

**STADGAR
FÖR
BOSTADSFÖRENINGEN THOR U P A**

- 2021020100207
- § 1**
Namn och ändamål
Föreningens firma är Bostadsföreningen Thor utan personlig ansvarighet.
Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 4 i kvarteret Kakelugnen med adress Torsgatan 61 inom Matteus församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.
- §2**
Medlemskap
Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av annan medlem eller direkt av föreningen.
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.
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.
- §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 direkt av 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 ordningsföreskrifter.
- §5**
Avgifter till föreningen
Medlem, som erhållit besittningsrätt, är skyldig att genom erläggande av årsavgift i förehallande till lägenhetens andelsvärde delta i alla för föreningen gemensamma utgifter, såsom ränta och amortering samt årliga omkostnader för fastigheten.
Årsavgift fastställs av styrelsen. Den skall 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. Den försumlige skall 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 vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

För lägenhet med balkong utgår årsavgift på sedvanligt sätt jämte ett avgiftspåslag som motsvarar föreningens alla kostnader för balkongen.

§6

Upplåtelse-
avgift

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:
o Reservfond i enlighet med Lagen om ekonomiska föreningar.
o Fond för yttre underhåll.
o Dispositionsfond

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

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden, om ej annat uttryckligen beslutas (se § 26).

§ 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 eller i övrigt när så befinnes påkallat. Valbar som styrelseledamot är även äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelseledamot skall vara svensk medborgare.

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

Om styrelsen består av tre ordinarie ledamöter är den beslutför när minst två styrelseledamöter är närvarande och om beslutet ense.

Om styrelsen skall bestå av fler ordinarie ledamöter, är styrelsen beslutför när minst tre ledamöter är närvarande. 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, balans- och resultaträkning samt budget för kommande räkenskapsår.

§9

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 10

Räkenskapsår
och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen för granskning.

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 högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 11

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

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

Förenings-
stämma

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Fastställande av dagordning
- 3 Val av ordförande för stämman
- 4 Anmälan om styrelsens 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 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 två revisorer och suppleant(er)
- 16 Övriga ärenden
- 17 Stämmans avslutande

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen i så god tid, att ärenden 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 och 17 ovan, endast före- komma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

Senast två veckor före ordinarie stämma skall redovisningshandlingar och revisionsberättelse hållas tillgänglig hos föreningen för medlemmarna.

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

§ 12

Rösträtt vid
föreningsstämma

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

Äger flera personer gemensamt en andel, skall endast en av dem vara registrerad medlem.

Medlem äger rätt att genom giltig skriftlig fullmakt överlåta sin rösträtt på make, maka, myndighet, barn, annan stadigvarande sammanboende eller annan medlem.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

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

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres frågan genom lottning. Omröstningen är öppen då ej annorlunda beslutas.

Beslut som kräver kvalificerad majoritet

§ 13

Beslut om försäljning, nedrivning, större ombyggnad av föreningens fastighet, föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas på två på varandra följande stämmor. Därav minst en ordinarie och på den stämman, 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 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 den gällande Lagen om ekonomiska föreningar.

Om överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

§ 14

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.

§ 15

Han andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltså jämt 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 stadgas i Föreningslagen för medlem, som avgått ur föreningen, om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§ 17

Den, till vilken avliden medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller

testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan 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.

Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom sex månader eller antages icke sökanden till medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtagas om medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages icke 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, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida icke synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 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 Föreningslagen.

§ 19

Medlems skyldigheter

Ansvaret för lägenhetens begagnanden

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, 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 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: rummets väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och vattenarmaturer, radiatorventiler och kranpackningar.

Medlem svarar för målning av radiatorer och vattenarmaturer, för målning av stamledningar samt för reparationer och målning av anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation, som föreningen försett lägenheten med.

Medlem 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. Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bortiakta.

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 av överexekutor.

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 vitesföreläggande, *dels* eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

Uthyrning
m.m

§ 21

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Detta kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd icke skall gälla.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 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 utan styrelsens tillstånd.

Om uteslutning
och förverkande
av besittnings-
rätten

§ 23

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

- 1 om medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen;
- 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, för vilka byggnadslov erfordras;
- 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 skall iakttas 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 tilllast är av ringa betydelse.

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att efter skriftlig 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.

2021020100211

Om klander av
uteslutning

§ 24
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.

Om försäljning av
andel efter uteslutning

§ 25
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.

Om vinstutdelning

§ 26
Skulle så stor vinst uppkomma något år, att ordinarie stämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelsvärde.

Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

§ 27
Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att kommet överskott skall fördelas i förhållande till andelsvärdena.

Kompletterande bestämmelser

§ 28
Där ej annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller den gällande Lagen om ekonomiska föreningar.