

## Stadgar för Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 u.p.a.

### §1

#### **Namn och ändamål**

Föreningens firma är Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 u.p.a. utan personlig ansvarighet.

Föreningen har till ändamål att bereda bostäder åt sina medlemmar i föreningens fastighet i kvarteret Ugnen nr 3 med adress Tomtebogatan 23, Stockholm.

### §2

#### **Medlemskap**

Till medlem i föreningen kan efter ansökan och prövning antagas myndig, fysisk person, som förvärvat en eller flera andelar i föreningen.

Har fler personer förvärvat andel gemensamt kan samtliga antagas som medlemmar.

Den som har förvärvat en andel i en andelsrätt får vägras inträde i föreningen, om inte hela andelen efter förvärvet innehas gemensamt av makar eller föräldrar och barn, av sådana sambor på vilka sambolagen skall tillämpas eller av registrerade partners.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och prövas av styrelsen. Den skall innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver.

### §3

#### **Besittningsrätt**

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenheten i föreningens fastighet och bibehåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Medlem, som ytterligare förvärvar andel, vilken tidigare tillhört föreningen, är skyldig att såsom insats erlagga 43% av det lägenheten åsatta andelsvärdet.

Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del som motsvarar andelsvärdet av den eller de lägenheter, vartill han äger besittningsrätt.

### §4

#### **Avgifter till föreningen**

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal för fördelning av årsavgift, vilka antagits på föreningsstämma, delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering å föreningens gäld samt årliga omkostnader för fastigheten.

För lägenhet med balkong eller fransk balkong är medlem skyldig att, förutom årsavgift enligt första stycket, för varje år betala balkongavgift för balkongen.

Årsavgift fastställs av styrelsen. Den skall erläggas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september, och december.

Balkongavgift fastställs av styrelsen. Den skall utgå med samma belopp för varje lägenhet med balkong och fransk balkong och erläggas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september, och december. Den årliga balkongavgiften får inte överskrida 10% av det prisbasbelopp som fastställts för året före.

Avgift för informationsöverföring fastställs av styrelsen. Avgiften skall utgå med samma belopp för varje lägenhet och erläggas samtidigt med årsavgiften. Avgiften för informationsöverföring får ej överstiga föreningens motsvarande ingående kostnader och får inte överstiga 10% av det prisbasbelopp som fastställts för året före.

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 prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Upplåtelseavgift och överlåtelseavgift betalas av förvärvaren. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av medlemmen.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgifter, skall ränta enligt räntelagen utgå på oguldet 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. Lägenheten står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

Förutom insats skall föreningen vid upplåtelse av andelsrätt som upplåtelseavgift uttaga ett belopp motsvarande skillnad mellan insats och försäljningssumma.

## §5

### Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Reservfond i enlighet med bestämmelserna i Lagen om ekonomiska föreningar 10:6.  
Fond för yttre underhåll.

Till fonden för yttre underhåll skall i fall av överskott årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 procent av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet efter avsättning till fonder balanseras i ny räkning.

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

## §6

### Styrelsen och dess åligganden

Föreningens angelägenheter skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen skall bestå av tre ordinarie ledamöter samt två suppleanter av vilka minst två ledamöter och suppleanterna väljs bland föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits påföljande räkenskapsår efter valet.

Med föreningsmedlem likställs dennes äkta make/maka, sambo, registrerad partner eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Av styrelsens ledamöter får inte mer än en väljas bland medlemmar, som inte bor i fastigheten.

Styrelsen är beslutför när minst två ledamöter är närvarande och ense om beslut. Beslut fattas genom enkel majoritet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

Styrelsens ledamöter ansvarar för förvaltning av föreningens angelägenheter.

Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig redogörelse för det förflutna årets förvaltning samt upprätta budgetförslag för kommande räkenskapsår.

## §7

### Lägenhetsförteckning

Förening ska genom styrelsens försorg föra en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med nyttjanderätt till medlemmarna. Vid överlåtelse av andel ska den nya ägaren noteras och kopia på överlåtelseavtalet bifogas förteckningen.

Förteckningen skall för varje lägenhet ange lägenhetens beteckning, medlemmens namn, tidpunkt för in- och utträde i föreningen samt insatsen i föreningen. Underrättas föreningen om pantsättning ska detta genast noteras i förteckningen.

## §8

### Arvoden

Arvode för styrelsen och revisorer fastställs på ordinarie föreningsstämma

## §9

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen. Styrelsen kan jämväl för visst ändamål överlåta firmateckningsrätten på annan.

Alla handlingar, som undertecknats å föreningens vägnar, skall för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 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 till granskning av revisorer senast sex veckor före årsstämman.

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 två suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskning och avgivit berättelse däröver senast tre veckor före årsstämman.

Revisionsberättelse skall överlämnas till styrelsen och åligger det styrelsen att till föreningens ordinarie sammanträde avgiva det yttrande, vartill revisionsberättelse kan ge anledning.

## §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 för stämman
- 4) 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) Fråga om fastställande av balansräkning och resultaträkning
- 11) Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
- 12) Beslut om resultatdisposition
- 13) Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och suppleanter
- 16) Val av två ledamöter till valberedningen
- 17) Övriga ärenden
- 18) Stämmans avslutande

Vill medlem att ärende skall upptagas till behandling på stämman, skall medlemmen skriftligen underrätta styrelsen i så god tid att ärendet kan tas med i kallelsen.

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

På extra stämma skall utöver ärendena enligt punkterna 1) - 7) ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelsen till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtlig medlemmar genom utdelning eller utsändning med post tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie och tidigast sex veckor och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden skall utdelas eller tillsändas medlemmarna med brev per post.

Under minst två veckor före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna och genast utdelas eller sändas till medlem som begär det.

Över beslut, som fattas på stämma skall föras protokoll som senast inom tre veckor efter stämman skall vara tillgängligt för föreningens medlemmar.

## §12

### Rösträtt vid föreningsstämma

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

Om flera medlemmar innehar en andel gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem äger rätt att genom fullmakt överlåta sin rösträtt på make, maka, sambo på vilken sambolagen ska tillämpas, registrerad partner, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, eller annan medlem.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

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

Såsom föreningsbeslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres 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 eller ändring av andelstal enligt 4 § är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom. Beslutet kan också fattas på två på varandra följande föreningsstämmor, därav minst en ordinarie och beslutet på den andra föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande, där ej lagen om ekonomiska föreningar för särskilda fall föreskriver högre röstpluralitet.

## §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 jämte besittningsrätten till sin lägenhet till annan, av styrelsen godkänd person. Överlåtelsen blir ej giltig förrän styrelsen infört anteckning om denna i lägenhetsförteckningen.

Ansökan om inträde i föreningen skall göras inom sex månader från förvärvet.

## §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 lägenheten vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

## §16

Ansöker icke den, som förvärvat andel, om medlemskap inom sex månader från förvärvet, eller avslås hans ansökan utan att föreningen inlöser andelen, äger förvärvaren rätt att sex månader efter avslaget erhålla för andelen inbetalda insatser, i den mån föreningens behållna tillgångar enligt vid tiden för avgången uppgjord balansräkning därtill förslår, utan anlitande av föreningens reservfond eller förnärmande av övriga medlemmars lika rätt. Andelen övergår därmed i föreningens ägo.

## § 17

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, så vida icke synnerliga skäl talar emot detta. Ansökan om inträde 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.

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

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av någon 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 ej synnerliga skäl talar häremot. Motsvarande gäller för sambo eller registrerad partner.

## § 18

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

## § 19

### **Rätt till uppsägning ur föreningen**

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

Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i Lagen om ekonomiska föreningar 1 juni 1951, §§ 15 och 16.

## § 20

### **Medlems skyldigheter**

Medlemmen skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Medlemmen svarar sålunda för lägenhetens

- o väggar, golv och tak samt bakomliggande fuktisolerande skikt
- o inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el, telefon, radio och TV, dataöverföring och liknande om *dessa tillhör och betjänar* lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om stamledningar svarar medlemmen endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar medlemmen endast fr.o.m. lägenhetens undercentral; i fråga om dataöverföring svarar medlemmen endast fr.o.m. fastighetsnätets avlämningspunkt
- o golvbrunnar med klämringar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar, balkongdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; takfönster samt fönster- och dörrpartier till altan; utgångsdörrar till gård; medlemmen svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar, balkongdörrar, utgångsdörrar och ytterfönster; föreningen svarar för sotning av rökgångar

Medlemmen svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom medlemmens egen vårdslöshet eller genom vårdslöshet av någon som tillhör hans hushåll. Motsvarande ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Är lägenheten försedd med balkong eller altan skall medlemmen svara för renhållning och snöskottning. Föreningen svarar för underhåll och reparation av balkong och fransk balkong. Medlemmen svarar för underhåll och reparation av altan inklusive dess yt- och tätskikt.

Medlem äger ej rätt att vidta väsentliga förändringar av sin lägenhet utan att först ha inhämtat styrelsens medgivande därför.

Vid sådan väsentlig förändring som kräver styrelsens medgivande har föreningen rätt att på aktuell medlems bekostnad och efter dennes godkännande anlita extern expertis för bedömning av planer samt granskning och kontroll av planering och genomförande av förändringsarbetet. Godkänner medlemmen inte sådant anlitan av extern expertis kan styrelsen avslå begäran om att få vidta väsentlig förändring av lägenhet.

Reparation, ombyggnad, och installation/nybyggnad i lägenheten av elnät, vattennät, avloppsnät och arbeten som berör tätskikt i våtutrymme får endast ske av därtill auktoriserade installatörer/hantverkare.

Medlemmen svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare såsom reparationer, underhåll, installationer, ombyggnader och dylikt.

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

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för sådant ändamål äger föreningen rätt att begära handräckning hos kronofogdemyndigheten. Föreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som medlemmen ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör medlemmens lägenhet.

## §21

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen meddelar. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen, som skall ombesörja lämpliga åtgärder. Fastigheten skall vara försäkrad mot ohyra.

## §22

Medlem äger ej rätt att uthyra lägenheten utan styrelsens skriftliga tillstånd. Styrelsen skall därvid hållas underrättad om vem som förhyr en medlems lägenhet. Styrelsens tillstånd kan förenas med villkor.

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 lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningen.

## §23

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än bostad.

## §24

### Förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad:

- 1) om lägenheten av medlem eller annan upplåtes utan styrelsens tillåtelse i andra hand eller till annat ändamål än bostad;
- 2) om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen;
- 3) om medlemmen eller någon, till vilken denne upplåtit lägenheten, vanvårdar lägenheten eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttas vid lägenhetens nyttjande och icke efter tillsägelse av styrelsen genast låter sig rätta;
- 4) om medlem utan tillstånd vidtar väsentliga förändringar av lägenheten.

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

Uteslutning får icke ske om medlemmen vidtagit rättelse i de ovan under 1) – 4) angivna fallen, innan beslut om uteslutning fattas.

Medlem, som på någon av ovan angivna grunder förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att omedelbart flytta.

## §25

### Uteslutning av medlem

Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom tre månader från det han delgavs beslutet.

Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för ev. skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten samt försäljningskostnader.

## §26

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.

## §27

### Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till vars och ens insats.

## §28

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar med undantag för bestämmelsen om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltjämt lagen den 22 juni 1911.

-----



Att dessa stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar vid ordinarie föreningsstämman den 23 maj 2018 och vid ordinarie föreningsstämman den 23 maj 2019 intygar undertecknade styrelseledamöter.

Stockholm den 4 juni 2019

Björn Andersson

Ann-Charlotte Stening

Henrik Malmberg