

STADGAR

för

BOSTADSFÖRENINGEN TORBJÖRN UPA

1996

# STADGAR

för

## BOSTADSFÖRENINGEN TORBJÖRN U P A

### Firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är bostadsföreningen Torbjörn utan personlig ansvarighet. Föreningen skall ha till föremål för sin verksamhet endast att äga och förvalta fastigheten nr 3 i kvarteret Kakelugnen med adress Torsgatan 63, 113 37 Stockholm, vilken föreningen äger sedan 1924, samt att upplåta nyttjanderätt på obegränsad tid till bostad uteslutande åt sina medlemmar och därom utfärda andelsbevis.

Med andel i föreningen skall oskiljaktigt vara förenad sådan nyttjanderätt till i andelsbeviset angiven bostad så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter emot föreningen enligt föreningens stadgar.

Föreningen skall föra lägenhetsförteckning och i den anteckna förekommande meddelanden om pantsättning av andel med tillhörande nyttjanderätt.

#### § 2


Inträde i föreningen kan beviljas myndig fysisk person, som är svensk medborgare och tecknat sig för en eller högst två lägenheter i föreningens egendom och därför erlagt den bestämda första insatsen eller av föreningsmedlem förvärvat dylik lägenhet och som förbinder sig att fullgöra de skyldigheter stadgarna föreskriver.

#### § 3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av andelsrätt stadgas i §§ 12-16 nedan.

#### § 4

Med varje lägenhet är så länge dess innehavare fullgör sina skyldigheter till föreningen förenad ständig besittningsrätt.



## § 5

Den insats, varmed medlem skall deltaga i föreningen, motsvarar det åsatta värdet av ifrågavarande lägenhet och erlägges dels genom en första insats, dels genom årliga avbetalningar i enlighet med § 7. Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del som motsvarar det åsatta värdet av den eller de lägenheter, till vilken eller vilka han har besittningsrätt.

## § 6

För varje lägenhet utfärdas genom styrelsens försorg en motbok, försedd med det nummer, som åsatts lägenheten, med uppgift om lägenhetens värde, storlek och läge inom egendomen, källare och vindskontor samt del i andra gemensamma förmåner, ett exemplar av föreningens stadgar samt ett å föreningens vägnar av dess styrelse utfärdat andelsbevis. Blotta innehavet av motbok medför ej rätt till andel i föreningen.

## § 7

Ledamot erlägger vid inträdet i föreningen kontant som första insats så stor del av lägenhetens beräknade värde, som angivits i styrelsens (föreningens) uppgjorda betalningskalkyl. Återstoden av skulden skall genom årliga amorteringar betalas till så stort belopp, som föreningens skuldförbindelser och lånetransaktioner, enligt uppgjord amorteringsplan, kräva. Medlem är skyldig att sista helgfria dag i mars, juni, september och december månader till styrelsen mot kvitto erlagga den på honom genom styrelsens försorg uttaxerade andelen i de årliga utgifterna av räntor, omkostnader och amortering. Medlem äger rätt att därjämte göra avbetalningar å sin lägenhet mot kvitto i respektive motbok. Av årsvinsten avsättes minst 10 procent till en reservfond. Vid beslut om vinstutdelning skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras insatser. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.


## § 8

För föreningens förbindelser svarar endast dess tillgångar, däri oguldna avgifter och avbetalningar inberäknade.

## Avgifter

## § 9

Innehavaren av en eller flera lägenheter är skyldig att i förhållande till lägenhetens eller lägenheternas värde deltaga i alla utgifter för föreningens gemensamma egendom. De i denna paragraf omförmälda utgifterna skall betalas kvartalsvis i samband med de i § 7 avsedda årliga amorteringarna.





## § 10

Medlem, som till fullo betalt sin lägenhet, är dock skyldig att därefter till styrelsen kvartalsvis erlägga vad på hans andel kan komma av de i paragraf 9 omnämnda utgifterna.

Medlem som enligt paragraf 19 med styrelsens tillstånd i andra hand upplåter lägenheten i sin helhet har att under den tid upplåtelsen avser utöver, det som enligt paragraf 10 första stycket stadgas, erlägga ett tillägg därpå om 10%.

## § 11

Skulle medlem försumma någon inbetalning till styrelsen, vare sig denna inbetalning består i ränta, amortering eller övriga utgifter för lägenheten enligt § 9, skall den försumlige gottgöra föreningen med gällande diskonto plus 7 % å det felande beloppet för denna tid, tills full betalning sker.

## Övergång av andel

## § 12

Medlem, som ordentligt erlagt sina inbetalningar, äger rätt att sälja eller överlåta sin lägenhet till annan av styrelsen godkänd person, som då inträder i samma rättigheter och skyldigheter som den avgående medlemmen, varjämte han är skyldig att skriftligen förbinda sig att ställa sig till efterrättelse föreningens stadgar. En sådan överlåtelse skall ske skriftligen.

## § 12 a

Medlem som önskar förvärva ytterligare andel i föreningen har att anmäla sitt intresse till styrelsen. Medlem som planerar avyttra andel i föreningen skall i god tid innan överlåtelseavtal är träffat, meddela styrelsen förestående överlåtelse.

## § 13

Mom 1. Avliden medlems maka, make eller arvinge är berättigad att i den avlidnes ställe inträda såsom medlem i föreningen.

Mom 2. Skulle medlem avlida utan kända arvingar, föranstaltar styrelsen om kungörelses införande i Post- och Inrikes tidningar tre gånger om att möjligen varande arvingar skola inom natt och år, räknat från den dag kungörelsen varit tredje gången införd, anmäla sig hos styrelsen och lagligen styrka sin rätt till lägenheten.

Mom 3. Skulle medlem från orten avresa eller avvika, utan att ha befullmäktigat någon att omhänderta eller svara för lägenheten, sker efterlysning med dess följder, som i föregående mom säges.

Mom 4. Avreser medlem och har befullmäktigat annan person att i sitt ställe tala och svara i föreningen, inträder denne i medlems rättigheter och skyldigheter. Denna fullmakt gäller dock ej mer än fem år, efter vilken tid ny fullmakt måste företes, sker ej detta förfares såsom i föregående mom säges.

#### § 14

Har andel övergått till ny innehavare, får denne utöva andelsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden andelshavare utöva andelsrätten. Sedan tre år förflutit från dödfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att andelen ingått i bodelning eller arvsskifte i anledning av andelshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja andelen på offentlig auktion för dödsboets räkning.

#### § 15

Den till vilken andel övergått får inte vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreningens stadgar föreskriver och föreningen skäligen kan nöjas med honom som medlem. Har andelen övergått till andelshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken.

Vad nu sagts äger motsvarande tillämpling om andel övergått till andelshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Föreningen äger vid övergång av andel i föreningen av förvärvaren uttaga en överlåtelseavgift om kronor 500:-.


#### § 16

Har den till vilken andel överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

### Medlems rättigheter och skyldigheter

#### § 17

Medlem är skyldig att hålla sina lägenheter i ordentligt skick. Det åligger styrelsen att tillse efterlevnad härav samt för den händelse uppenbar försummelse i detta avseende föreligger, verkställa erforderlig besiktning. Medlem, som önskar vägra dylik besiktning eller vägrar ombesörja av styrelsen beslutad åtgärd, må äga underställa dylik fråga föreningens prövning. Av föreningen beslutad åtgärd må styrelsen vid medlems vägran låta på medlems bekostnad utföra.





## § 18

Medlem skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Medlem svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Medlem svarar ej för underhåll av de stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymmer i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som medlem själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Fjärde stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

## § 19


Medlem får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket. Medlem får utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till sitt barn eller sin förälder.

Medlem, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin lägenhet får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet kan förenas med villkor. Tillståndet kan avse en längsta tid om högst två år. Om särskilda skäl föreligger kan styrelsen dock medge förlängning med ytterligare högst ett år.

## § 20

Medlem som uthyr lägenheten i andra hand enligt § 19 skall själv ansvara för att hyresgästen ej överträder de särskilda ordningsföreskrifterna.



## § 21

Medlem får, sedan lägenheten tillträtts, företaga förändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företagas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för annan medlem.

## § 22

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

## § 23

Eldfarliga inrättningar får ej finnas inom föreningens fastighet eller någon verksamhet där bedrivs, som kan vara störande för trevnaden i huset. Ej heller får därstädes finnas upplag av varor, som kunna inverka menligt på husets bestånd.

## § 23 a

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med andelsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga medlemmen till avflyttning:

1. om medlem dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om medlemmen utan styrelsens samtycke upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 22.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger medlemmen till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 får ske endast om medlemmen underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges medlemmen till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.



#### § 23 b

Är nyttjanderätten enligt § 23 a första stycket 1-3 förverkad men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan medlemmen inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

#### § 23 c

Är nyttjanderätten enligt § 23 a första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt medlemmen till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att medlemmen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

#### § 23 d

Har medlemmen blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 23 a, skall föreningen sälja andelen på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och medlemmen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande medlemmen svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos medlemmen. Vad som återstår tillfaller denne.

#### Styrelse och revisorer

#### § 24

Föreningens angelägenheter vårdas av en styrelse, bestående av tre bland föreningens medlemmar utsedda ledamöter samt två suppleanter, som i styrelsen inkallas vid någon av de ordinarie ledamöternas förfall. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen skall för varje år upprätta en uttaxeringslista utvisande hur mycket för varje lägenhet skall betalas av ränta, amortering och andra utgifter, som enligt § 9 för varje särskilt fall kunna ifrågakomma.

Denna uttaxeringslista skall av styrelsen framläggas vid det ordinarie sammanträde, som skall hållas enligt § 28.



Styrelsen är ansvarig för att föreningens räkenskaper förs på ett tydligt och lättfattligt sätt. Styrelseledamöterna äga sig emellan fördela göromålen så, som de anse lämpligt, dock att styrelsens särskilda ledamöter, ordförande, kassör och sekreterare samt vice värd, kunna väljas var för sig om någon av medlemmarna det påfordrar, och svara en för alla och alla för en för av dem omhänderthavda medel. Styrelsen skall årligen till ett ordinarie sammanträde enligt § 28 avgiva redogörelse för det förflutna årets förvaltning.

Styrelsen är beslutsför, då hela styrelsen är närvarande. Såsom styrelsens beslut gäller den mening, varom mer än halva antalet närvarande förena sig. I händelse ick alla ledamöter är ense, bör i styrelseprotokollet antecknas jämväl den eller de avvikandes mening.

#### § 25

Alla avhandlingar, som för föreningen avslutas, skall undertecknas av styrelsen å föreningens vägnar och med utsättande av dess firma "Bostadsföreningen Torbjörn u p a", vid äventyr att de, som avhandling annorlunda underskrivit, skall för vad de sålunda slutit, svara en för alla och alla för en såsom för egen skuld.

#### § 26

Räkenskaperna, som skall omfatta kalenderår, skall avslutas den 31 december varje år samt vara färdiga till granskning av revisorerna före februari månads utgång.

#### § 27

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltning av föreningens angelägenheter granskas av två därtill utsedda revisorer, vilka skall sammanträda så tidigt, att de till den 1 april varje år kunna hava fullgjort granskningen samt berättelse däröver avgiva och däri till- eller avstyrka ansvarsfrihet för den avgående styrelsen, varefter det åligger styrelsen att till föreningens ordinarie sammanträde avgiva det vidare yttrande, vartill styrelsen kan anse revisionsberättelsen föranleda.

Revisorerna äga rätt att besiktiga föreningens alla lägenheter och därom i sin berättelse avge utlåtande.

## Föreningsstämman

### § 28

Ordinarie sammanträde med föreningens medlemmar skall hållas en gång om året före juni månads utgång. Extra sammanträde kan hållas, när styrelsen så anser lämpligt eller minst en tiondel av föreningens medlemmar därom gjort framställning.

Vid ordinarie sammanträde föredrages:

- 1) Val av stämмоordförande.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Framläggande av styrelsens förvaltningsredogörelse, årsredovisning och revisionsberättelse.
- 4) Beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning.
- 5) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 6) Fråga om arvode till föreningens funktionärer.
- 7) Val för tid intill nästa ordinarie sammanträde hållits av styrelseledamöter och revisorer jämte deras suppleanter, två styrelsesuppleanter och en revisorssuppleant.
- 8) Val av två justeringsmän att inom tio dagar justera protokollet.
- 9) Andra frågor angående föreningens angelägenheter.

Kallelse till sammanträde och andra meddelanden skall ske skriftligen och personligen till varje medlem med delgivande av förekommande frågor minst två veckor före ordinarie och en vecka före annat sammanträde.

Kan medlem ej anträffas skall kallelse delgivas de personer, som bebor lägenheten, minst två veckor före ordinarie och en vecka före annat sammanträde. Vill enskild medlem till ordinarie sammanträde göra framställning, skall han densamma skriftligen till styrelsen inlämna minst två veckor före sammanträdet.

### § 29

Över beslut, som å sammanträde fattas, skall genom styrelsens försorg föras protokoll. Senast tio dagar efter sammanträdet skall protokollet vara för föreningsmedlemmarna tillgängligt. Å sammanträde äger varje medlem en röst oavsett om han innehar en eller flera lägenheter. Medlem är berättigad överlåta sin röst å annan medlem med undantag för fall, som i § 13 mom 4 säges, och mot skriftlig fullmakt. Ingen må på grund av fullmakt utöva rösträtt för mer än en medlem. Mannen får föra hustruns talan och tvärtom, dock med företeende av fullmakt i varje fall.

Medlem, som häftar för förfallna avgifter till föreningen, må ej rösta.



§ 30

För beslut, varigenom medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser skärpes, erfordras samtliga medlemmars medgivande. Beslut om försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastighet eller föreningens upplösning eller ändring av stadgarna är ej giltigt, med mindre alla medlemmarna därom förena sig eller beslut fattas å två på varandra följande sammanträden, därav minst ett ordinarie, och å det sammanträde, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande. I övriga fall gäller såsom föreningens beslut den mening, för vilka de flesta rösterna avgivas. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning. I andra frågor äger ordföranden utslagsröst. All omröstning sker genom öppen omröstning, där ej annorlunda av medlem begärts.

Övrigt

§ 31

Föreningens fastighet får ej i mät tagas för medlems enskilda skuld.

§ 32

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

§ 33

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas på så sätt, att envar återbekommer av honom erlagd insats, varefter uppkommet överskott skall fördelas i förhållande till vars och ens insats.

§ 34

Där ej annorlunda är i dessa stadgar bestämt, skall föreningen efterleva de allmänna bestämmelserna, som i lagen om ekonomiska föreningar den 1 juni 1951 med därtill hörande övergångsbestämmelser meddelas.

76-11-28  
..... registrerades  
stadgar, stadgöändring av  
Patent- och registreringsverket,  
Bolagsavdelningen

*Ulla Ojala Palmqvist*

Vidimeras:  
*Quint Sjöland*  
Tel 08 330191