

ÅREN

Bostadsföreningen Tellus U.p.a

STADGAR 1(8)

STADGAR

för

Bostadsföreningen Tellus

u.p.a

§1 Namn och ändamål

Föreningens firma är "Bostadsföreningen Tellus u.p.a".

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet "Mullvaden första", Maria Magdalena församling, Stockholms stad, med adress Torkel Knutssonsgatan 31 respektive Krukmakargatan 14, Stockholm, upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning samt att förvalta fastigheten.

§2 Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antagas myndig fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av annan medlem eller direkt av föreningen. Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Ansökan om medlemskap skall ske skriftligen och vara undertecknad av sökande. Ansökan skall innehålla en utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver samt bosätter sig i fastigheten. Till ansökan skall fogas en kopia av fångeshandlingen som sökanden grundar sitt förvärv på.

Föreningen äger fritt pröva varje ansökan om medlemskap, dock med iakttagande av vad som föreskrivs i §14 nedan. Vägras medlemskap skall sökanden underrättas skriftligen med angivande av skälen för vägran.

§3 Besittningsrätt

När medlemskap beviljats i föreningen erhåller medlemmen orubblig besittningsrätt till den lägenhet i fastigheten som förvärvet av andelen avser och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

§4 Andelstal

Medlem är delägare i föreningen i förhållande till andelstalet för innehavd lägenhet. Bostadsföreningen Tellus U.p.a

§5 Avgifter till föreningen

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften skall erläggas av medlemmarna i förhållande till lägenhetens andelstal.

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen att utöver insatsen uttaga en upplåtelseavgift, som skall motsvara skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats.

Föreningen äger uttaga extra avgift vid överlåtelse av andel i föreningen med högst 3% (tre procent) av det prisbasbelopp (tidigare basbelopp) enligt Socialförsäkringsbalken 2010:110 som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtaren av andelen

svarar tillsammans med förvärvaren för att avgiften betalas. Föreningen äger vidare uttaga extra löpande avgift vid upplåtelse av lägenhet i andra hand med 50% av årsavgiften för lägenheten i fråga. Föreningen äger också i andra fall uttaga extra avgift när särskilda omständigheter så påkallar, exempelvis för ränta och amorteringar på lån som föreningen upptagit mot säkerhet i fastigheten för medlems räkning.

Vid försenad betalning av avgifter enligt ovan utgår dröjsmålsränta enligt Räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Föreningen äger uttaga extra årlig avgift för yttre underhåll av andel tillhörande balkong med högst 0,5 % (en halv procent) av det för året aktuella prisbasbeloppet (tidigare basbeloppet).

Om föreningen tvingas vidtaga rättsliga åtgärder gentemot medlem för utfående av fordran på obetalda avgifter, är medlemmen skyldig att ersätta föreningen för alla kostnader härför. Andelen utgör säkerhet för medlemmens skuld till föreningen.

Styrelsen äger medge medlem kortare anstånd med betalning av avgifter vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller när andra särskilda skäl föreligger.

§6 Föreningens förbindelser

För föreningens förbindelser svarar endast dess tillgångar, däri inberäknat oguldna inbetalningar.

§7 Underhållsplan och hantering av föreningens årliga resultat

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Eventuellt överskott kan avsättas till fond för yttre underhåll alternativt balanseras i ny räkning.

§8 Styrelsen och dess åligganden

Föreningens styrelse skall skötas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem personer med högst fem suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits andra räkenskapsåret efter valet. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlemmen och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, dock ej för samma period. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

Styrelsen konstituerar sig själv förutom ordföranden som utses på ordinarie föreningsstämma. Styrelsen är beslutsför när minst tre styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande. Styrelsen skall föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen svarar för förvaltning av föreningens angelägenheter, organisation och administrativa åtgärder exempelvis utse arbetsgrupper och sammankallande för dessa, upprättande och vidmakthållande av ordningsregler etc. det åligger styrelsen att tillse att organisation beträffande bokföringen och medelsförvaltning innefattar en tillfredsställande kontroll. Styrelsen skall årligen till den ordinarie föreningsstämman avge skriftlig årsredovisning som skall innehålla förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkningar och

budget för kommande räkenskapsår.

§9 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Firman skall tecknas med tillägget ”Bostadsföreningen Tellus u.p.a.”.

§10 Räkenskapsår, revisorer och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och avslutas den 31:a December. Till revisorer skall utses två personer, varav minst en extern, samt högst två suppleanter. Revisorerna väljs av föreningsstämman för tiden intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under första räkenskapsåret efter valet.

Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkningar och budget samt styrelseprotokollen för granskning. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuella gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring till gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Revisorerna har rätt att kalla föreningens medlemmar till extra sammanträde när omständigheterna så påfordra.

§11 Föreningsstämma

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

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Val av ordförande för stämman vilken inte får vara styrelsemedlem
- 4) Val av sekreterare för stämman
- 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 balansräkningar
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Arvoden åt styrelse och revisorer
- 14) Val av styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter för dessa
- 15) Val av revisorer och suppleanter för dessa
- 16) Val av valberedning
- 17) Förslag till arbetsgrupper
- 18) Inkomna motioner
- 19) Övriga frågor
- 20) Stämmans avslutande

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen före mars månads utgång eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma. Ärendet skall därefter, därest ärendets karaktär så föranleder, tillsammans med styrelsens synpunkter och förslag till beslut biläggas kallelsen till föreningsstämman.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller med minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman. På extra stämma skall, utöver ärenden enligt punkt 1) – 7) ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller enskild medlem skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast sex veckor innan och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

§12 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om medlemmen innehar en eller flera andelar. Detsamma gäller om flera familjemedlemmar tillsammans eller var för sig äger flera andelar. Äger flera personer gemensamt en andel har de dock tillsammans endast en röst. Medlem äger rätt att utöva sin röst genom ombud. Ombudet skall förete skriftlig fullmakt i original, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Avliden medlems rösträtt utövas av dödsboet eller dödsbodelägare som erhållit fullmakt av övriga dödsbodelägare eller av boutredningsman eller testamentsexekutor.

Röstberättad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres frågan genom lottning. Omröstningen är öppen där inte annorledes beslutas av ordförande.

§13 Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut på föreningsstämma om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna kräver för sin giltighet att samtliga röstberättigade medlemmar förenar sig om beslutet eller att beslutet fattas av två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie och att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av de röstande på den sist hållna stämman.

Beslut på föreningsstämma om ändring av stadgarna, varigenom medlemmarnas insatser till föreningen ökas, kräver för sin giltighet, utöver vad som föreskrivits i första stycket, att beslutet biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande på den sist hållna stämman.

Beslut på föreningsstämma om ändring av stadgarna, varigenom medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, kräver för sin giltighet, utöver vad som föreskrivits i första stycket, att beslutet biträtts av samtliga röstande på den sist hållna stämman. Detsamma gäller inskränkning av avgående medlems rätt att utfå inbetalda insatser enligt Lag om ekonomiska föreningar (2018:672).

§14 Om överlåtelse av andelsrätt och om besittningsrätt

Medlem, som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen, äger överlåta sin andel i föreningen till annan person, vars ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen enligt §2 ovan. Överlåtelsen blir inte giltig gentemot föreningen förrän förvärvaren antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsförteckning.

Har andel övergått till ny innehavare, får denne inte besittningsrätt till lägenheten förrän han/hon antagits till medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren mot föreningen alltjämt för sina skyldigheter som medlem. Har överlåtelsen skett på exekutiv auktion eller offentlig auktion upphör dock medlemmens skyldigheter vid auktionen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa andelen mot skälig ersättning, dock inte till högre pris än det förvärvaren erlagt vid auktionen.

Om en andel övergått genom bodelning, arv eller testamente, har förvärvaren rätt till medlemskap om denne uppfyller villkoren i §2 och synnerliga skäl mot medlemskap inte föreligger.

Den som förvärvat andel genom bodelning med anledning av makes död, arv eller testamente skall ansöka om medlemskap senast inom sex månader från medlemmens frånfälle om inte styrelsen medger anstånd. Anstånd kan beviljas om bodelningen, arvskiftet eller testamentet inte vunnit laga kraft. Om ansökan om nytt medlemskap eller anstånd inte inkommit inom sex månader eller om sökande inte antas till medlem, äger styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtas till medlem, förvärvat andelen och sökt medlemskap.

Om så inte sker, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen äger sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning. Föreningen äger härvid att av influen köpeskillingslikvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnaderna för förfarandet.

Om en andel övergått genom bodelning på grund av äktenskapsskillnad eller upplösning av samboförhållande, har förvärvaren rätt till medlemskap om denna uppfyller villkoren i §2 och synnerliga skäl mot medlemskap inte föreligger.

§15 Utträde ur föreningen

Medlem som överlåtit sin andel skall till styrelsen skriftligen uppsäga sitt medlemskap till utträde ur föreningen.

§16 Medlems skyldigheter och rättigheter

1. Ansvar för lägenhetens användning

Medlem är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning, och skick inom fastigheten. Han/hon skall rätta sig efter de ordningsföreskrifter som föreningens styrelse må ha beslutat om. Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

Det åligger medlem att hålla sin lägenhet fullvärdesförsäkrad genom att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tillägg för lägenhet i bostadsförening.

Medlem som upptäcker ohyra i lägenheten eller misstänker förekomst av sådan, är skyldig att genast meddela detta till styrelsen.

2. Underhåll

Medlem skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Medlemmen svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv, tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning, såsom exempelvis ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; i fråga om vattenradiatorer och stamledningar svarar medlemmen dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar medlemmen endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).
- fast inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar samt målning av inre ytor av fönsterbågar.
- eldstäder och i förekommande fall iordningställande av rökgångar i godkänt skick enligt gällande föreskrifter därom
- skötsel av tillhörande balkong, ex borttagande av snö och is från balkongen som utgör en fara för allmänheten, samt följer föreningens ordningsregler

Föreningen svarar sålunda för

- underhåll av alla stamledningar och reparationer av radiatorer och radiatorventiler.
- underhåll och målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt målning av fönsterbågars mellanytor.
- underhåll av rökgångar, dock inte renovering av rökgångar som tidigare tagits ur bruk.
- golvbrunnar, dock inte rensning av golvbrunnar.
- yttre underhåll av samtliga balkonger

Medlem svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse honom/henne eller av någon som tillhör medlemmens hushåll eller gästar honom/henne eller av annan, som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

I fråga om brandskada, som medlem

själv inte har vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som medlemmen bort iaktta.

3. Förbud mot ombyggnad

2025030401698

Medlem får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme samt ändring/rivning av fasta väggar. Medlemmen svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Medlem som åsidosätter detta förbud, skall, om så påfordras, återställa lägenheten i ursprungligt skick samt ersätta föreningen de kostnader som må uppkomma med anledning av den olovliga åtgärden.

4. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

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. Om medlemmen vägrar lämna föreningen sådant tillträde, äger föreningen på medlemmens bekostnad begära handräckning av kronofogdemyndigheten. Företrädare för föreningen skall besikta lägenhet i anslutning till mer ingripande ombyggnadsarbeten.

§17 Andrahandsupplåtelse mm

Medlem får inte utan styrelsens tillstånd i andra hand upplåta lägenheten. Ansökan om tillstånd skall ske skriftligt och innehålla skälen för uthyrningen samt uppgift om till vem andrahandsupplåtelsen skall ske.

Styrelsens tillstånd får begränsas till viss tid och förenas med villkor, t ex hyresnämndens godkännande av att hyresavtalet inte skall vara förenat med besittningsskydd för hyresgästen. Styrelsen äger vidare föreskriva att medlemmen skall betala extra avgift till föreningen under tid andrahandsuthyrningen pågår i enlighet med §5 fjärde stycket.

Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand, ansvarar för att hyresgästen ställer sig föreningens ordningsföreskrifter till efterrättelse samt i övrigt följer de åligganden som medlemskapet må medföra.

Medlem får inte använda lägenheten för annat ändamål än till bostad i annat fall än där lägenheten är disponerad uteslutande för näringsverksamhet.

§18 Uteslutning och förverkande

Medlem kan av föreningsstämman uteslutas och besittningsrätten förklaras förverkad:

- om medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat medlemmen att fullgöra betalningsskyldigheten
- om medlem utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand eller använder den för annat ändamål än bostad.
- om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens tillstånd vidtar ombyggnadsarbeten, för vilka byggnadslov erfordras,

- om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar den eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som i stadgarna och särskilda föreskrifter skall iakttas vid lägenhetens användning och inte efter skriftlig varning av styrelsen genast vidtar rättelse.

Besittningsrätten är inte förverkad och uteslutning kan inte ske, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse. Uteslutning får endast ske om medlem underlåter att efter skriftlig tillsägelse utan dröjsmål vidta rättelse.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat sin besittningsrätt och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta när beslutet vunnit laga kraft enligt §19.

§19 Om klander av beslut om uteslutning

Medlem, som uteslutits ur föreningen, kan klandra beslutet genom att väcka talan vid allmän domstol i den ordning som 1987 års lag om ekonomiska föreningar föreskriver. Utesluts medlem, har föreningen rätt till ersättning för eventuell skada och samtliga kostnader för att skilja medlemmen från besittningsrätten till lägenheten ävensom avhysningskostnader.

§20 Om försäljning av andel efter uteslutning

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, skall föreningen, så snart beslutet vunnit laga kraft, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida inte föreningen och den uteslutne medlemmen kommer överens om annat.

Av influten köpeskillingslikvid får föreningen uppbära så mycket som erfordras för att täcka föreningens fordran hos medlemmen och kostnaderna för förfarandet. Vad som återstår skall tillfalla denna.

§21 Vinstutdelning

Därest så stor vinst uppkommer något år att ordinarie föreningsstämma beslutar om vinstutdelning, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

§22 Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar tillskiftas medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

§23 Övrigt

Där inte annat föreskrivits i dessa stadgar, gäller lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, utom såvitt avser 3 kap. 1§ om öppenhetsprincipen. I stället skall, med stöd av 15§ lagen om införande av lagen om ekonomiska föreningar, begränsad öppenhet jämlikt 10§ i 1911 års lag om ekonomiska föreningar alltjämt gälla.