

Stadgar för Bostadsföreningen Atlas nr 2 upa

§ 1. Namn och ändamål

Föreningens firma är Bostadsföreningen Atlas nr 2 upa.

Föreningens ändamål är att förvalta fastigheten Pistongen nr 9 med adress Atlasgatan 7, 113 20 Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

§ 2. Medlemskap

Till medlem i föreningen kan antas myndig, fysisk person, som förvärvat andel i föreningen av en medlem eller direkt av föreningen. Har två personer gemensamt förvärvat en andel, ska båda antas som medlemmar.

Ansökan om medlemskap ska vara skriftlig. Sökanden ska i ansökan förbinda sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver, samt att endast hyra ut sin lägenhet om styrelsen tillåter det.

Föreningen har rätt att fritt pröva varje ansökan om medlemskap utom i de fall då denna rätt inskränks genom det som stadgas i § 15 nedan.

§ 3. Besittningsrätt

Medlem får besittningsrätt till lägenhet i föreningens fastighet och behåller denna rätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna.

Medlem som förvärvar nyupplåten andelsrätt i föreningen ska som insats betala andelsvärdet på den lägenhet som hör till andelen.

§ 4. Andelsbevis/Lägenhetsregister

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett andelsbevis i ett lägenhetsregister med lägenhetens nummer och lägenhetsinnehavarens namn. Beviset ska även innehålla uppgifter om lägenhetens andelsvärde, storlek och läge inom fastigheten.

Varje lägenhetsinnehavare får föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

§ 5. Avgifter till föreningen

Medlem som har fått besittningsrätt är skyldig att betala en årsavgift i förhållande till lägenhetens andelstal för att bidra till föreningens gemensamma utgifter som ränta, amortering och årliga omkostnader för fastigheten.

Årsavgiften beslutas av styrelsen. Den ska betalas kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Om en medlem inte betalar sin avgift inom två dagar från förfallodagen tillkommer ränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet, från förfallodagen tills betalning sker.

Om föreningen tvingas vidta laga åtgärder för att få ut sin fordran är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningens kostnader för det. Medlemmens andel står som säkerhet för skulden.

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

§ 6. Upplåtelse

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, har föreningen rätt att utöver insatsen, beräknad enligt § 3 ovan, ta ut ett belopp som motsvarar skillnaden mellan lägenhetens marknadsvärde och insats. Beloppet kan tas ut efter beslut av styrelsen.

§ 7. Avsättning för fonder

Inom föreningen ska följande fonder finnas:

- Reservfond enligt lagen om ekonomiska föreningar
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

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

Överskott som uppstår på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden, om inte föreningsstämman bestämmer något annat.

§ 8. Styrelsen och dess åliggandet

Föreningens angelägenheter ska skötas av en styrelse med säte i Stockholm.

Styrelsen ska 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 tills ordinarie föreningsstämma hålls räkenskapsåret efter valet. Suppleant inkallas när ordinarie ledamot inte kan närvara.

Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems make, maka eller närstående. Om närstående väljs, ska två tredjedelars majoritet föreligga.

Styrelsens ledamöter får endast väljas bland dem som bor i fastigheten. Denna passus kan sättas ur funktion genom beslut av två tredjedelar av de röstande vid stämman.

Om styrelsen består av tre ledamöter är den beslutför med två ledamöter om dessa är eniga. Om styrelsen består av fem ledamöter är den beslutför när minst tre ledamöter 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 för förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska se till att det görs en tillfredsställande kontroll av bokföring och medlemsförvaltning.

Styrelsens ska se till att en medlems- och lägenhetsförteckning förs som innehåller uppgifter om medlemmens namn och hemvist, andelsvärde, lägenhetens beteckning, belägenhet och storlek samt om övriga tillhörande utrymmen. Pantsättning av andelsrätt och förändringar i förteckningen ska antecknas och dateras. Föreningens fastighet får inte tas i mät för medlems enskilda skuld.

Styrelsen ska föra protokoll över de beslut som fattas.

Styrelsen ska avge skriftlig årsredovisning till den ordinarie föreningsstämman. Den ska 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 på föreningens vägnar, ska undertecknas med hela firman för att vara giltiga.

§ 10. Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen ska tillse att räkenskaperna är färdiga för granskning av revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av två revisorer som utses för tiden fram till och med att den ordinarie föreningsstämman hållits under räkenskapsåret efter valet. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid. Revisorerna ska ha fullgjort granskningen och avgett revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 11. Föreningsstämma

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

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman har blivit utlyst i behörig ordning.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av två revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Inkomna motioner från medlemmarna och propositioner från styrelsen.
18. Stämmans avslutande.

Styrelsen ska tidigast sex veckor och senast två veckor före beslutad dag för ordinarie eller extra stämma anslå uppgift om dag och tid för stämman på föreningens anslagstavla.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast 6 veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsen ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt givna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisningen och revisionsberättelsen hållas tillgängliga för medlemmarna.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 1 mars.

Extra stämma ska hållas när föreningens styrelse så bestämmer, eller när någon revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade begär det hos styrelsen.

På extra stämma ska, förutom ärenden enligt punkterna 1–7 ovan, endast de ärenden som är upptagna på kallelsen behandlas.

Protokoll ska föras över beslut som fattas på stämma. Protokollet ska vara tillgängligt för föreningens medlemmar senast tre veckor efter stämman.

Andra meddelanden ska tillställas medlemmarna med brev per post, med e-post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på föreningens anslagstavla.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 12. Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst för varje innehavd lägenhet. Äger två personer gemensamt en andel har de endast en röst gemensamt.

Medlem, som inte till fullo inbetalat förfallna avgifter, har ej rösträtt vid stämma.

Som föreningens beslut gäller den mening som majoriteten röstat för. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, och i andra frågor har stämmans ordförande utslagsröst under förutsättning att denne är medlem av föreningen eller styrelsen. Omröstningen är öppen om inget annat beslutas.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Medlem får själv bestämma vem som ska anlitas som biträde.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

§ 13. Beslut som kräver kvalificerad majoritet

För att beslut om försäljning, nedrivning eller större ombyggnad av föreningens fastighet, beslut om föreningens upplösning eller beslut om ändring av stadgarna ska vara giltigt krävs antingen att alla röstberättigade medlemmar är eniga, eller att beslutet fattas vid två på varandra följande stämmor. Minst en av dessa stämmor ska vara ordinarie, och på den sista stämman ska minst två tredjedelar av de röstande ha röstat för beslutet.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

Avser beslutet stadageändring, varigenom medlemmarnas insatser till föreningen förändras, krävs att minst tre fjärdedelar av de röstande vid sista stämman röstar för förslaget. Avser stadageändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, krävs att samtliga röstande vid sista stämman röstat för beslutet. Detta gäller även för ändring av avgående medlems rätt att vid upplösningen få ut inbetalda insatser.

§ 14. Överlåtelse av andelsrätt och besittningsrätt samt rätt att bli medlem

Medlem som fullgjort sina ekonomiska skyldigheter mot föreningen har rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap ska prövas av styrelsen enligt § 2.

Medlem som ämnar överlåta sin andel till annan person ska underrätta styrelsen. Styrelsen informerar föreningsmedlemmarna genom anslag på föreningens anslagstavla om att andelen utbjuds till försäljning.

Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits som medlem. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

När en andel har fått ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän innehavaren har antagits som medlem. Till dess svarar överlåtaren fortfarande för sina skyldigheter som medlem, utom om överlåtelsen har skett på exekutiv eller offentlig auktion. I så fall upphör den förre medlemmens skyldigheter vid auktionen.

Om den som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion inte antas som medlem, har föreningen rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

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

§ 15. Överlåtelse genom arv eller bodelning

Den som har övertagit en avliden medlems andel på grund av bodelning, arv eller testamente, är berättigad att bli medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, om inte synnerliga skäl talar mot detta.

Ansökan om medlemskap ska göras senast sex månader efter medlemmens död, om inte styrelsen medger anstånd. Anstånd ska beviljas om bodelning, testamente eller arvskifte ännu inte vunnit laga kraft. Anståndet kan tidsbegränsas. Om ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inte kommit in inom sex månader eller om sökanden inte antagits som medlem, kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtas som medlem, har förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om detta inte görs förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja andelen på offentlig auktion för innehavarens räkning, om annan överenskommelse om överlåtelse inte träffas. Föreningen har rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo har rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten tills ansökan om nytt medlemskap kan ske.

Dödsboets rösträtt får utövas av boutredningsman eller av dödsbodelägare som fått fullmakt av övriga delägare.

Om en medlem genom bodelning överlåter sin andel till andra maken på grund av äktenskapsskiilnad, har denne rätt att bli medlem om sökanden uppfyller villkoren i § 2, om inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma ska gälla om medlems make eller sammanboende får rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 16. Medlems skyldigheter

Medlem är skyldig att iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Medlem ska härvid rätta sig efter de särskilda ordningsföreskrifter som föreningsstämman beslutat. Skulle ohyra visa sig i lägenheten, ska detta omedelbart anmälas till styrelsen.

§ 17. Underhåll av lägenheten

Medlem ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Medlem svarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning och vädringsfilter samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock medlemmen
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock medlemmen; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. Vid byte av detaljer på ytterdörr ska husets K-märkning beaktas
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar medlemmen endast för målning
- golvvärme, som medlemmen försett lägenheten med
- eldstäder
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast medlemmens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar medlemmen därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar medlemmen för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar medlemmen endast för målning

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar medlemmen endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenskada endast om skadan uppkommit genom medlemmens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till eller gästar medlemmens hushåll eller av annan, som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning. Ifråga om brandskada, som medlem själv inte vållat, gäller vad nu sagts dock endast om medlemmen brustit i den omsorg och tillsyn, som borde iakttagas.

§ 18. Förändringar i lägenheten

Medlem får inte utan styrelsens godkännande göra väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt, såsom:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Medlemmen svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Medlem som bryter mot detta ska, 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.

§ 19. Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt att få 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, har föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

§ 20 Uthyrning i andra hand

Medlem har inte rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd. Ansökan om tillstånd ska vara skriftlig och ange skälet till upplåtelsen, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om medlemmen har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

Medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand ska betala en av föreningsstämman beslutad avgift till föreningen motsvarande viss procent av årsavgiften. Den extra avgiften ska tas ut från och med det att uthyrningen påbörjas och debiteras via kvartalsaviseringen.

§ 21. Obehörigt användande av lägenhet

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

§ 22. Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

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

- om medlem underlåter att betala beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen.
- om lägenheten av medlem upplåts utan styrelsens tillstånd i andra hand eller används till ett ändamål den inte är avsedd för.
- om medlem, eller någon som medlemmen upplåtit lägenheten till, vidtar ombyggnadsarbeten som kräver byggnadslov utan att styrelsen godkänt det.
- om medlem, eller någon som medlemmen upplåtit lägenheten till, varvårdar lägenheten eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter stadgar eller ordningsregler, och inte genast rättar sig efter skriftlig varning av styrelsen.

Besittningsrätten förverkas inte och medlemmen utesluts inte, om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse. Uteslutning får ske endast om medlem underlåter att efter tillsägelse genast vidta rättelse.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta så snart överklagandetiden enligt § 23 gått till ända eller dom vunnit laga kraft.

§ 23. Överklagande av uteslutning av medlem

En medlem som har uteslutits ur föreningen, kan överklaga beslutet genom att väcka talan mot föreningen vid domstol inom en månad från delgivningen av beslutet.

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

§ 24. Försäljning av andel

Har medlem blivit utesluten ur föreningen, ska föreningen, så snart beslut vunnit laga kraft och medlemmen flyttat, sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion. Detta såvida inte föreningen och den uteslutna medlemmen kommer överens om annat.

§ 25. Vinstutdelning

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

§ 26. Ekonomiska konsekvenser av föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning ska dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att varje medlem får så stor del av uppkommet överskott som motsvarar medlemmens andelstal.

§ 27. Kompletterande bestämmelser

I övrigt hänvisas till Lagen om ekonomiska föreningar.