

Bostadsföreningen HEIMDAL nr 1 u.p.a.

STADGAR 2015

Page 7 of 10

2025-2026



STADGAR för

Bostadsföreningen HEIMDAL nr 1 u.p.a.

§ 1.

Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen HEIMDAL nr 1 utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Dykärret 16 i Stockholms kommun med adress Timmermansgatan 39 och Bengt Ekehjelmögatan 13 inom Maria Magdalena församling och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

§ 2.

Medlemskap

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

Föreningen disponerar även lokal, som är satt på andelstal.

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 eller att upplåta lägenheten åt nära anhörig, om ansökan avser bostadslägenhet.

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.

Vad som nedan sägs om medlem, som innehar 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 förvärvat andelsrätt i föreningen, skall betala insats i förhållande till lägenhetens andelstal.

Varje lägenhetsinnehavare erhåller föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 4.

Utdrag ur lägenhetsregistret

Vid anfordran utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer och lägenhetsinnehavarens namn betecknat utdrag ur lägenhetsregistret. Utdraget skall även innehålla uppgift om lägenhetens andelstal, storlek och läge inom fastigheten.

§ 5.

**Avgifter till
föreningen**

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

Utöver ovanstående skall de i årsavgiften ingående kostnader för reparationer och underhåll av balkonger jämte alla övriga merkostnader, som kan hänföras till balkonginnehav, fördelas på den eller de andelsrätter vartill hör balkong och som berörs av kostnaderna.

Årsavgift fastställs av föreningsstämman. Den betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift får respittiden ej överskrida 30 dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt Räntelagen på 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 sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

§ 6.

Upplåtelseavgift

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet äger föreningen rätt att utöver den för lägenheten gällande insatsen uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan 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,

Dipositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens byggnad.

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

§ 8.

**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 styrelseledamöter 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 för ordinarie ledamot.

Styrelseledamot skall vara svensk medborgare, om ej vederbörlig myndighet beviljar dispens.

Av styrelsens ledamöter får högst en väljas bland medlemmar, som ej bor i fastigheten.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsen är beslutför när minst hälften av antalet ordinarie styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Om endast två styrelseledamöter är närvarande skall de vara ense för att kunna fatta beslut.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen skall tillse, att organisationen beträffande redovisningen och medelsförvaltningen även innefattar 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 Heimdal nr 1 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 den 15 april.

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 och högst två suppleanter för samma tid. Revisorer ska ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver inom tre veckor från det att handlingarna överlämnats till dem.

§ 11.

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 vid stämman
- 4) Anmälan av styrelsens 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) Fastställande av resultat- och balansräkningar
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Arvoden åt styrelse och revisorer
- 14) Framläggande av budget och beslut om årsavgift
- 15) Beslut om antal styrelseledamöter
- 16) Val av styrelseledamöter och suppleant(er)
- 17) Val av två revisorer och suppleant(er)
- 18) Övriga ärenden
- 19) Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma, om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan anges 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 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 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 stämman, skall föras protokoll, som skall justeras och senast inom tre veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

§ 12.

Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om medlemmen innehar en eller flera andelar. Äger flera personer gemensamt en andel har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem äger rätt att genom skriftlig fullmakt överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, föräldrar, stadigvarande sammanboende, meddelägare eller annan medlem. Även annan nära anhörig, som stadigvarande bor i huset, kan erhålla fullmakt. Vid tvist om tolkningen av rösträtt avgör stämman.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem har rätt att till stämman medföra ett biträde. Ombud må ej anlita biträde.

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

Som föreningens beslut gäller den mening, för vilken de 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 beslutet fattas på två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och på den stämman, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring varigenom medlemmarnas 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 inskränkes, erfordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt § 16 i Lagen om ekonomiska föreningar.

För beslut om ändring av andelstal krävs att minst två tredjedelar av de röstande biträder beslutet.

§ 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.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent och

pantsättningsavgiften till högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om utträde respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av överlåtande medlem och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

§ 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 förra medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Antages icke den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller 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 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, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan 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. Iakttages icke detta förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om ej annan överenskommelse träffas. Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodogöra 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 sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta. 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. Uppsägning 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

Ansvaret 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 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 det, som sålunda åligger honom själv, iakttages även av dem, som hör till hans hushåll eller gästar honom eller 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 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 lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas i lägenhetens innerfönster; lägenhetens innerdörrar.

Föreningen svarar för *målning* av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för *underhåll* av alla stamledningar och för *reparation* av radiatorer, radiatorventiler och kranpackningar samt spolanordningar för toaletter.

Medlem svarar för *målning* av stamledningar för vatten, värme, elström 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 vattenledningskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet

eller försummelse av någon, som tillhör 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 som nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn, som han bort iaktta.

B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

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

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenhet för sådant ändamål äger 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 för 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. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Styrelsen kan även förelägga medlem att före överlåtelsen begära Hyresenämndens godkännande av att besittningsskyddet ej skall gälla.

Föreningsstämman kan besluta, att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande högst 10 procent av prisbasbeloppet. Extra avgift skall dock inte utgå vid uthyrning till nära anhörig.

§ 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, om ej föreningsstämman samt berörda myndigheter lämnar tillstånd.

§ 23.

Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad

- 1) om medlem underlåter att erlægga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen,
- 2) om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd,
- 3) om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras, eller
- 4) om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och gällande ordningsregler 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 endast ske om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem, som av ovan angivet skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att 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.

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 uteslutne 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.

§ 26.

Om vinstutdelning

Skulle så stort överskott 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 om ekonomiska föreningar av den 1 juni 1951 med undantag för § 11 om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså lagen av den 22 juni 1911, § 10.

Dessa ändrade stadgar antogs vid extra föreningsstämma den 11 november 2014 och ordinarie föreningsstämma den 23 april 2015.

De registrerades av Bolagsverket den XX juni 2015.