

Införda ändr. i §§ 30,32,33 o38 enl. stämmobeslut 2017-11-30 o 2018-04-17

STADGAR
FÖR
BOSTADSFÖRENINGEN
MATTEUS UPA

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsföreningen Matteus u.p.a.

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr. 5 i kvarteret Ugnen med adress Vikingagatan 9 och 11 samt Tomtebogatan 19 inom Matteus församling, Stockholm, och där upplåta bostäder åt sina medlemmar till nyttjande så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV ANDELSRÄTT

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas myndig fysisk person som förvärvat så många andelar, som motsvarar andelsvärdet på viss lägenhet, av föreningen eller annan medlem. I det följande avses med beteckningen "andel" det sammanlagda antalet andelar som medför besittningsrätt till viss lägenhet.

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.

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

Föreningen förbehåller sig rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap i de fall då denna rätt icke inskränkts genom vad som stadgats i § 6 nedan.

§ 3

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.

Om en förvärvare av andelar som motsvarar andelsvärdet för viss lägenhet inte antas till medlem i föreningen, är överlåtelsen ogiltig.

Medlem som ämnar sälja sin lägenhet skall i god tid före försäljningen underrätta föreningens styrelse därom.

§ 4

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

§ 5

Har andelen förvärvats på exekutiv eller offentlig auktion utan att den som ropat in andelen antagits till medlem, äger förvärvaren icke annan rätt än dem som stadgas i Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar för medlem som avgått ur föreningen om icke överenskommelse om ny överlåtelse träffas.

§ 6

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 arvsskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer icke ansökan om nytt medlemskap eller anstånd inom sex månader eller antages icke sökanden till medlem, skall styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon som kan godtas som medlem förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iaktas inte detta förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelslägenheten 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 från övriga delägare.

Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till den andra maken, äger denne rätt att bli medlem om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida inte

synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems maka eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 7

Medlem äger rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen. Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen.

Medlem som sagt upp sig till utträde äger de rättigheter som bestämts härom i Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

BESITTNINGSRÄTT

8 §

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 41.125% av andelsvärdet på den till andelen hörande lägenheten.

ANDELSBEVIS

9 §

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

AVGIFTER TILL FÖRENINGEN

10 §

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

Årsavgift fastställs av styrelsen och skall erläggas i kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Utöver årsavgift ska, för lägenheterna nr 1,2,3,4,5,7,9,11,13,15,16,17,19,21,samt nr 23 som samtliga har balkong, utgå en årlig avgift om 3 % av gällande prisbasbelopp för bestridande av balkongens framtida underhållsbehov. Denna avgift ska erläggas samtidigt som årsavgiften.

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. Lägenheten står som säkerhet för medlemmens skuld.

Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

UPPLÅTELSEAVGIFT

§ 11

Om föreningen försäljer andel eller upplåter besittningsrätt till lägenhet äger föreningen rätt att, utöver insatsen beräknad enligt § 8 ovan, uttaga ett belopp motsvarande skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

MEDLEMMENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 §

Medlemmen skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Medlemmen ansvarar för det löpande periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, gas, el och kallvatten som föreningen försett lägenheten med.

Medlemmens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med, beträffande våtrum, underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning av kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- installation och underhåll av varmvattensystem
- ledningar och övriga installationer för avlopp, gas, el och vatten i lägenheten - undantaget de delar som är stamledningar. Gränsdragning går vid avstängningsventil på vattenledning - inte det som är installerat därefter såsom varm- och kallvattensystem- och gasledning samt avsättning på avloppsstam, elledning fram till inkopplingspunkt i central.
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av radiatorer och stamledningar; all elinstallation och utrustning i lägenheten från lägenhetens undercentral; inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

Om det uppstår en vattenledningsskada på ytskikt och inredning i medlems lägenhet orsakad av medlems enskilda installation eller utrustning är det medlemmens ansvar att åtgärda detta.

Medlemmen svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Vid vattenlednings- eller brandskada gäller de begränsningar i medlemmens ansvar som stadgas i Bostadsrättslagen (1991:614). Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

13 §

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

14 §

Medlemmen får företa förändringar i lägenheten. Dock skall styrelsen informeras vid samtliga förändringar innan arbetet påbörjas (undantaget enklare slipnings- och målningsarbeten). Väsentlig förändring får dock företas endast efter skriftligt tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Styrelsen kan i samband med sådant tillstånd ställa särskilda krav på arbetets utförande.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov respektive inge bygganmälan.. Innan sådan ansökan inges till stadsbyggnadskontoret, skall styrelsens godkännande ha inhämtats.

Medlem som inte inhämtar styrelsens tillstånd skall, om så påfordras, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick samt ersätta föreningen de kostnader som kan drabba denna (i) genom vitesförelägganden, (ii) eventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheten godkänt skick (iii) eller annan kostnad som kan komma på grund av att medlemmen bryter mot denna §.

15 §

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. Skulle ohyra visa sig i lägenheten skall detta omedelbart anmälas till styrelsen.

16 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Detta gäller även för tillsyn av sådana anordningar som medlem själv svarar för men för vilka begränsat ansvar gäller enligt § 12 femte stycket. 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.

UTHYRNING**17 §**

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

Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära Hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd inte 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 ett prisbasbelopp per år.

18 §

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.

FÖRVERKANDE AV BESITTNINGSRÄTTEN

19 §

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

- 1) medlemmen dröjer med att erlægga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar,
- 2) lägenheten utan styrelsens samtycke upplåts i andra hand eller används till annat ändamål än vartill den är avsedd,
- 3) medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iaktas vid lägenhetens nyttjande och icke efter skriftlig varning från styrelsen genast låter sig rätta,
- 4) medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens skriftliga godkännande vidtager väsentliga ombyggnadsarbeten,
- 5) medlemmen inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar och icke efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta,
- 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 brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse är besittningsrätten icke förverkad och uteslutning kan inte ske.

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

Medlem som har uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från det att han delgavs beslutet.

20 §

Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att på tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse.

21 §

Utesluts medlem har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader som uppkommer för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenheten.

22 §

Har medlemmen blivit utesluten ur föreningen och förlorat besittningsrätten till lägenhet skall föreningen tvångsförsälja andelen. Föreningen får dock anstå med försäljningen till dess att sådana brister som medlemmen svarar för blivit åtgärdade.

Av influten likvid får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

STYRELSEN

23 §

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

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

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

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

24 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

25 §

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 beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

26 §

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.

27 §

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

28 §

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

FIRMATECKNING

29 §

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 Matteus u.p.a".

RÄKENSKAPER OCH REVISION

30 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

31 §

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

32 §

Revisorerna skall granska räkenskaper, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter och avge revisionsberättelse däröver till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

33 §

Styrelsen skall hålla årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA

34 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen i Stockholm före april månads utgång.

35 §

Medlem har rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma om han skriftligen framställer yrkande därom hos styrelsen senast fyra veckor innan stämman.

36 §

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 på stämman.

37 §

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordningen
- 3) Val av ordförande för stämman
- 4) Anmälan om styrelsens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelse
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöter och suppleanter
- 13) Arvoden åt styrelse och revisorer
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av två revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

På extra stämman skall, utöver ärendena som anges under punkterna 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen.

38 §

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

39 §

Över beslut som fattas på stämman skall protokoll föras som skall justeras. Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

RÖSTRÄTT VID FÖRENINGSSTÄMMA

40 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst oavsett om han innehar en eller flera andelar. Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, myndigt barn, annan stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen må som ombud företräda mer än en medlem.

Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

41 §

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

42 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där ej annorlunda beslutas.

BESLUT SOM KRÄVER KVALIFICERAD MAJORITET

43 §

Beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt med mindre än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller beslutet fattas å två på varandra följande stämmor varav 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 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 å sista stämman biträts av samtliga röstande. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att få ut inbetalda insatser enligt 5 kap. 7§ i Lagen om ekonomiska föreningar.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

44 §

Andra meddelanden än kallelse till föreningsstämma skall tillställas medlemmarna per brev, e-post, genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats i fastigheten.

FONDER

45 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

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

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningskostnaden av föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet bör avsättas till dispositionsfonden om icke stämman beslutar annorlunda.

UPPLÖSNING, VINSTUTDELNING, LIKVIDATION M M

46 §

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

47 §

Om ordinarie föreningsstämma beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andel.

ÖVRIGT

48 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller i första hand Lagen om ekonomiska föreningar, med undantag för 3 kap. 1 § om skyldighet att antaga medlem, annars Bostadsrättslagen (1991:614). Vad avser antagande av medlem skall lagen den 22 juni 1911 alltjämt äga tillämpning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 30 nov 2017 samt ordinarie föreningsstämma den 17 april 2018.