

# STADGAR FÖR JÄRNVÄGSMÄNNENS BOSTADSFÖRENING HÅKAN UPA

Antagna vid föreningsstämma 1 juni 1994

Ändrade vid föreningsstämma 27 april 2011

Järnvägsmännens bostadsförening Håkan upa bildades 1929 för att bereda välordnade och trivsamma bostäder företrädesvis åt vid SJ anställda samt deras änkor. Föreningens fastighet uppfördes under åren 1899-1901 såsom tjänstebostäder för SJ.

## § 1 Namn och ändamål

Föreningen, vars namn är Järnvägsmännens bostadsförening Håkan utan personlig ansvarighet, har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Malmö Håkan 1 och däri upplåta nyttjanderätt på obegränsad tid till bostad eller lokal åt sina medlemmar och därom utfärda andelsbevis.

## § 2 Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antagas som medlemmar. Juridiska personer i allmänhet skall inte kunna antagas till medlemmar. Utan hinder härav skall emellertid bostadslåneinstitut som förvärvat till dem pantsatt andel äga rätt att vinna medlemskap.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att sökanden har för avsikt att bosätta sig i fastigheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen. Beträffande ansökan från bostadslåneinstitut krävs ej bosättningsavsikt eller referenser.

Över ansökan om medlemskap har styrelsen att såvitt möjligt meddela beslut inom en månad från det ansökan kommit styrelsen tillhanda.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 16 nedan.

## § 3 Nyttjanderätt

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

Medlems delägarskap i föreningen grundar sig på engångsinbetalningar enligt följande bestämmelser. Föreningsmedlem är skyldig att på tider som av styrelsen bestämmes, till föreningen inbetala minst sex insatser, var och en på 50 kronor. Varje medlem skall dock inneha så många insatser, att deras sammanlagda värde uppgår till 10 % av lägenhetens värde såsom det angives nedan.

I övrigt är varje medlem skyldig att som ytterligare medlemsinstats senast den 15 augusti

1990 till föreningen inbetala ett belopp motsvarande 80 000 kronor multiplicerat med respektive lägenhets fördelningstal enligt följande.

Lägenhetsnummer  
Fördelningstal  
Värde

022a  
0,0903

-

019  
0,8630  
5200

075  
0,8630

-

028, 084  
0,8828  
5400

022, 025, 078, 081  
0,9030  
5500

018, 027, 076, 085  
0,9381  
5900

029, 030, 037, 060, 067, 068  
0,9500  
6000

038  
0,9500  
8800

001, 002, 009, 010, 021, 024, 035, 036, 043, 044, 050, 051, 057, 058, 065, 066, 073, 074, 079,  
082, 087, 088, 095, 096  
0,9619  
6100

007, 008, 015, 016, 093, 094, 101, 102  
0,9739  
6200

017, 026, 031, 032, 033, 034, 039, 040, 041, 042, 046, 047, 048, 049, 053, 054, 055, 056, 061,  
062, 063, 064, 069, 070, 071, 072, 077, 086  
0,9857  
6300

003, 004, 005, 006, 011, 012, 013, 014, 089, 090, 091, 092, 097, 098, 099, 100  
0,9976  
6400

020, 023, 080, 083  
1,0090  
6500

045, 052  
1,3000  
8100

059  
1,4200  
8800

#### § 4 Andelsbevis

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis. Beviset skall även innehålla uppgift om lägenhetens fördelningstal, rumsantal och läge inom fastigheten.

Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

#### § 5 Avgifter till föreningen

Medlem som erhållit nyttjanderätt är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens fördelningstal (se ovan § 3) deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter såsom ränta, amortering samt årliga omkostnader för fastigheten.

Dessutom utgår årsavgift till täckande av vissa särkostnader.

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Den skall erläggas månadsvis i förskott senast den sista helgfria dagen i varje månad.

Skulle medlem försumma inbetalning av årsavgift, får respittiden ej överskrida två vardagar och den försumlige skall gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker samt förseningsavgift.

Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen samtliga kostnader härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld.

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.

Upplåtelseavgift betalas av medlemmen. Överlåtaren av andelsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

## § 6 Upplåtelse

Om föreningen försäljer en andelsrätt råder fri prissättning.

## § 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 fastighetens taxeringsvärde.

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

## § 8 Styrelsen och dess åligganden

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

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 för det andra räkenskapsåret efter valet.

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

Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas med enkel majoritet.

Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

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

Styrelsen 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 postadress, fördelningstal, inbetalda insatser, lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta antecknas, varvid även dag för anteckning skall anges. Till förteckningen skall fogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen.

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.

#### § 10 Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår. Styrelsen skall tillse att räkenskaperna föreligger färdiga för granskning av revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter skall granskas av två revisorer. Revisorerna väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver senast fjorton dagar före ordinarie föreningsstämma.

#### § 11 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Malmö före april 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 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 inkomna motioner
18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen före februari månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

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 tidigast fyra veckor och 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 stämma skall föras protokoll som skall justeras och senast inom två veckor efter stämman vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

## § 12 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst. Äger två medlemmar gemensamt en andel har de dock endast en röst gemensamt.

Medlem får företrädas på stämman av ombud som innehar skriftlig, daterad fullmakt. Endast förälder, make, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem kan vara ombud.

Ingen får 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 de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och i andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden vid stämman. Omröstningen är öppen där ej annorlunda begärts.

### § 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 av två på varandra följande stämmor varav en ordinarie och med minst en månads mellanrum och på den stämma som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, krävs 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, krävs att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt 4 kap 1 § 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 till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsbeviset.

### § 15

Vid överlåtelse av andel till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han 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.

Om den som förvärvat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion inte antas till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen mot skälig ersättning om icke annan överenskommelse träffas. Förvärvaren äger inte annan rätt än den som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

### § 16

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

Förvärvarens ansökan om medlemskap skall göras senast sex månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om inte 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 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 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.

#### § 17 Rätt till uppsägning ur föreningen

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

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

#### § 18 Medlems skyldigheter, ansvaret 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 fastigheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages 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 lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

#### § 19

##### A. Underhåll

Medlem är skyldig att till det inre hålla lägenheten i gott skick och att medverka vid den årliga syn av lägenheten, som styrelsen äger rätt att företaga. Medlem är vidare skyldig att hålla god ordning i källare- och vindsutrymme samt att vara aktsam med föreningens egendom.

Till lägenhetens inre räknas: Rummets väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och



övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Till lägenhetens inre räknas vidare: elledningar och elinstallationer från mätarskåp; ledningar och armaturer för kall- och varmvatten från stamledning; gasledning från stamledning; ventilationskanaler och ventilationsanordningar från stamkanal samt avloppsledningar från stamledning.

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

Medlem svarar för målning av stamledningar för vatten, värme, gas, elektricitet, och ventilation.

Medlem svarar för reparation 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. I fråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts 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 med tillhöriga utrymmen när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra erforderligt arbete på fastigheten.

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenhet eller tillhöriga utrymmen 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. Sådana förändringar som erfordrar bygglov anses alltid som väsentliga förändringar.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov. 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 vitesföreläggande, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

#### D.

Om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

#### § 20 Uthyrning mm

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheterna i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant

tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Föreningsstämma kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen. Avgiften får dock högst uppgå till 0,3 % av basbeloppet per månad.

Avgift utgår ej om uthyrning sker till förälder, make, barn eller stadigvarande sammanboende.

## § 21

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd.

## § 22 Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av styrelsen uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad om,

1. medlem dröjer med att betala beslutade avgifter till föreningen utöver två vardagar från förfallodagen;
2. medlem upplåter lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd eller använder lägenheten till annat ändamål än det vartill den är avsedd;
3. medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka bygglov erfordras;
4. medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

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

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på 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 § 23 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

## § 23 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 medlemmen från besittningsrätten till lägenheten.

#### § 24 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 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.

#### § 25 Om vinstutdelning

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

#### § 26 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 fördelningstal.

#### § 27 Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar.

 Jennie Ranne