

Stadgar för Bostadsföreningen N:o 2 Kvarteret Tuben utan personlig ansvarighet

§1. Namn och ändamål

Denna förening, vars namn är Bostadsföreningen N:o 2 Kvarteret Tuben u.p.a., har till föremål att för sina medlemmars räkning inköpa och för all framtid besitta och förvalta fasta egendomen N:o 2 i Kvarteret Tuben med adressnummer 25 vid Upplandsgatan i Stockholm samt däri upplåta bostadslägenheter åt sina medlemmar.

§2. Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Ingen medlem får förvärva mer än en andelsrätt till bostadslägenhet, försåvitt förvärvet inte gäller flera andelsrätter som tillsammans bildar, eller är avsedda att bilda, en bostadslägenhet. Föreningen disponerar även affärslokaler, som är satta på andelstal. Juridisk person kan beviljas medlemskap för affärslokal. Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten om ansökan avser bostadslägenhet. Till ansökan skall fogas styrkt kopia av överlåtelsehandlingen. Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i §17 nedan. Vad som nedan sägs om lägenhet, gäller även för medlem som innehar lokal.

§3. Besittningsrätt

Medlem erhåller besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna. Varje medlem, som förvärvar andelsrätt i föreningen, skall som insats betala andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

§4. Andelsbevis

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer samt lägenhetsinnehavarens namn betecknat andelsbevis. Beviset skall även innehålla uppgift om lägenhetens andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten. Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§5. Insatser och avgifter till föreningen

Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift deltaga i alla för föreningen gemensamma utgifter (såsom ränta och amortering samt årliga omkostnader) i förhållande till lägenhetens/lokalens andelstal enligt vad som anges i följande tabell:

| Lägenhetens/lokalens Nr | Andelstal | Antal röster |
|--------------------------------|------------------|---------------------|
| 1 | 5% | 5 |
| 2 | 3% | 3 |
| 3 | 3% | 3 |
| 4 | 4% | 4 |
| 5-13 | vardera 5% | vardera 5 |
| 14-23 | vardera 2% | vardera 2 |
| 24-43 | vardera 1% | vardera 1 |

Årsavgift fastställs av styrelsen. Den skall erläggas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december. Föreningsstämman kan besluta att avgiften skall erläggas förskottsvis varje kalendermånad. Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden ej överskrida 30 dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt Räntelagen å 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 vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall. Styrelsen kan besluta, att medlem som överlåter sin andel till ny innehavare, skall erlägga en avgift till föreningen som täcker de administrativa utgifter som föreningen orsakas av överlåtelsen. Styrelsen kan också besluta att, att medlem som pantförskriver sin andel, skall erlägga en avgift till föreningen som täcker de administrativa utgifter som föreningen orsakas genom pantförskrivningen.

Avgift för föreningens abonnemang på kabeltelevision (basutbudet) samt avgift för utnyttjande av tvättstuga betraktas ej som för föreningen gemensamma kostnader utan debiteras med lika belopp för varje lägenhet, oavsett andelstal, efter styrelsens beslut.

§6. Upplåtelseavgift

Om 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.

§7. Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar. Dispositionsfond. 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 Stockholm. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter 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 till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

- Styrelseledamot skall vara svensk medborgare, om ej vederbörlig myndighet beviljar dispens.
- Av styrelsens ledamöter får högst en väljas bland medlemmar, som ej bor i fastigheten.
- Styrelsen är beslutsför 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 skall tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen även innefattar en tillfredsställande kontroll.
- 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. Alla handlingar som undertecknas å föreningens vägnar, skall, för att vara giltiga, undertecknas med hela firman "Bostadsföreningen N:o 2 Kvarteret Tuben 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 för granskning av revisorerna före mars månads utgång. 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 minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före april månads utgång.

§11. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålles med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång. Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

- Stämmans öppnande
- Fastställande av dagordning
- Val av ordförande för stämman
- Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- Val av två justeringsmän
- Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Styrelsens årsredovisning
- Revisorernas berättelse
- Fastställande av resultat- och balansräkning

- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om beviljande av ansvarsfrihet
- Arvoden åt styrelse och revisorer
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av två revisorer och suppleant(er)
- Övriga ärenden
- Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid, att ärendet kan tagas upp i kallelsen till stämman. 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 i medlemmarnas brevlådor eller utsändning med post 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 omröstningar äger varje lägenhetsägare i §5 angivna röster; dock må ingen å stämman föra talan och rösta med mer än högst en tredjedel av antalet vid stämman närvarande röster. Äger flera personer gemensamt en andel, skall endast en av dem vara registrerad medlem. Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende 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 som får högsta röstetalet. Vid lika röstetal avgörs frågan 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 är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor, därav minst en ordinarie och å den stämma, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Avser beslutet stadgeändring, varigenom medlemmarnas insatser eller avgifter till föreningen ökas, erfordras att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman biträder förslaget. Avser stadgeändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, erfordras att beslutet å sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt §16 i 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. När andel överlåts till den, som redan är medlem i föreningen, skall överlåtaren skriftligen underrätta föreningens styrelse härom samt bifoga styrkt kopia av överlåtelsehandling.

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

§16.

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

§17.

När medlem avlider, har dödsboet rätt att behålla besittningsrätten till bostadslägenhet under högst tolv månader. Styrelsen kan ge anstånd utöver denna frist. Dödsboets rösträtt vid föreningsstämma utövas av boutredningsman eller dödsbodelägare som erhållit fullmakt från övriga dödsbodelägare. Lägenheten får ej upplåtas i andra hand. Make, sambo eller dödsbodelägare som sammanbodde med medlemmen vid tiden för dödsfallet har rätt att kvarbo under tolv månader samt den ytterligare frist som styrelsen medger. Om andelen inte inom tolv månader genom bodelning, arv, testamente, gåva eller försäljning har övergått till fysisk person som kan antagas som medlem i föreningen, förlorar dödsboet besittningsrätten, och föreningen får sälja lägenheten för dödsboets räkning. Försäljningen sker genom auktoriserad fastighetsmäklare eller på offentlig auktion. Föreningen äger rätt att av försäljningslikviden tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen jämte kostnaderna för försäljningen. För affärslokal som är satt på andelstal gäller samma bestämmelser, dock att förvärvare som är juridisk person också kan godtas.

§18. Rätt till uppsägning ur föreningen

Medlem äger rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen. Medlem, som uppsagt sig till utträde, äger de rättigheter, som bestämts härom i lagen om ekonomiska föreningar.

§19. 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 lägenheten, skall detta omedelbart anmälas till styrelsen. Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv, iakttags 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 föreningsstämman.

§20.

A. Underhåll

Medlem är skyldig att till det inre 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 lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens fönster, samt ytter- och innerdörrar. Föreningen svarar för underhåll av alla stamledningar. Föreningen svarar även för målning av

yttersidorna av lägenheternas ytterdörrar och ytterfönster. Medlem svarar för all målning inne i lägenheten. Medlem svarar även för tillsyn och reparation av alla från stamledningarna för vatten, värme och elektricitet utgående ledningar med till dessa hörande element, vattenarmaturer och övriga installationer, såsom tvätt- och diskmaskiner samt kakelugnar och rökgångar. Om föreningens fastighetsförsäkring ersätter brand- eller vattenskada, skall medlem svara för självriskerna om skadan uppkommit genom medlems vållande eller genom vårdslöshet, bristande tillsyn och underhåll, eller genom 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. Om föreningens fastighetsförsäkring ej täcker skadan, svarar medlem i ovan angivna fall ensam för ersättningen. Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts, dock 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 när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete, som erfordras för fastigheten. Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenhet 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. Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. 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 vitesförelägganden, dels eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

D. Medlems allmänna skyldigheter

Medlem är skyldig att efter förmåga delta i föreningens arbete och verka för dess fortbestånd. Medlem bör därför vara beredd att åtaga sig förtroendeuppdrag inom föreningen, t ex som styrelseledamot eller som särskilt utsedd ansvarig för gård eller tvättstuga. Medlem bör också delta i gemensamt arbete som städning av gården, snöröjning, källar- och vindsröjning och liknande uppgifter som föreningen inte har lagt ut på entreprenad.

§21. Upplåtelse av lägenhet

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten 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. Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd icke skall gälla. Föreningsstämma kan besluta

att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 150.000 kronor per år.

§22.

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

§23. Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

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

- om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen;
- om lägenheten av medlem upplåts utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd;
- om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras;
- om medlem vägrar föreningen tillträde enligt §20 B;
- om 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 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 på tillsägelse utan dröjsmål vidtaga 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 §24 gått till ända eller lagakraftvunnen dom föreligger.

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

§25. 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.

§26. Om vinstutdelning

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

§27. 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 andelstal.

§28. Kompletterande bestämmelser

Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen om ekonomiska föreningar av den 1 juni 1951 med undantag för §11 om skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltså lagen den 22 juni 1911, §10.

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma den 10 maj 2010 och utgör ändringar i föreningens stadgar av den 28 december 1987, 12 maj 1997 och 9 maj 2005