
STADGAR

för

BOSTADSFÖRENINGEN NORRGÅRD

UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET

Tomtebogatan 15
Stockholm
Org nr 702001-5470

§ 1 Firma och ändamål

Föreningens firma är ”Bostadsföreningen Norrgård utan personlig ansvarighet”.

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Eldaren 2 inom Stockholm för att bereda bostäder åt sina medlemmar.

§ 2 Medlemskap

Medlem skall vara myndig och skötsam, fysisk person, som skäligen kan antas som andelshavare, som förvärvat andel i föreningen av medlem eller direkt av föreningen. Har två personer förvärvat andel gemensamt skall båda antagas som medlemmar.

Har del i andel förvärvats får medlemskap nekas. Dock skall första stycket gälla om andel efter förvärvet innehas av makar eller sambor.

Överlåtaren skall vid överlåtelse ansöka om utträde ut föreningen. Denna ansökan skall vara skriftlig och innehålla uppgift om blivande adress.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen vars beslut protokollförs. Styrelsen tillser att varje lägenhetsinnehavare erhåller föreningens stadgar och ordningsföreskrifter.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

Medlem äger andel i föreningen i proportion till andelstal enligt bilaga 1.

§ 3 Fastställande av insats och avgifter

Insats, årsavgift, upplåtelseavgift samt övriga avgifter fastställs av styrelsen. Varje medlem som förvärvar andel i bostadsföreningen skall betala insats enligt bilaga 2.

§ 4 Upplåtelseavgift

Om föreningen försäljer andel och upplåter besittningsrätt till lägenhet, äger föreningen rätt att utöver insatsen, som upplåtelseavgift uttaga ett belopp, motsvarande skillnaden mellan lägenhetens pris och insats.

§ 5 Avgifter till föreningen

Medlem är skyldig att genom erläggande av årsavgift delta i alla för föreningen gemensamma utgifter. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal enligt bilaga 1 kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Dock skall varje medlem, utan hänsyn till andelsvärde, belastas för de räntor och amorteringar som belöper på individuella ombyggnads- och renoveringsåtgärder avseende den egna lägenheten och som inte avser för fastigheten gemensamma ytor och anläggningar (tak, trappa, rörstammar etc).

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

Om inte avgift betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Styrelsen äger rätt att besluta om administrativ avgift i samband med överlåtelse, pantsättning och uthyrning av lägenhet dock högst ett basbelopp per år och lägenhet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för TV, bredband och telefoni skall erläggas per lägenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar utgår särskild avgift som bestäms av styrelsen. För lägenheter med balkonger som färdigställts efter år 2010 utgår en extra årsavgift för täckande av underhållskostnader. Nivån på avgiften fastställs av styrelsen och får uppgå till max 20 % av ett basbelopp per år.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 6 Överlåtelse

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.

Medlem som överlåtit sin andel i bostadsföreningen till annan medlem skall till bostadsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvaren av andel i bostadsföreningen skall skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna och ordningföreskrifter föreskriver samt att bosätta sig i fastigheten. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av överlåtelseavtalet.

§ 7 Överlåtelseavtalet

Ett avtal om överlåtelse av andel i bostadsföreningen genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 8 Besittningsrätt

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten och ej heller tillträda lägenhet förrän han eller hon antagits som medlem. Till dess så skett svarar överlåtaren alltjämt för sina skyldigheter som medlem.

Antages icke den, som inropat andelen vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion, till medlem, skall föreningen äga rätt att lösa in andelen för skälig ersättning, om icke annan överenskommelse träffas.

§ 9 Överlåtelse vid bodelning, arv eller testamente

Den, till vilken medlems andel övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i §2.

Ett dödsbo efter en avliden medlem får utöva andelen i bostadsföreningen trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att andelen i föreningen ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av andelsinnehavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Om tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får andelen säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

Om andel i bostadsföreningen övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angivits i anmaningen, får andelen säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Föreningen äger rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

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 andra maken, äger denna rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i §2. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

§ 10 Överlåtelsens giltighet

Skulle förvärvaren inte antas som medlem är överlåtelsen ogiltig.

§ 11 Ansvar 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 rätta sig efter 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 bestäms i dessa stadgar samt iakttar de särskilda ordningsföreskrifter, som antagits av föreningsstämman.

§ 12 Underhåll

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

Medlem svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning såsom spisar, kylskåp, diskbänkar, handfat, toalettstolar, duschar o d, fläktar (inom lägenheten) etc, med tillhörande ledningar och installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, svagström och el till de delar dessa finns inne i lägenheten. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar medlemmen dock endast för målning. I fråga om ledningar för el svarar medlem endast fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp). Styrelsen äger dock rätt att, i

samband med sådana förändringar av fastighetens gemensamma elsystem som medför behov av förändringar inne i lägenheterna, besluta om erforderliga utbyten av undercentraler och enskilda elmatningar.

- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Medlem svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och yttersidorna av ytterfönster.

Medlem svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada endast om skadan har uppkommit genom medlems eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall medlem svara för renhållning och snöskottning.

Medlem svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare lägenhetsinnehavare såsom reparationer, underhåll, installationer m m.

§ 13 Ombyggnad

Medlem får ej utan styrelsens godkännande företaga väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Sådana förändringar som erfordrar bygglov eller anmälan till byggnadsnämnden betecknas alltid som väsentliga förändringar.

Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om bygglov respektive göra anmälan till byggnadsnämnden.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

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 myndighet godkänt skick.

§ 14 Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

Föreningen äger rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra arbete där så erfordras för fastigheten.

Medlemmen är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Vägrar medlem föreningen att få tillträde till lägenhet för sådant ändamål, äger föreningen rätt att begära handräckning av vederbörlig myndighet.

§ 15 Uthyrning m m

Medlem äger ej rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet och om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd.

§ 16 Lägenhetens begagnande

Medlem får ej använda lägenheten för annat ändamål än det vartill den är avsedd.

§ 17 Uteslutning och förverkande av besittningsrätten

Besittningsrätten till lägenheten är förverkad och medlemmen kan av styrelsen uteslutas och uppsägas till avflyttning:

1. om medlem dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat medlemmen att fullgöra betalningsskyldighet,
2. om medlem underlåter att erlægga beslutade övriga avgifter till föreningen utöver 10 vardagar från förfallodagen,
3. om lägenheten av medlem upplåtes utan styrelsens tillstånd i andra hand eller används till annat ändamål än vartill den är avsedd,
4. om medlem inte lämnar tillträde till lägenheten enligt föreskrifter enligt stadgarna och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
5. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager väsentliga förändringar av lägenheten,
6. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsföreskrifter skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och
7. om medlem inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Uteslutning får ske endast om medlem låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Medlem som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen är skyldig att avflytta senast det månadsskifte som inträffar näst efter uteslutningen.

§ 18 Föreningens skyldighet vid uteslutning

Är nyttjanderätten förverkad men rättelse sker innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan medlemmen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

§ 19 Skadestånd

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

§ 20 Om försäljning av andel

Har medlem blivit utesluten ur föreningen skall föreningen sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida icke föreningen och den uteslutna medlemmen samt kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat.

Om inrop på offentlig auktion inte avgas eller inte godtas skall ny auktion hållas. Sker det inte något inrop på ny auktion övergår lägenheten till föreningen.

§ 21 Styrelsens sammansättning

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 nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valbar till styrelsen är även föreningsmedlems äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen. Dock får ej någon andel representeras av mer än en person. Valbar är endast myndig person som varaktigt bor i föreningens fastighet.

§ 22 Styrelsens åligganden

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

Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. 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, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

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, fördelning av individuella lån samt budget för kommande räkenskapsår.

Genom styrelsens försorg skall föras en lägenhetsförteckning. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmens namn, personnummer, hemvist, andelstal, insats, lägenhetens beteckning, belägenhet, storlek samt övriga tillhörande utrymmen. Underrättas föreningen om pantsättning av andelsrätt eller ändras uppgift i förteckningen skall detta antecknas varvid även dag för anteckningen skall anges.

Medlem har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckning beträffande den lägenhet som medlemmen innehar.

Har föreningen underrättats om att en andel är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta pantavaren om medlem har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och medlem dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

Föreningens räkenskaper och andra handlingar skall hos styrelsen hållas tillgängliga för revisorerna och för medlem, som därav önskar ta del.

§ 23 Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter och suppleanter, två i förening.

§ 24 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna avslutas den 31 december. Styrelsen skall tillse att dessa föreligger färdiga för granskning av revisorerna före februari månads utgång, dock senast sex veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

§ 25 Revisorer

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två därtill på föreningsstämma utsedda revisorer. Revisorerna väljs för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. För revisorerna utses minst en och högst två suppleanter för samma tid.

§ 26 Revision

Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse däröver före mars månads utgång, dock senast tre veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga hos föreningen för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

§ 27 Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före april månads utgång. Medlem som önskar få ett visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

§ 28 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt detta hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 29 Dagordning vid föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Information om budget och årsavgift för nästkommande verksamhetsår
13. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet

-
14. Fråga om arvoden till styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
 17. Val av valberedning
 18. Stadgeenligt inkomna motioner
 19. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall, utöver ärenden enligt punkt 1 – 7 ovan, endast förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 30 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Denna skall utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar med brev per post eller e-post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor senast två veckor före föreningsstämma.

Andra meddelanden skall tillställas medlemmarna med brev per post eller e-post eller genom utdelning i medlemmarnas brevlådor eller genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

Kallelse och andra meddelanden via e-post kräver samtycke från respektive medlem.

§ 31 Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst, oavsett om medlemmen har en eller flera lägenheter. Äger flera personer gemensamt en andel har de endast en röst gemensamt.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast medlemmens maka, make, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträts av ordföranden vid stämman. Omröstningen är öppen där ej annorlunda begärts.

§ 32 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 än att alla röstberättigade medlemmar förenar sig därom eller att beslutet fattas vid två på varandra följande stämmor varav en ordinarie och att det vid den stämman som sist hållits har biträts av minst två tredjedelar av antalet röstande medlemmar. Där lagen om ekonomiska föreningar kräver högre röstetal gäller lagen.

§ 33 Protokoll från föreningsstämma

Protokoll skall föras över beslut som fattas på föreningsstämman. Protokollet skall justeras och skall finnas tillgängligt för föreningens medlemmar senast tre veckor efter stämman.

§ 34 Avsättning till fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

- Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar
- Reparationsfond
- Dispositionsfond

Till reparationsfonden skall årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

§ 35 Vinst

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

§ 36 Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses skall dess behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till deras andelstal.

§ 37 Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har, genom beslut om revidering av tidigare antagna stadgar, antagits vid föreningsstämma den 8 maj 2018 att gälla för Bostadsföreningen Norrgård utan personlig ansvarighet.

.....
Stämmans ordförande Vid protokollet Justeras Justeras