

STADGAR FÖR STOCKHOLM BOSTADSFÖRENING N:o 8 UPA

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Stockholms Bostadsförening N:o 8, utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att för all framtid besitta och förvalta föreningen fasta egendom N:o 3 i kvarteret Stjärnfallet med adress Observatoriegatan 7 i Stockholm, samt upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV LÄGENHET

2§

När en lägenhet överlåts, får förvärvaren flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar lägenhet i föreningens hus. Om lägenheten har övergått till make, registrerande partner, sambo eller annan person genom bodelning, arv, gåva eller testamente får den som lägenheten övergått till inte vägras medlemskap i föreningen utan särskilda skäl. Om det kan antas att förvärvaren till en lägenhet som är avsedd för bostadsändamål för egen del inte permanent skall bosätta sig i sin lägenhet har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en lägenhet överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATSER OCH AVGIFTER M M

4§

Vid upplåtelse av andel i föreningen med tillhörande nyttanderätt skall förvärvaren erlægga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift efter beslut av styrelsen.

Årsavgift fastställs av årsmötet på förslag av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att medlemmen betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Vid andrahandsuthyrning tas ut en årlig avgift på högst 5% av det vid tiden för uthyrningen gällande prisbasbeloppet. Avgiften erläggs i förskott.

Förteckning över insatser och andelstal

Andel	Insatser	Andelstal
3	2 147,12	3,24 %
4	4 343,42	4,69 %
5	6 720,00	7,24 %
6	3 506,19	4,98 %
7	1 888,19	2,71 %
8	2 434,26	3,59 %
9	2 734,50	3,94 %
10	3 848,08	5,50 %
11	405,99	4,98 %
12	1 888,39	2,71 %
13	292,74	3,59 %
14	3 529,96	3,94 %
15	3 839,66	5,50 %
16	4 301,85	4,80 %
17	207,60	2,54 %
18	4 196,18	5,24 %
19	2 413,26	3,75 %
20	3 673,05	5,24 %
21	3 079,69	4,37 %
22	8 130,01	8,70 %
23	4 554,11	8,75 %

MEDLEMMARNAS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Medlemmen skall på egen bekostnad hålla lägenheten och därtill hörande balkong i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Medlemmen svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, el, övriga kablar och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar även för det löpande och periodiska underhållet av rökgångar som tillhör föreningen. Beslut om åtgärder beträffande balkongens underhåll fattas av styrelsen och bekostas av medlemmen.

Medlemmens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- Egna installationer
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning i kök, våtutrymmen och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el, övriga kablar och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
- Golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar och övriga kablar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Medlemmen svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Vad gäller vattenlednings- och brandskada skall bestämmelserna i bostadsrättslagen tillämpas.

6§

Om medlemmen försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhets äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

7§

Medlemmen svarar på sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av lägenhet, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8§

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9§

Medlemmen får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Förändringar, underhåll och nyinstallationer i lägenheten skall ske enligt de vid varje tid gällande författningar, föreskrifter, föreningens interna bestämmelser och branschrekommendationer.

10§

Medlemmen är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Medlemmen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad medlemmen vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11§

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När lägenheten skall säljas genom tvångsförsäljning, är medlemmen skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om medlemmen inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

12§

Medlemmen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

13§

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

14§

Nyttjanderätten till en lägenhet som medlem innehar kan förverkas om

1. medlemmen dröjer med att betala årsavgift
2. medlemmen inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
3. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
4. medlemmen eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlemmen, genom att inte utan skäligt dröjsmål underrätta styrelse om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. medlemmen inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
6. medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottslig förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

15§

Innan förverkande enligt 14§ kan ske skall föreningen anmoda medlemmarna att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp nyttjanderätten. Sker rättelse kan medlemmen inte skiljas från lägenheten.

16§

Om föreningen säger upp medlemmen till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17§

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall medlemmens andel tvångsförsäljas i enlighet med bestämmelserna om tvångsförsäljning i bostadsrättslagen. Försäljning får dock anstå till dess att sådana brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18§

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

19§

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20§

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

21§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom och inte heller upptaga lån som kan anses betydande.

22§

Styrelsen skall föra medlems- lägenhetsförteckning. Medlem har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

24§

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.

25§

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

26§

Styrelsen redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

27§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas två gånger per år. Den första stämman hålles tidigast den 1 mars och senast före april månads utgång. Den andra stämman hålles i november månad.

28§

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta skriftligen till styrelsen senast fyra veckor före stämman eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

29§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat å stämman.

30§

På den första ordinarie föreningsstämman för året skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvode åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

Vid föreningsstämman i november skall punkterna 1 - 7 samt 17 - 18 förekomma.

31§

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning, genom postbefordran eller via e-post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

32§

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar lägenhet gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar.

33§

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet får inte företräda mer än två medlemmar. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

34§

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelse i lagen om ekonomiska föreningar.

35§

Vid den första föreningsstämman för året utses valberedning för tiden intill dess nästkommande års första föreningsstämma hållits.

36§

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast fyra veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

37§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, genom utdelning eller genom e-post.

38§

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Avsättningar till fond för yttre underhåll och avskrivningar på fastigheten skall årligen uppgå till ett belopp motsvarande minst 0,2% av fastigheten taxeringsvärde.

UPLÖSNING, LIKVIDATION M M

39§

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

Om föreningsstämman beslutat att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 11 september 2017

.....

.....