

**Stadgar för Bostadsföreningen Norrbacka U. P. A. med organisationsnummer 702001–
5439. Föreningen bildades den 4 september 1918.
Stadgarna antagna på årsmöte 2023-05-23 och extrastämma 2023-06-15.**

1 § Namn och ändamål

Föreningens firma är "Bostadsföreningen Norrbacka utan personligt ansvar". Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Smältan Nr. 12, med adress Tomtebogatan 26 och 26A samt Norrbackagatan 42, Stockholm, upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler utan begränsning i tiden.

2 § Medlemskap

Till medlem av föreningen kan efter skriftlig ansökan och prövning antas myndig, fysisk person, som förvärvat en eller flera andelar i föreningens egendom. Ansökan om medlemskap prövas av styrelsen. Den sökande måste kunna styrka förvärvet av andel i fastigheten genom att uppvisa köpekontrakt samt förbinda sig att bebo lägenheten och folkbokföra sig på dess adress samt att följa föreningens stadgar. Såvitt avser andel nr 16 och 31 får juridisk person beviljas inträde i föreningen, varvid kravet på folkbokföring inte gäller. I ansökan om medlemskap ska anges för vilket ändamål lokalen ska användas.

Den som en eller flera andelar har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som innehavare av andel. Medlemskap får inte heller vägras någon på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Meddelande om styrelsens beslut bör lämnas senast två veckor efter det att ansökan inkommit.

3 § Besittningsrätt

Med varje lägenhet/lokal är, så länge dess innehavare fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna gentemot föreningen, förenad ständig besittningsrätt. Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del, som motsvarande andelsvärde av den eller de lägenheter/lokaler, till vilka denne äger besittningsrätt.

4 § Avgifter till föreningen

Medlem som har erhållit besittningsrätt är skyldig att, genom att erlagga årsavgift i förhållande till lägenhetens/lokalens andelsvärde, delta i alla utgifter och onera för föreningens gemensamma egendom.

Årsavgift fastställs av styrelsen. Avgiften ska betalas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott den sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Skulle medlem försumma inbetalning av avgifter ska denne, om styrelsen så beslutar, gottgöra föreningen med påminnelseavgift på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Skulle föreningen tvingas vidta laga åtgärder för att få ut sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att ersätta föreningen även för kostnaderna för detta.

Styrelsen kan besluta att ersättning för renhållning, bredband, värme, varmvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

Överlåtelseavgift vid försäljning får uttas på maximalt 10% av ett prisbasbelopp.

Avgift uttas av medlem vid godkänd andrahandsuthyrning på maximalt 10% av ett prisbasbelopp.

5 § Avsättning till fonder

Föreningens vinst kan avsättas helt eller delvis, efter årsmötesbeslut, till reservfond.

6 § Vinstutdelning

Vid beslut om vinstutdelning ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till andelsvärde.

7 § Föreningens styrelse

Föreningens angelägenheter vårdas av en styrelse, bestående av lägst tre och högst sju bland föreningens medlemmar på ett år utsedda ledamöter samt en eller högst två styrelsesuppleanter. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Det åligger styrelsen att:

- Konstituera sig och utse en ordförande
- tillse att fastigheten hålls i gott skick samt att för dess underhåll vidta lämpliga åtgärder;
- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret;
- till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret, minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilket årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas;
- senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse; samt
- föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt bok över pantförskrivning på föreningens lägenheter.

Styrelsen är ansvarig för att föreningens räkenskaper förs på ett tydligt och lättfattligt sätt. Styrelseledamöterna fördelar göromålen så emellan sig som de anser lämpligt, och svarar en för alla och alla för en för de medel de anförtrotts.

8 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen utsett till detta. Alla handlingar, som undertecknas på föreningens vägnar ska för att vara giltiga undertecknas med hela dess firma "Bostadsföreningen Norrbacka utan personlig ansvarighet".

9 § Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår ska omfatta kalenderår och räkenskaperna ska avslutas den 31 december. Styrelsen ska se till att räkenskaperna är färdiga för granskning av revisorerna sex veckor innan föreningsstämma.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av extern revisor utsedda på ett år. Granskningen ska vara fullgjord och berättelse ska överlämnas till styrelsen tre veckor innan föreningsstämma och styrelsen ska till föreningens ordinarie stämma avge det yttrande som den kan ge anledning till.

10 § 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) Fastställande av röstlängd
- 3) Fastställande av dagordning
- 4) Val av ordförande för stämman
- 5) Val av protokollförare
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman är i behörig ordning utlyst
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
- 15) Val av revisor
- 16) Val av valberedning
- 17) Motioner inkomna till styrelsen
- 18) Övriga ärenden
- 19) Stämmans avslutande

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode. Stämman beslutar om antal ledamöter i valberedning samt sammankallande.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Extra stämma ska hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon av revisorerna eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar påkallar det hos styrelsen. På extra stämma ska, utöver punkterna 1–7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska behandlas på stämman samt underlag som stämman behöver ta del av för att kunna rösta i eventuella beslutsärenden. Kallelsen ska ske personligen till samtliga medlemmar genom utdelning, utsändning med post eller genom e-post, senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor innan stämman.

Andra viktigare meddelanden ska tillställas medlemmarna på motsvarande sätt.

Justerat föreningsstämmoprotokoll ska inom tre veckor efter stämman anslås i fastigheten.

11 § Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst oavsett hur många andelar denne innehar. Om flera medlemmar innehar en andel gemensamt har de tillsammans endast en röst. Medlem kan genom bevittnad fullmakt överlåta sin röst på annan myndig person, men ingen kan med fullmakt utöva rösträtt för mer än en medlem. Medlem, som inte fullt betalat förfallna avgifter till föreningen har inte rösträtt.

Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden vid stämman. Omröstning är öppen där inte slutna omröstning begärs av någon medlem.

Närvaro- och yttranderätt vid föreningsstämma tillkommer även äkta make och maka, registrerad partner, sambo i enlighet med sambolagen eller närstående som varaktigt sammanbor i fastigheten med medlem.

12 § Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om

- försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastighet;
- ändring av lägenhets andelsvärde;
- upptagning av nya lån;
- föreningens upplösning; eller
- ändring av stadgarna,

är giltigt endast om beslut fattas vid två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie, och om beslutet vid den sista av dessa stämmor biträts av minst två tredjedelar av de röstande. All omröstning vid sådana beslut sker med slutna sedlar.

13 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

14 § Överlåtelse av andel

Medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen har rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap prövas av styrelsen. Överlåtelsen blir inte giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i

andelsbeviset. Medlem som vill överlåta sin andel i föreningen ska underrätta styrelsen om detta.

Har andel övergått till ny innehavare, får denne inte besittningsrätt till lägenhet/lokal förrän denne antagits som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldighet vid auktionen. Antas inte den som inropat lägenhet/lokal vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion till medlem, äger föreningen rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

Har den till vilken medlems andel övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader visa att någon annan förvärvat andelen och sökt medlemskap i föreningen. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen får andelen säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

15 § Medlems skyldigheter

Medlem får inte använda lägenheten för annat huvudsakligt ändamål än bostad för eget bruk.

Såvitt avser andel nr 16 och 31 får juridisk person beviljas inträde i föreningen. Denne ska vid ansökan om medlemskap ange för vilket ändamål lokalen ska användas.

Medlem ska på egen bekostnad hålla lägenheten/lokalen med tillhörande övriga utrymmen i gott skick om inte något annat följer av andra till femte styckena. Detta gäller även mark/uteplats om sådan ingår i andelen. Medlem är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken. Medlem svarar sålunda för lägenhetens/lokalens:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten/lokalen och inte tjänar fler än en lägenhet; samt
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt fönsterkarmar, glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller radiatorer och ventilationskanaler, dock svarar medlem för målning av radiatorer. I fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla. Vidare svarar föreningen för målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlem endast om skadan uppkommit genom:

- dennes egen vårdslöshet eller försummelse; eller
- vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som för dennes räkning utfört arbete i lägenheten;
 - någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst; eller
 - någon annan som denne har inrymt i lägenheten/lokalen.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än medlemmen själv är denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det medlem att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts medlem ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör medlems lägenhet/lokal.

Om medlem försummar sitt ansvar för lägenhetens/lokalens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på medlemmens bekostnad.

Styrelsen har rätt att få tillträde till lägenhet/lokal när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller för att utföra arbete som erfordras för fastigheten.

Medlem får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten/lokalen som innefattar:

- ingrepp i bärande konstruktion;
- ändring av befintliga ledningar för ventilation, avlopp, värme, gas eller vatten; eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i föregående stycke om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Om byggnadslov eller anmälningsplikt till byggnadsnämnd fordras, ska styrelsens godkännande inhämtats i förväg. Medlem som bryter mot detta förbud ska, om styrelsen så fordrar, återställa lägenheten/lokalen eller annat utrymme i tidigare befintligt skick, samt ersätta föreningen för de kostnader som kan ha drabbat den, dels genom vitesföreläggande, dels för eventuellt återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

16 § Medlems uppträdande

När medlem använder lägenheten/lokalen ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Medlemmen ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Denne ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Medlem ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 14 §.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen ge medlemmen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp medlemmen med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om medlemmen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten/lokalen.

Medlem får inte använda lägenheten/lokalen för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Medlem får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

17 § Uthyrning

Medlem får endast hyra ut sin lägenhet/lokal efter styrelsens skriftliga godkännande. Sådant godkännande kan ges för en definierad period och endast om synnerliga skäl föreligger, såsom militärtjänst, studier eller annan icke varaktig vistelse eller tjänstgöring på annan ort. Hyresgästens namn ska uppges till styrelsen. Medlem som hyr ut sin lägenhet/lokal ansvarar för att hyresgästen följer föreningens ordningsföreskrifter.

18 § Förverkande av besittningsrätten

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

- lägenheten/lokalen av medlem eller av annan används för något annat ändamål än det avsedda;
- lägenheten/lokalen vanvårdas eller medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt 15 §;
- medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten/lokalen, vanvårdar den, uppträder störande eller i övrigt bryter mot föreningens stadgar och icke efter en skriftlig varning genast låter sig rätta;
- lägenheten/lokalen av medlem eller av annan upplåts utan styrelsens tillåtelse i andra hand;
- medlem inte lämnar tillträde till lägenheten/lokalen enligt 14 § och denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta;
- medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten/lokalen, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten för vilka byggnadslov eller anmälningsplikt till byggnadsnämnd krävs eller som styrelsen inte godkänt; samt
- medlem underlåter att erlagga beslutade avgifter till föreningen inom trettio dagar efter förfallodagen.

Den som utesluts och förlorat besittningsrätten är skyldig att omedelbart flytta. Föreningen har rätt till ersättning för eventuell skada och för alla kostnader för att skilja denne från besittningsrätten till lägenheten/lokalen. Så snart beslutet vunnit laga kraft och denne flyttat ska föreningen sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida denne och föreningen inte kommer överens om annat.

19 § Föreningens upplösning

Om föreningen upplöses ska dess behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelar.

20 § Övrigt

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.