §5

### Avgifter till föreningen

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

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

Avgift för avsättning till balkongfond för de lägenheter som har balkonger byggda 2008 och senare skall motsvara 1,5% av ett Prisbasbelopp per år och balkong och 0,5% av ett Prisbasbelopp per år och fransk balkong. Prisbasbeloppet fastställs årligen per den 1 januari eller därpå följande bankdag.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överstiga 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 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, arbetslöshet eller annat laga förfall.

## §6

### Upplåtelseavgift

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt § 3 ovan, uttaga ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

## §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 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden om ej föreningsstämman annorlunda bestämmer.

## §8

### Styrelsen och dess åligganden

Föreningen skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst en och 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.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlem.

Styrelseledamot skall vara svensk medborgare.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland medlemmar som bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutsför när minst tre ledamöter 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 tillse att organisation beträffande bokföring och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll

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.

## § 9

### 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 firman "Bostadsföreningen Höken N:o 20 u.p.a."

## §10

### 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.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen 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 högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskning och avgivit berättelse däröver senast 20 dagar före fastställt datum för ordinarie föreningsstämma.

## § 11

### Föreningsstämma

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

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmas öppnande
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Frågan om stämmans 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 suppleant(er)
16. Övriga ärenden
17. Stämmans avslutande

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

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade påkallar det hos styrelsen.

På extrastämma skall, utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilket 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 eller med post alternativt e-post, till uppgiven e-postadress, senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

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

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

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

## §12

### Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera andelar.

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

Medlem äger rätt att överlåta sin röst på make, maka, annan stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

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

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

## §13

### Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller att 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 stadgeändring, varigenom medlemmars insatser eller avgifter till föreningen ökas, 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 inskränks, 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.

## § 14

### 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 § 2.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits som medlem och styrelsen infört anteckningar härom i föreningens lägenhetsregister.

## § 15

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.

#### § 16

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 träffas.

#### § 17

Den, till vilken avlidens medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta

Sådan ansökan skall göras senast sex månader efter medlemmens död om icke styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om ickelagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvsskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke sökande till medlem, skall styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon som kan godtas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages 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 kostnader för förfarandet.

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

Dödsboet rösträtt utövas av boutredningsman eller 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 sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Det samma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätten till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

#### § 18

##### Rätten till uppsägning ur föreningen

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen.

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



## § 19

### Medlems skyldigheter

#### Ansvar 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 att vad som sålunda åligger honom själv, iakttages även av dem, som hör till hans 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 lägenhet i enlighet med vad som bestämts i dessa 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 äger rätt att företa.

Till lägenheten inre räknas: Ytskikten på rummens väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas i lägenhetens innerfönster samt ytskikt på innerbåge och ytterbågens insida; lägenhetens innerdörrar samt ytskikt på ytterdörrens insida jämte låsanordningar.

Föreningen svarar för ytterdörrar inklusive målning av yttersidan och fönsterbågar, glas i ytterbåge jämte målning av ytterbågens utsida samt för underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och radiatorventiler.

Medlem svarar för målning av radiatorer och vatten armatur, för målning av stamledningar samt för reparationer och målning av anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Medlem svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom 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 vållat, gäller vad som sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktta.

### B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten.

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

### 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

#### Uthyrning m.m.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Detta kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

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

Föreningsstämman kan besluta om att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 50 000:- per år.

### § 22

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej användas för kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

### § 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 upplåtes utan styrelsens tillåtelse i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd;
3. Om medlem eller annan, till vilken medlem upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras;
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 iaktas vid lägenhetens nyttjande och inte efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

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

Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart kalendertiden 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 att 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

##### 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 icke föreningen och den uteslutna medlemmen kommit överens om annat.

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

#### § 26

##### Om vinstutdelning

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

#### § 27

##### 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 medlemmens andelstal.

#### § 28

##### Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar med undantag för kap 3 §1 om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså Lagen den 22 juni 1911, § 10.

