

Stadgar för Bostadsföreningen Sirius Nr 18 u.p.a.

§ 1. Firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Sirius Nr 18 utan personligt ansvar. Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten tomten nr 18 i kvarteret Sirius med adress Västmannagatan 54 i Stockholm och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

§ 2. Medlemskap

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

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig och innehålla utfästelser att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att permanent bosätta sig i fastigheten.

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 15 nedan.

§ 3. Besittningsrätt

Medlem erhåller ständig besittningsrätt till den lägenhet i föreningens fastighet som hör till medlemmens andel och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Varje medlem, som förvärvar andel i föreningen, ska som insats betala 50 % av andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten. Medlem får inte delta i föreningen med en högre insats.

§ 4. Avgifter till föreningen

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering samt årliga omkostnader för fastigheten. Årsavgiften fastställs av styrelsen till maximalt två prisbasbelopp per medlem. Den ska erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida 30 dagar och ska 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 om synnerliga skäl föreligger såsom t.ex. vid sjukdomsfall, och arbetslöshet.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Förvärvaren svarar för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

När medlem hyr ut sin lägenhet i andra hand äger föreningen ta ut en avgift från medlemmen. Avgiften får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet per påbörjad tolv månadersperiod.

§ 5. Upplåtelseavgift

Då föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt § 3 ovan, uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

§ 6. Styrelsen och dess åligganden

Föreningens angelägenheter ska skötas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst två och högst tre suppleanter. Styrelseledamöterna 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. Valbar som styrelseledamot är även föreningsmedlems make, maka, sambo 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 beslutsföret när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Beslut fattas genom enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer.

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

Styrelsen ska föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen ska årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning, som ska innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt budget för kommande räkenskapsår.

Styrelsen ska föra en medlems- och lägenhetsförteckning. Medlems- och lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.
2. Medlemmens namn och tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen.
3. Erlagd insats för lägenheten.

Uppgifterna ska genast införas i förteckningen när en lägenhet upplåtes. Underrättas föreningen om att en lägenhet pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av lägenhet ska en kopia av överlåtelseavtalet tagas till förteckningen. Dagen för anteckning ska anges.

§ 7. Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar, ska för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen Sirius Nr 18 u.p.a."

§ 8. Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår. Styrelsen ska till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning före april månads utgång. Revisorerna ska vara två med minst en och högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före maj månads utgång.

§ 9. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före juni månads utgång.

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
3. Fastställande av röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av ordförande för stämman
6. Val av protokollförare
7. Val av två justeringsmän
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 revisorer och suppleant(er)
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämman om han/hon skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan tagas upp i kallelsen till stämman.

Extra stämma ska hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar påkallar det hos styrelsen.

På extra stämman ska, utöver ärenden enligt punkterna (1–7) ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post. Kallelse ska alltid utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Andra meddelanden ska tillställas medlemmarna med mejl, brev per post eller genom utdelning i medlemmarnas postfack, genom anslag på lämplig plats i fastigheten eller på föreningens hemsida. Senast två veckor före ordinarie stämma ska

redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

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

§ 10. Rösträtt vid föreningsstämma

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

Äger flera personer gemensamt en andel har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, sambo, nära anhörig eller annan medlem genom fullmakt.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

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

Såsom 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.

§ 11. Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning, likvidation eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom 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.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget.

Avser stadgeändring 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 ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt lagen om ekonomiska föreningar.

§ 12. 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 ska prövas av styrelsen enligt § 2.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem.

§ 13. Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han/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.

§ 14. Har andelen förvärvats på exekutiv auktion eller offentlig auktion utan att den som ropat in andelen antagits till medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än den, som stadgas i föreningslagen för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

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

Sådan ansökan ska göras senast sex månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd ska beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvskitte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer inte ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages inte sökanden till medlem kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtas som medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages inte 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/makan, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta.

Detsamma ska gälla om medlems make, maka eller sambo erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 16. Rätt till uppsägning ur föreningen

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

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

§ 17. 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 ska härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda ordningsregler som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, ska detta omedelbart anmälas till styrelsen.

Medlem ska hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom/henne själv, iakttages även av dem, som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan, som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. Medlem ansvarar för att hyresgäst lämnar tillträde till lägenheten i enlighet med vad som bestämts i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsregler, som antagits av föreningsstämman.

§ 18.

A. Underhåll

Medlem är skyldig att 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 lägenheten räknas: rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt; fast inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas, bågar och karmar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar med karmar samt rökkanaler.

Föreningen svarar i samband med ordinarie underhåll för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar. Vid stambyte svarar medlem för återställande av eventuell inklädnad såsom innertak, väggbeklädnad, golvbeläggning och inredning.

Medlem svarar för reparationer och målning av samtliga anordningar, med vilka lägenheten är försedd från och med anslutningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation.

Medlem svarar för föreningens självrisk och annan eventuell skadekostnad, som ej täcks av föreningens fastighetsförsäkring, vid skador till följd av angivna anordningar i lägenheten.

Medlem svarar alltid för egna installationer.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans/hennes vållande, genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller annan, som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. I fråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn, som han/hon bort iakttaga.

B. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

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

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenheten för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning.

C. Förbud mot ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller fastigheten i övrigt, ej heller andra förändringar som kan förorsaka föreningen kostnader.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov / göra bygganmälan Innan sådan ansökan/anmälan inges till Byggnadsnämnden, ska styrelsens skriftliga godkännande ha inhämtats.

Medlem, som bryter mot detta förbud, ska, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i godkänt skick samt ersätta föreningen för de kostnader, som kan drabba denna med anledning av förändringen.

§ 19. Uthyrning m.m.

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Detta kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Ansökan om andrahandsupplåtelse ska ske skriftligen. Medlem som önskar upplåta lägenheten i andra hand ska ha beaktansvärda skäl därför. Med beaktansvärda skäl avses bl.a. tillfälligt arbete på annan ort, militärtjänstgöring och liknande.

§ 20. Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd. Bostadslägenhet får ej utan styrelsens medgivande användas till kontor, läkar- eller tandläkarpraktik eller dylikt.

§ 21. Förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämman uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad;

1. om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar;
2. om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillåtelse 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;
4. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna ska 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 ske endast om medlem underlåter att efter skriftlig anmaning utan dröjsmål vidtaga rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att omedelbart flytta så snart klandertiden enligt § 22 utgått eller lagakraftvunnen dom föreligger.

§ 22. 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/hon delgavs beslutet. Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlem från besittningsrätten till lägenheten.

§ 23. Om försäljning av andel

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, ska 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.

§ 24. Om vinstutdelning

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

§ 25. Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning ska dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar, återbekommer för andelen erlagd insats, varefter uppkommet överskott ska fördelas i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 26. Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsföreningen Sirius Nr 18 u.p.a. genom beslut på extra föreningsstämma den 10 maj 2021 och ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2021.
