

2012030600650

**STADGAR  
FÖR  
BF KVARTERET PIONEN NR 4 u.p.a**

## Stadgar

**Bostadsföreningen Kvarteret Pionen nr 4 upa**

**org.nr. 702001-6742**

### § 1

#### **Föreningens namn och ändamål**

Föreningens namn skall vara "Bostadsföreningen Kvarteret Pionen nr 4 upa". Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fast egendom i Stockholm samt att åt medlemmarna däri upplåta lägenheter med ständig besittningsrätt, vilka lägenheter bliva innehavarnas lagliga egendom. Föreningen äger också att åt icke medlemmar uthyra lägenheter som äro eller bliva föreningens egendom.

Med andel i föreningen skall oskiljaktigt vara förenad nyttjanderätt till bostad eller lokal som medlem erhållit, så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

### § 2

#### **Föreningens förbindelser**

För föreningens förbindelser svara endast dess tillgångar, däri inbegripet förfallna men ej guldna insatser och andra avgifter.

### § 3

#### **Inträde i föreningen**

Till medlem i föreningen kan antagas myndig fysisk person eller svensk juridisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har fler personer förvärvat andel gemensamt kan samtliga antagas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig, ställas till föreningens styrelse och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriva samt att bosätta sig i fastigheten.

Om juridisk person förvärvat andel skall efter föreningens prövning även den eller en av dem som bebor lägenheten tas in som medlem i föreningen. Andelsägaren och den boende medlemmen

utöva härvid medlemskapet gemensamt mot föreningen och dess medlemmar. Medlemskap för den juridiska personen kan endast beviljas under förutsättning att medlemskap kan beviljas för den som skall bebo lägenheten. Kan den juridiska personen ej uppge vem som skall bebo lägenheten skall detta vara grund för att vägra medlemskap. Avflyttar den boende skall han beviljas utträde ur föreningen samtidigt som inträde beviljas den nye som skall bebo lägenheten.

Allt vad som stadgas i det följande gäller också den boende medlemmen.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som i övrigt stadgats.

#### § 4

#### **Lägenhetsförteckning, underrättelse vid pantsättning av andel**

Föreningen skall föra lägenhetsförteckning och i den anteckna förekommande meddelanden om pantsättning av andel med tillhörande nyttjanderätt.

Har föreningen underrättats om att en andel är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om medlemmen har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och medlemmen dröjer med betalningen mer än tre veckor från förfallodagen.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid försäljning enligt § 8 första stycket inte företräde till betalning framför panthavare i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat samt
2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Föregående stycke gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om medlemmens betalningsförsummelse.

#### § 5

#### **Medlems förbindelser**

Medlem förbinder sig att kvartalsvis i förskott senast å andra söckendagen i kvartalet till föreningen erlagga en avgift utgående med del av totala avgifterna proportionellt mot lägenhetens andelsvärde i föreningen (årsavgift).

Höjning av årsavgifterna må beslutas å ordinarie eller extra föreningsstämma, dock att dylik höjning ej må avse vidtagande av andra åtgärder än sådana som anses nödvändiga för husets bestånd eller föranledas av räntehöjning på lån, ökade utskylder, minskade hyresinkomster, investeringar eller dylikt.

## § 6

### Förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas av medlem och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning,

- 1 om medlemmen dröjer med att betala årsavgift, insats, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift utöver trettio dagar från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2 om medlemmen utan behövtillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 13 första stycket,
- 4 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlem eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 andra stycket vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en medlem,
- 6 om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 12 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet i vilken ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
- 8 om lägenhet ägd av juridisk person bebos av person som ej ansökt om och beviljats medlemskap i föreningen eller om ägaren ej ser till att lägenheten bebos.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger medlem till last är av ringa betydelse.

Innan nyttjanderätten förklaras förverkad skall tillfälle ges till rättelse genom skriftlig varning.

## § 7

### Avgång ur föreningen

Avgång ur föreningen enligt bestämmelserna i § 6 skall anses äga rum vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre

månader från uppsägningen, och vare medlem som sålunda avgår ur föreningen genast förlustig rättigheten att deltaga i överläggning och beslut om föreningens angelägenheter ävensom skyldig att avflytta från sin lägenhet och avträda densamma till föreningen.

#### § 8

##### **Förverkad äganderätt till lägenhet**

Förverkad rätt till lägenhet skall omedelbart hembjudas föreningen till inlösen. Träffas ej uppgörelse om lösenvillkoren inom 30 dagar från det medlem avgått ur föreningen, skall lägenheten så snart det kan ske försäljas å offentlig auktion, om inte föreningen, medlemmen och panthavare vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Vid sådan försäljning har styrelsen att bevaka föreningens och eventuell panthavares fordran.

Den avgående medlemmen äger därefter utfå köpeskillingen för den förverkade rätten till lägenheten, dock utan ränta, samt med avdrag av den skuld vari medlemmen häftar till föreningen, inklusive de särskilda kostnader, som medlemmen i samband med avgången vållat föreningen, samt av skuld till eventuell panthavare.

#### § 9

##### **Arv m m**

Övergår äganderätten till lägenhet å annan person genom arv, testamente eller bodelning, vare den nye ägaren berättigad att inträda i föreningen i den förutvarande medlemmens ställe mot övertagande av dennes skyldigheter.

Vill han icke inträda i föreningen, varom besked skall lämnas inom ett år efter förvärvet, är föreningen då berättigad att sälja andelen på offentlig auktion för innchavarens och/eller panthavarens räkning om ej annan överenskommelse om överlåtelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodogöra sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

#### § 10

##### **Rätt att överlåta lägenhet**

Medlem som fullgjort sina förbindelser gentemot föreningen äger rätt att sälja eller överlåta sin lägenhet till annan av styrelsen godkänd, välfrejdad person, som då inträder i samma rättigheter och skyldigheter som den avgående medlemmen,

varjämte han är skyldig att skriftligen förbinda sig att ställa sig till efterrättelse föreningens stadgar.

Överlåtelse av lägenhet skall vara skriftligen avfattad och bevittnad samt skall intagas i styrelsens protokoll.

#### § 11

##### **Uthyrd lägenhet**

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd. Tillståndet kan tidsbegränsas, varefter nytt tillstånd kan sökas. Styrelsen har rätt att vägra tillstånd endast om vägande skäl kan anföras. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd inte skall gälla.

Medlem får inte uthyra lägenhet åt person som stör ordningen inom fastigheten. Sker detta är medlem skyldig att tillse att hyresgästen ofördröjligen avflyttar.

Medlem som uthyr sin lägenhet till annan person är själv ansvarig för att hyresgästen iakttager av föreningen beslutade ordningsregler.

Föreningen får besluta att särskild administrationsavgift skall tas ut för lägenhet som upplåts i andra hand eller ej bebos, under förutsättning att uthyrningen i fråga förorsakar kostnader för föreningen.

#### § 12

##### **Underhåll av lägenhet**

Medlem är skyldig tillse att lägenheten genom underhåll bibehålles i god standard.

Medlem svarar ej för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten. Vidare svarar medlemmen för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom medlemmens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till medlemmens hushåll eller gästar medlemmen eller av annan som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning. I fråga om brandskada som medlemmen själv icke vållat gäller vad som sagts nu men dock endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som medlemmen bort iakttaga.

Ytterligare bestämmelser om underhåll lämnas i föreningens ordningsregler.

Medlem är skyldig hålla lägenhet tillgänglig för besiktning, när styrelsen så finner erforderligt.

Styrelsen äger anmana medlem att inom viss angiven tid vidtaga erforderliga reparationer. Ställer sig medlem icke styrelsens föreskrifter till efterrättelse skall förhållandet anmälas å nästföljande årsstämma.

Ändringar i lägenhets fasta inredning får icke företagas utan styrelsens medgivande.

### § 13

#### **Användning av lägenheten**

Medlem får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Medlem får icke utan styrelsen medgivande själv bruka eller upplåta lägenheten till försäljningslokal, serveringslokal, sådan pensionatsrörelse vartill erfordras myndighets tillstånd, sjukhem eller annan liknande rörelse. Om bostadslägenhet innehas av en juridisk person får lägenheten i sin helhet användas endast som permanentbostad om inte något annat har avtalats med föreningen. Medlem får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Medlem är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Gods som enligt vad medlem vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### § 14

#### **Föreningens styrelse**

Föreningens angelägenheter skola handhavas av en styrelse, bestående av minst tre, högst sju ledamöter och ingen suppleant, vilka väljas bland föreningens medlemmar medelst omröstning på föreningens ordinarie stämma varje gång för tiden intill nästa ordinarie stämma.

Förutvarande styrelsemedlem kan omväljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och kassör. En och samma person får inte inneha mer än två befattningar.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen mottager och förvaltar föreningens tillgångar och är ansvarig för redovisning av dem, en för alla och alla för en, samt uppgör för varje år en förvaltningsredogörelse.

Avgående styrelse är skyldig att till den nya styrelsen inom en månad redovisa föreningens tillgångar samt avlämna dess räkenskaper i vederbörligt skick.

Styrelsen är beslutför om tre av dess ledamöter vid beslutets fattande äro närvarande och om beslutet ense, därvid dock om styrelsen består av mer än tre ledamöter, minst tre skola vara om beslutet ense. Vid lika röstetal vinner det förslag som biträds av ordföranden.

#### § 15

#### **Revision**

Styrelsens förvaltning granskas av två, på årsstämman för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, valda revisorer, vilka senast dagen före årsstämman skola inkomma till styrelsen med skriftlig redogörelse över den verkställda granskningen.

#### § 16

#### **Föreningsstämma**

Årsstämma hålles varje år senast under april månad. Extra stämma äger rum då styrelsen finner sådan erforderlig eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar (en röst per lägenhet) hos styrelsen framställer skriftlig begäran därom med uppgift om ändamålet med stämman. Kallelse till stämma och andra meddelanden skola ske skriftligen till varje medlem tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse adresseras till medlemmen tillhörig lägenhet i föreningens fastighet eller om medlemmen anmält annan adress till styrelsen, till den adressen.

Vid kallelse till årsstämma skall fogas föredragningslista över ärenden avsedda att behandlas på årsstämman samt styrelsens förvaltningsberättelse för föregående år.

Å extra stämma må ej förekomma andra ärenden till behandling än som i kallelsen uttryckligen angivits.

Medlem har rätt att låta sig företrädas av ombud under förutsättning att ombudet är medlems make, sambo eller medlem i föreningen. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

#### § 17

#### **Ordinarie stämma**

Vid årsstämma skall föredragas styrelsens redogörelse för förvaltningen av föreningens angelägenheter under det förflutna året ävensom revisionsberättelsen. Vidare skola till behandling och avgörande upptagas följande frågor:

- 1) Om ansvarighet för föreningens styrelse och därmed sammanhängande frågor.

- 2) Om arvode till föreningens funktionärer.
- 3) Val av ledamöter i styrelsen.
- 4) Val av två revisorer och en revisorsuppleant.
- 5) Val av två justeringsmän att jämte ordföranden inom 10 dagar justera protokollet.
- 6) Val av valberedning.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Det åligger styrelsen att senast en månad före planerad stämma avisera medlemmarna om stämmotid och motionstid.

#### § 18

##### **Räkenskapsår och reservfond**

Vid slutet av varje kalenderår skall styrelsen uppgöra fullständigt bokslut över förflutna årets intäkter och kostnader.

Uppkommet överskott skall avsättas till en reservfond intill dess denna uppgår till 20 % av medlemmars insatskapital. Dock må eventuellt överskott balanseras i ny räkning eller utdelas till medlemmarna.

#### § 19

##### **Rösträtt**

Vid omröstning å föreningsstämma äger medlem tre röster för av honom innehavd lägenhet om minst sex rum, två röster för lägenhet om tre till fem rum och en röst för lägenhet om ett till två rum. Dock må ingen rösta för mer än två lägenheter, ej heller inneha mer än fyra röster och å stämma föra talan för mer än en medlem utom för sig själv och ej heller i beslutet deltaga och rösta med mer än högst för en tredjedel av antalet vid stämman närvarande röster. Om andel innehas av fler än en medlem äger dessa medlemmar tillsammans endast det antal röster som motsvaras av lägenhetens storlek.

För giltigt beslut om föreningens upplösning, om förändring av dess stadgar, om försäljning av föreningens fasta egendom eller om inköp av annan fast egendom fordras att alla medlemmarna därom ena sig eller att beslut fattats å två på varandra följande stämmor, därav en ordinarie, samt att å båda stämmorna för beslutet avgivits minst fyra femtedelar av avgivna röster.

Övriga frågor skola, i den mån icke av stadganden i gällande författningar om ekonomiska föreningar annat föranledes, avgöras genom enkel majoritet.

Om någon medlem så påyrkar skall röstning verkställas medelst slutna sedlar.

Rösträtt får ej utövas av den som ej fullgjort vad honom som medlem i föreningen åligger.

Äger juridisk person andel gäller reglerna för beräkning av röster innehavaren eller den boende medlemmen som företräder andelen i fråga.

#### § 20

#### **Räkenskapernas avslutande**

Räkenskaperna som avse varje kalenderår, skall vara avslutade och överlämnade till revisorerna för granskning senast den 1 mars nästföljande år.

#### § 21

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

#### § 22

#### **Styrelsesammanträden**

Styrelsen sammanträder på kallelse av ordföranden så ofta omständigheterna därtill föranleda.

#### § 23

#### **Föreningens medel m m**

Föreningens medel skola, med undantag för vad som erfordras för löpande utgifter, placeras på ett betryggande sätt och i möjligaste mån räntebärande.

Styrelsen skall granska alla till föreningen inkomna räkningar. Räkningarna skola å föreningens vägnar atteras av ordföranden eller vid förfall för honom av annan av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot.

#### § 24

#### **Ordningsregler**

På ordinarie eller extra stämma skola antagas ordningsregler i avseende å bruket och vården av föreningens fasta egendom, och vare medlem ovillkorligen skyldig att ställa sig dessa till efterrättelse.

## § 25

**Andel i föreningens tillgångar**

I händelse av föreningens upplösning skall sedan all gäld betalats, föreningens tillgångar med nedan angivet undantag fördelas mellan medlemmarna proportionellt mot deras resp andelsvärden i föreningen.

Skulle fast egendom tillhörig Bostadsföreningen Kvarteret Pionen nr 4 upå i samband med föreningens upplösning försäljas och det därvid kan antagas, att försäljningspriset avsevärt påverkats av den omständigheten att en eller flera lägenheter vid försäljningstillfället haft en högre inredningsstandard och därmed ett högre hyresvärde än genomsnittet av medlemmarnas lägenheter, skall dels av behållningen avsättas 10 % till en regleringsfond, dels utses opartisk fördelningsman.

Fördelningsmannen har att efter besiktning och värdering framlägga förslag om vilken eller vilka lägenheter som kunna komma i fråga för särskild ersättning ur regleringsfonden enligt i föregående stycke angivna grunder samt storleken av desamma.

Därest föreslagna ersättningar överstiga regleringsfondens kapital sker en proportionerlig nedsättning av desamma. Uppkommer överskott fördelas detta enligt första stycket ovan.

Fördelningsmannens förslag skall föreläggas ordinarie eller extra stämma och av denna fastställas. Avsteg från förslaget må endast ske därest fyra femtedelar av rösterna förena sig om annan fördelning.

## § 26

**Allmänna bestämmelser**

I alla avscenden, varom i dessa stadgar icke lämnats särskilda föreskrifter, skall vad i gällande författningar om ekonomiska föreningar stadgas lända till efterrättelse.

## § 27

**Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift**

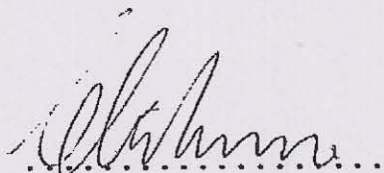
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

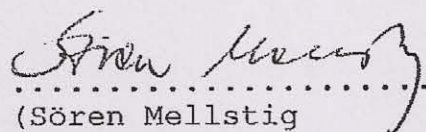
Överlåtaren av andelen svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgift betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

-----

Dessa stadgar - som ersätter stadgar registrerade 2011-03-15 -  
har antagits på extra föreningsstämma den 2012-01-16 och på  
ordinarie föreningsstämma den 2012-02-21.

  
.....  
(Curt Källströmer)  
ordf.

  
.....  
(Sören Mellstig  
v. ordf.