

STADGAR

för Bostadsföreningen Vårt Hem nr 3 utan personlig ansvarighet

§ 1

Föreningens namn är Bostadsföreningen Vårt Hem nr 3 utan personlig ansvarighet. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga, förvalta och upplåta lägenheter med nyttjanderätt för föreningens medlemmar i fastigheten Rosen 16 med adress Hälsingegatan 13 och 13A i Stockholm.

§ 2

En ny innehavare får utöva nyttjanderätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Inträde i föreningen söks skriftligen och kan beviljas fysisk person som förvärvar andel i föreningen. Vid delat ägande ska den minsta ägarandelen för lägenhet inte understiga 10%.

Varje medlem är delägare i föreningen. Delägarskapets storlek bestäms genom att varje lägenhet i föreningens fastighet representeras av andel i föreningen. Andelens storlek, och således medlems deläggande i föreningen, motsvaras av andelstalet för respektive medlems lägenhet.

Ändring av andelstal i föreningen beslutas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Om Föreningen behöver kapitaltillskott ska beslut om detta alltid fattas av föreningsstämma på förslag av styrelsen.

§ 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen.

§ 4

Med varje lägenhet följer, så länge som medlem fullgör sina skyldigheter till föreningen, nyttjanderätt som är obegränsad i tiden.

§ 5

En årsavgift uttas av medlemmarna för täckande av föreningens kostnader. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt även omfatta medel för löpande underhåll av föreningens fastighet.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kyla, kall- och varmvatten, el eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan avgiften bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Årsavgiften beslutas av styrelsen och fördelas som huvudregel mellan bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Avgiften betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen i månaderna mars, juni, september och december om inte styrelsen beslutar annat. Årsavgiften för lägenhet får högst uppgå till 90 000 kr.

Årsavgiften kan för lägenhet, som har balkong eller balkongdörr i markplan, utgå med ett högre belopp utgörande två procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, dock högst 3 000 kronor.

Utöver årsavgift får avgift för överlåtelse, pantsättning samt andrahandsupplåtelse tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 6

Medlem som överlåtit sin andel skall till föreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelse skett.

§ 7

Har andel övergått till ny innehavare får denne utöva andelsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Avliden medlems maka/make eller arvinge är berättigad att i den avlidnes ställe inträda som medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden medlem utöva andelsrätten. Senast tre år efter dödsfallet får föreningen anmana dödsboet att inom sex månader visa att andelsrätten ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angivits i anmaningen får föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 8

Den till vilken andelsrätten övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som medlem.

Har andelsrätt övergått till medlems maka/make får inträde i föreningen inte vägras makan/maken.

Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om andelsrätt övergått till medlem närstående som varaktigt sammanbodde med henne/honom.

§ 9

Har den till vilken andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen från styrelsen får föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 10

Har den till vilken andelsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa andelsrätten mot skälig ersättning.

§ 11

Medlem ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att medlem ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i den upplåtta lägenheten.

Medlem är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmässigt. Medlem är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Medlem svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som medlem försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster med tillhörande karm svarar medlem.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens

utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar medlem, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlem endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- eldstäder, samt tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och som endast betjänar aktuell lägenhet, elcentral (säkrings-skåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (bredband, telefon, kabel-tv mm.) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte.
- brandvarnare inkl. byte av batteri.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar medlem därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn inklusive obligatorisk klämring, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar medlem för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror inklusive obligatorisk plastmatta för kyl och frys
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin med obligatorisk plastmatta inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar medlem endast för målning.

Hör till lägenheten balkong eller altan ansvarar medlem för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller altan, samt att ventilation och avledning för dagvatten inte hindras. Medlem svarar även för underhåll av balkong- eller altantrall samt balkonggräcke.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada, samt sanering av ohyra, endast om skadan eller ohyran uppkommit genom medlems vållande eller genom vårdslöshet eller

försummelse av någon som hör till medlems hushåll eller gästar medlem eller av annan som medlem inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlems räkning. Ifråga om brandskada som medlem själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som medlem bort iakttaga.

Medlem svarar även för alla ändringar och installationer i lägenheten som installerats av nuvarande eller tidigare medlem. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i den upplåttna lägenheten.

§ 12

Medlem får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan åtgärd som medför väsentlig förändring av lägenheten.

Medlem svarar för att förse styrelse med erforderligt underlag för sitt beslut. Medlem svarar även för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls eller att myndighetsanmälan sker när så krävs.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

§ 13

Vid användning av lägenheten ska medlem se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Medlem ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Medlem ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler vid varje given tidpunkt.

Det ovan framförda gäller även för mark, förråd eller annat lägenhetskomplement som ingår i den upplåttna lägenheten.

Om medlem vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Medlem ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar medlem eller som utför arbete för medlems räkning.

§ 14

Styrelsen eller bemyndigat ombud har rätt att erhålla tillträde till lägenheterna när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Underlåter medlem att bereda tillträde till lägenhet när rätt därtill föreligger kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 15

Medlem får inte utan styrelsens godkännande i andra hand upplåta lägenhet.

§ 16

Medlem får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 17

Medlem får inte utan styrelsens godkännande använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

§ 18

Nyttjanderätten till lägenhet och som tillträtts är förverkad och föreningen berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning:

- 1 om medlemmen dröjer med betalning av avgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat medlemmen att fullgöra sin betalningsskyldighet
- 2 om medlemmen utan tillstånd upplåter lägenhet i andra hand
- 3 om lägenhet används i strid med §§ 16 eller 17
- 4 om medlemmen eller den till vilken lägenhet upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenhet eller om medlemmen genom underlåtenhet att utan dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenhet bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- 5 om lägenhet på annat sätt vanvårdas, om medlemmen utsätter de som bor i omgivningen för störningar eller om medlemmen eller den till vilken lägenhet upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger medlemmen
- 6 om i strid med § 14 tillträde till lägenhet vägras och medlemmen inte kan visa giltig ursäkt
- 7 om medlemmen åsidosätter annan skyldighet enligt lag eller dessa stadgar och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- 8 om medlemmen utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 12.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i punkterna 2, 3 eller 5 - 7 får ske endast om medlemmen underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Är lägenheten förverkad och medlemmen sägs upp till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 19

Är nyttjanderätt förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 punkterna 1 - 3 eller 5 - 8 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning kan medlem inte därefter skiljas från lägenhet. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt medlem till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 18 punkterna 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i punkt 2 tillsagt medlem att vidta rättelse.

§ 20

Är nyttjanderätten enligt § 18 punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av avgift och har föreningen med anledning därav uppsagt medlem till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenhet om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att medlem visar sig ha fullgjort vad som fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 21

Uppsägs medlem till avflyttning av orsak som anges i § 18 punkterna 1 eller 4 - 6 är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av § 20. Uppsägs medlem av annan i § 18 angiven orsak får denne bo kvar till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet som inträffar närmast tre månader från uppsägningen om inte rätten eller överexekutor prövar skäligen ålägga denne att avflytta tidigare.

§ 22

Har medlem blivit skild från lägenhet till följd av uppsägning som avses i § 18 skall föreningen sälja lägenheten på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen och medlem kommer överens om annat. Försäljning får dock anstå till dess brister, för vars avhjälpande medlem svarar för, blivit åtgärdade.

Föreningen får täcka sin fordran på medlemmen ur försäljningslikviden. Återstående försäljningslikvid tillfaller medlemmen.

§ 23

Styrelsen består av minst tre och högst sex ledamöter och minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleant väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 24

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen må ej fatta beslut om inte minst hälften av antalet ledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Föreningens firma tecknas förutom av hela styrelsen av två ledamöter i förening.

§ 25

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisningen till revisorerna.

§ 26

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får efter beslut från föreningsstämman begära inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 27

Revisorerna skall vara två jämte en suppleant. Revisorer och revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 28

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse avgiven senast tre veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den ordinarie föreningsstämman, på vilken de skall förekomma till behandling.

§ 29

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång. Vid föreningsstämma skall protokoll föras. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 33.

§ 30

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 - del av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat.

§ 31

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 mars eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§ 32

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1 - 7 och 18 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till föreningsstämman.

§ 33

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom e-post, på föreningens hemsida, genom anslag på lämplig plats i föreningens fastighet eller genom brev.

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

§ 34

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst oavsett han äger en eller flera andelar. Innehar medlemmar andelsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får överlåta sin rösträtt till maka/make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan person genom fullmakt. Dödsbos rösträtt får utövas av boudredningsman eller dödsbodelägare som erhållit fullmakt. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

§ 35

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

I övriga fall gäller som föreningens beslut den mening på vilken de flesta röster avgivits. Vid lika röstetal sker lottning.

§ 36

Eventuell vinst som kan uppstå i föreningen samt vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till andelarnas åsatta värde.

I allt vad som här ovan inte stadgats gäller lagen om ekonomiska föreningar.

Dessa stadgar ersätter tidigare stadgar för Bostadsföreningen Vårt Hem nr 3 utan personlig ansvarighet registrerade av Bolagsverket (eller tidigare Överståthållarämbetet) 1915-04-27, 1954-06-19, 1982-06-28, 1998-03-17, 2007-04-13, 2012-06-18, 2016-05-24, 2018-08-28 samt 2021-06-02.

Stadgarna har enhälligt antagits första gången på extra föreningsstämma 2024-03-05 och andra gången på ordinarie föreningsstämma 2024-05-15.

Stockholm 2024-05-22

Ulrika Kjellström Attar
Ordförande

Thomas Fäldt
Kassör

Kennet Gustafson
Sekreterare

Stefan Tordai
Ledamot

Styrelsens namnteckningar bevittnas:
