

Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a., 702001-4721, Heleneborgsgatan 7, 117 31 Stockholm

Nedanstående stadgar är antagna på ordinarie föreningsstämma den 23 april 2017 och ordinarie föreningsstämma den 22 april 2018.

STADGAR FÖR BOSTADSFÖRENINGEN 7 MUTTERN U.P.A.

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Denna förening utan personlig ansvarighet, vars firmabeteckning är Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a., har till uppgift att på obegränsad tid och – så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter gentemot föreningen enligt föreningens stadgar – oskiljaktigt bereda sina medlemmar bostäder och på nedre botten, affärslägenheter i föreningens fastighet, Heleneborgsgatan 7, Högalids församling, Stockholm.

§ 2

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP, INSATSER OCH AVGIFTER

§ 3

Inträde i föreningen kan efter anmälan hos styrelsen erhållas av varje välfrejdad person som genom kontrakt med föreningen förvärvar en, högst två lägenhet(er) i dennas fastighet.

Medlemskap i föreningen innebär förbindelse att ställa sig föreningens stadgar, ordningsregler och beslut till efterrättelse.

Medlem som fullgjort sina skyldigheter till föreningen äger rätt att försälja eller överlåta sin lägenhet till annan välfrejdad person.

Försäljning eller överlåtelse får dock ske endast efter föregående skriftlig anmälan till styrelsen.

Överlåtelse av lägenhet skall ske skriftligt.

Den nya lägenhetsinnehavaren har att inträda som medlem i föreningen med samma rättigheter och skyldigheter som den förra lägenhetsinnehavaren.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Beviljar inte styrelsen ansökan, äger lägenhetsinnehavaren begära att ansökan avgörs på föreningsstämma.

§ 4

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

Antas den till vilken andel överlåtits inte till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden medlem utöva rätten till andelen. Sedan tre år förflutit från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att andelen ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av medlemmens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angivits på anmaningen, får föreningen sälja andelen på offentlig auktion för dödsboets räkning.

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

Skulle medlem avlida utan kända arvingar, föranstaltar styrelsen om kungörelse, som införs i Post- och Inrikes tidningar tre gånger, om att eventuella arvingar inom dag och år från den dag kungörelsen varit tredje gången införd skall anmäla sig hos styrelsen och lagligen styrka sin rätt till lägenheten.

Skulle medlem från orten avresa eller avvika utan att ha befullmäktigat någon att omhänderta eller svara för lägenheten, sker efterlysning som i föregående stycke sägs.

§ 5

Varje medlem gör en i kontraktet bestämd insats i föreningen, som motsvarar värdet av ägande lägenhet(er). Insatsen erläggs genom en första kontant inbetalning, utgörande så stor del av lägenhetens beräknade värde som styrelsen anser nödvändig.

Dessutom erläggs bidrag till föreningens utgifter för egendomen enligt följande principer: Uppvärmningskostnaden fördelas per kvadratmeter lägenhets- respektive lokalyta, övriga kostnader fördelas enligt eldstadsprincipen. Beloppet av sistnämnda bidrag fastställs i övrensstämmelse med föreningens behov för varje år av styrelsen. Härvid anses affärs- lägenheterna ha 14 eldstäder. De i denna paragraf omnämnda inbetalningarna fullgörs kvartalsvis. De erläggs förskottsvis till föreningens kassör den sista mars, juni, september och december.

§ 5 a

Varje affärslägenhet som helt eller delvis upplåts i andra hand skall utöver de i § 5 angivna avgifterna erlägga en särskild avgift. Denna avgift får uppgå till högst 30 procent av den sammanlagda avgiften i § 5 och årligen högst till tre gånger det basbelopp som för året fastställts enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring eller högst 150 000 kronor. Styrelsen fastställer inom denna ram årligen den särskilda avgiften.

STYRELSE OCH REVISORER

§ 6

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse som består av minst tre, högst fem medlemmar. Dessutom utses två suppleanter.

§ 6 a

Styrelsen ansvarar för att sådan lägenhetsförteckning förs varom stadgas i lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

Styrelsen ansvarar också för att underrättelse om pantsättning av andelslägenhet noteras. Dagen för mottagandet av underrättelsen samt för anteckningen skall anges. Anteckningarna skall göras i kronologisk ordning och i anslutning till aktuell lägenhet. Kopia eller avskrift av underrättelsen skall fogas till lägenhetsförteckningen.

§ 7

Styrelsen utser inom sig en ordförande, en sekreterare och en kassör. Dessutom utser styrelsen en vice värd. Vicevärdskapet kan förenas med ledamotskap i styrelsen.

Styrelsen äger att årligen fastställa med vilka belopp bidragen till föreningens utgifter för egendomen skall utgå (jfr §§ 5 och 5 a). Den har rätt att besluta om reparation i den del av föreningens fastighet som ej tillhör enskilda medlemmar (kostnadskalkyl bör för godkännande föreläggas ordinarie föreningsstämma) samt att verkställa inspektion av lägenheterna. Styrelsens medlemmar ansvarar gemensamt för föreningen räkenskaper. Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman framlägga skriftlig redogörelse för det gångna årets förvaltning.

Styrelsen utser inom sig firmatecknare.

Som styrelsens beslut gäller den mening varom vid sammanträde majoriteten av styrelsemedlemmarna enat sig.

§ 8

Styrelsens förvaltning och räkenskaper granskas av två revisorer. Dessutom utses en revisorssuppleant. Räkenskaperna omfattar kalenderår och avslutas den 31 december.

Styrelsen är skyldig att till revisorerna senast sex veckor före ordinarie stämma överlämna föregående kalenderårs räkenskaper.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämma.

Styrelsen är skyldig att två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga.

§ 9

Till funktionärer inom föreningen är medlemmar som fullgjort sina skyldigheter till föreningen valbara.

Styrelsens medlemmar väljs för två år. Revisorerna väljs för ett år. Val sker på ordinarie föreningsstämma. Fyllnadsval kan dock ske på extra föreningsstämma. Dessa gäller till nästa ordinarie stämma.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 10

Ordinarie stämma med föreningens medlemmar skall hållas en gång om året före april månads utgång.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
5. Godkännande av dagordning.
6. Val av protokollförare.
7. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Arvoden till styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Fråga om tillsättande av valberedning.
17. Övriga ärenden.
18. Stämmans avslutande.

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

Extra stämma utlyses i vederbörlig ordning när styrelsen så anser lämpligt eller då en revisor eller minst en tiondel av föreningens medlemmar därom gjort framställning. Dock skall styrelsen omedelbart kalla till stämma om lägenhetsinnehavare så begär med anledning av styrelsens avslag enligt § 3 eller enligt § 18.

Vid varje stämma utses två justeringsmän att jämte ordföranden inom tio dagar justera protokollet, som fjorton dagar efter stämman skall vara tillgängligt för medlemmarna. Kopia av stämmoprotokollet skall utsändas till medlemmarna,

§ 11

Varje medlem som fullgjort sina skyldigheter till föreningen äger en röst. Innehar flera medlemmar gemensamt andel, har de dock tillsammans en röst. Ingen må på grund av fullmakt utöva rösträtt för mer än en medlem. Som föreningens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. För att föreningsstämma skall ha beslutanderätt fordras dock att minst en fjärdedel av föreningens medlemmar är närvarande eller representerade. För beslut varigenom medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser skärps erfordras två tredjedelars majoritet av föreningens hela röstetal. Beslut om försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastighet, om föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre beslut fattats av två på varandra följande föreningsstämmor, därav minst en ordinarie, och på den sist hållna stämman beslutet biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Om föreningsstämma skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma sker genom anslag på inom egendomen uppsatta anslagstavlor eller skriftligen till varje medlem tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma. Kallelse skall innehålla föredragningslista. Motioner till ordinarie föreningsstämma skall vara styrelsen tillhanda senast fyra veckor före stämman. Även andra meddelanden än kallelse till stämma bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag på inom egendomen uppsatta anslagstavlor, skriftligen eller med elektronisk post (internet) till varje medlem.

Ärenden utanför föredragningslistan kan behandlas endast såvida de icke gäller stadgeändringar, ekonomiska frågor och val.

Medlem som önskar att någon viss fråga behandlas kan därom göra framställning till styrelsen och har denna skyldighet att uppta frågan på föredragningslistan till nästkommande stämma.

Föreningens eventuella vinst ska föras till ny räkning och/eller fonderas.

ÖVRIGA RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§12

Medlem som bevisligen motarbetar vad som föreskrivs i § 3 andra stycket kan av styrelsen eller av föreningsstämma tilldelas en varning.

Vid vissa tillfällen, såsom sjukdom eller arbetslöshet, kan styrelsen, om förhållandena det medger, vid skriftlig ansökan bevilja viss respittid för förfallen inbetalning. Sådan ansökan bör vara inlämnad senast åtta dagar före förfalldagen. Under respittiden gottgörs dock föreningen efter ränta som fastställs av styrelsen,

Förfallen inbetalning som medlem försummar att till föreningens kassör fullgöra, vare sig denna gäller amortering, räntor eller bidrag till föreningens utgifter enligt § 5 eller avgift enligt § 5 a, skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635).

§ 13

Nyttjanderätten till lägenhet som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga medlemmen till avflyttning:

- 1 om medlemmen dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om medlemmen dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen,
- 2 om medlemmen utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 19 tredje stycket,
- 4 om medlemmen eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om medlemmen genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om medlemmen eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt § 3 andra stycket skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger medlem,
- 6 om i strid med § 19 fjärde stycket tillträde till lägenheten vägras och medlemmen inte kan visa giltig ursäkt,
- 7 om medlemmen åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5 – 7 får ske endast om medlemmen underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs medlemmen till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 14

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 13 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan medlemmen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt medlemmen till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 13 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt medlemmen att vidta rättelse.

§15

Är nyttjanderätten enligt § 13 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt medlemmen till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att medlemmen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 16

Uppsägs medlemmen till avflyttning av orsak som anges i § 13 första stycket 1 eller 4-6, är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 15. Uppsägs medlemmen av annan i § 13 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte domstol prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 17

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 13, skall föreningen sälja andelen på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och medlemmen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande medlemmen svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

§ 18

Medlem får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem.

Medlem som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i andra hand om styrelsen lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas

om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

§ 19

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnade iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastighet i övrigt. Medlemmen skall därvid ställa sig de föreskrifter som föreningen meddelar till efterrättelse. Medlem svarar även för dem som hör till hans hushåll, dem som gästar honom och dem som han i övrigt inrymt i lägenheten eller som där utför arbete.

Eldfarliga inrättningar eller verksamhet som är störande för i huset boende får ej finnas inom föreningens fastighet.

Medlemmen får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.

Föreningen eller dess representant(er) har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva tillsyn eller utföra underhållsarbete.

§ 20

Medlemmen skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, i badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Medlemmen svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Till lägenhetens inre räknas vidare: vattenarmaturer och anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation. För underhåll av stamledningar och radiatorer, utom vad avser målning, svarar dock föreningen.

Medlemmen 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 medlemmen själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 21

Medlemmen får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den

inte medför men för föreningen eller annan medlem. Det åligger medlem att själv ombesörja eventuellt byggnadslov och andra nödvändiga tillståndshandlingar.

§ 22

Om föreningen upplöses, fördelas tillgångarna, sedan alla skulder betalats, mellan medlemmarna i proportion till lägenhetens årsavgift.

§ 23

Andrahandshyresgäst som vid dessa stadgars fastställande (1984) bebor medlemsandel äger rätt att kvarvara. Vid förnyad upplåtelse i andra hand tillämpas § 18.

§ 24

I de avseenden, varom dessa stadgar inte innehåller bestämmelser, gäller lagen om ekonomiska föreningar eller vad som framdeles kommer att beslutas.