

# Stadgar för BF Trygg upa

---

*Nedanstående text har fastställts efter stadgeändring vid föreningens ordinarie årsmöte 2018-04-26, med samtliga närvarande röstberättigades medgivande. Giltiga fr.o.m. registreringsdatum hos Bolagsverket, 2018-09-04.*

## § 1 Namn och ändamål

Föreningen, vars firma är Bostadsföreningen Trygg u p a, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att huvudsakligen för sina medlemmar tillhandahålla bostadslägenheter inom Norrköping.

## § 2 Inträde

Till medlem i föreningen kan antagas myndig, fysisk person som förvärvat sig besittningsrätt i föreningen av medlem eller direkt av styrelsen. Ansökan om medlemskap skall vara skriftlig och innehålla utfästelse att sökanden förbinder sig att fullgöra de skyldigheter som stadgarna föreskriver.

Vid inträde i föreningen skall medlem erlägga en inträdesavgift på 1 % av köpeskillingen. Inträdesavgiften betalas ej tillbaka vid utträde ur föreningen. Personer, som på grund av arvsrätt vinner inträde i föreningen, är befriade från inträdesavgift. Medlemmar antas av styrelsen, som förbehåller sig fritt att pröva varje ansökan om medlemskap.

## § 3 Medlemskap

För varje lägenhet utfärdar styrelsen ett med lägenhetens nummer och lägenhetsinnehavarens namn betecknat lägenhetsbevis. Beviset skall även innehålla uppgift om lägenhetens insatsbelopp, storlek och läge inom fastigheten. Därjämte erhåller varje lägenhetsinnehavare föreningens stadgar och eventuella ordningsföreskrifter.

## § 4 Besittningsrätt

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

## § 5 Avgifter till föreningen

För disponerad lägenhet i föreningens fastighet erlägges, på tider som av styrelsen bestämmes en av styrelsen föreslagen och på ordinarie årsmöte godkänd årlig avgift, så avvägd, att den i förhållande till övriga lägenheter inom fastigheten kommer att motsvara på lägenheten belöpande allmänna förvaltningskostnader, ränta och amortering på lån samt avsättning till fonder.

## § 6 Överlåtelse

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

En medlem som avser att sälja sin lägenhet skall anmäla detta till styrelsen, som skall sätta upp ett meddelande om den planerade överlåtelsen på lämplig plats inom föreningens fastighet.

#### § 7 Överlåtelse

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

#### § 8 Överlåtelse

Den, till vilken avliden medlems besittningsrätt övergått på grund av bodelning, arv eller testamente, vare berättigad att inträda som medlem i föreningen, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såtillvida inte synnerliga skäl talar mot detta.

Sådan ansökan skall göras senast tolv månader efter medlemmens död om inte styrelsen medger anstånd. Sådant anstånd skall beviljas om inte lagakraftvunnen bodelning eller lagakraftvunnet testamente eller arvsskifte ännu föreligger. Anståndet kan tidsbegränsas. Inkommer inte ansökan om nytt medlemskap eller om anstånd inom tolv månader eller antas inte sökanden som medlem kan styrelsen uppmana dödsboet att inom två månader visa att någon, som kan godtas som medlem, förvärvat lägenheten och sökt medlemskap. Iakttas inte detta, förlorar dödsboet besittningsrätten till lägenheten och föreningen får sälja lägenheten på offentlig auktion för innehavarens räkning, om inte annan överenskommelse träffas. Föreningen har rätt att av influten likvid tillgodoräkna sig eventuell skuld till föreningen samt kostnader för förfarandet.

Avliden medlems dödsbo äger rätt att behålla besittningsrätten till lägenheten till dess ansökan om nytt medlemskap kan ske. Dödsboets rösträtt får utövas av boudredningsman eller av dödsbodelägare, som erhållit fullmakt av övriga delägare. Överlåter medlem genom bodelning i samband med äktenskapsskillnad sin andel till andra maken, äger denne rätt att bli medlem, om sökanden uppfyller villkoren i § 2, såvida inte synnerliga skäl talar emot detta. Detsamma skall gälla om medlems make eller sammanboende erhåller rätt till lägenheten på grund av särskilt lagstadgande.

#### § 9 Uthyrning

Medlem har inte rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan tidsbegränsas. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Styrelsen kan även förelägga medlem att före upplåtelse begära hyresnämndens godkännande av att besittningsskydd inte skall gälla. Föreningsstämman kan besluta att medlemmar, som upplåter sina lägenheter i andra hand, skall betala en extra avgift till föreningen, motsvarande viss procent av årsavgiften. Avgiften får dock högst uppgå till 25 % av årsavgiften. Extra avgift skall inte utgå vid uthyrning till nära släktingar.

#### § 10 Utträde

Medlem har rätt att uppsäga sig till utträde ur föreningen. Uppsägning skall ske skriftligen till styrelsen. Vid utträde är medlem utesluten från all andel i föreningens tillgångar.

#### § 11 Fonder

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Reservfond i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp, motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall avsättas till dispositionsfonden om inte föreningsstämman annorlunda bestämmer.

#### § 12 Styrelse

Föreningens angelägenheter handhavs av en styrelse om tre till fem ledamöter, vilka väljs på ordinarie årsmöte för en tid av två år i sänder räknat mellan ordinarie årsmötena. Till styrelsesuppleanter väljs på ordinarie årsmöte tre medlemmar för tiden till nästa årsmöte. Vid förfall för styrelsens ordinarie ledamöter inkallas suppleanterna i den ordning de vid valet blivit utsedda.

#### § 13 Styrelse

Styrelsen, som konstituerar sig själv, utser inom sig ordförande, sekreterare samt ekonomiansvarig. Styrelsen utser inom sig tre firmatecknare, vilka teckna föreningens firma två i förening. Styrelsen kan fatta beslut, då minst tre ledamöter är närvarande. Vid lika röstetal gäller den mening ordföranden vid sammanträdet biträder.

Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

#### § 14 Styrelse

Styrelsen skall varje år företa en besiktning av föreningens egendom och inventering av övriga tillgångar.

#### § 15 Styrelse

Styrelsen kan inte utan föreningssammanträdes tillstånd försälja, nedriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom.

#### § 16 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår sammanfaller med kalenderåret. Styrelsen är skyldig att låta föra noggranna räkenskaper, vilka skall före mars månads utgång i avslutat skick tillsammans med dithörande verifikationer och övriga handlingar samt den av styrelsens samtliga ledamöter underskrivna förvaltningsberättelsen rörande sistförflutna års förvaltning överlämnas till revisorerna för granskning.

#### § 17 Revision

Föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning av föreningens medel och angelägenheter skall granskas av tre revisorer, av vilka en skall vara utom föreningen stående, för sitt uppdrag väl kvalificerad person. Revisorerna samt en suppleant för dem utses på ordinarie årsmöte för tiden intill nästa årsmöte. Revisorerna skall minst tre gånger årligen genomgå styrelsens protokoll samt granska föreningens kassa, räkenskaper och värdehandlingar. Av revisorerna begärd upplysning angående föreningens förvaltning må inte förvägras av styrelsen.

Revisorerna bör delta i den årliga besiktningen av föreningens egendom samt vid inventering av övriga tillgångar.

Revisorerna ska senast 42 dagar före årsmötet få tillgång till föreningens årsredovisning. Revisorerna skall till styrelsen avlämna av dem underskriven revisionsberättelse över utförd granskning senast 21 dagar efter räkenskapernas mottagande.

Revisorerna skall i sin berättelse till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsen.

Över av revisorerna i sin berättelse möjligen gjorda anmärkningar skall styrelsen ha tillfälle att yttra sig, och åligger det styrelsen att däröver avge skriftlig förklaring till årsmötet, vilken skall vara avfattad senast 14 dagar före sammanträdet.

#### § 18 Föreningssammanträden

Ordinarie årsmöte skall hållas en gång om året före april månads utgång på dag som styrelsen bestämmer. Extra sammanträde hålles då styrelsen eller revisorerna finner att det

behövs eller då minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar för uppgivet ändamål gör skriftlig framställning till styrelsen.

#### § 19 Föreningssammanträden

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningssammanträde, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

#### § 20 Föreningssammanträden

På ordinarie årsmöte skall förekomma:

1. antecknas de närvarande och fastställes röstlängden,
2. val av ordförande och protokollsförare för sammanträdet,
3. val av två justeringsmän,
4. fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett,
5. föredrages styrelseberättelsen,
6. föredrages revisionsberättelsen,
7. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen,
8. fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust, som uppstått,
9. fråga om arvoden,
10. val av styrelseledamöter och suppleanter,
11. val av revisorer och suppleanter,
12. övriga frågor

Intill dess ordförande blivit utsett förs ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller vid förfall för dem, av den till levnadsåren äldste bland de närvarande styrelseledamöterna.

På extra föreningssammanträde skall förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och vilka angivits i kallelsen till detsamma.

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.

#### § 21 Föreningssammanträden

Kallelse till föreningens sammanträden, innehållande uppgift om förekommande ärenden, skall ske tidigast 42 dagar och senast 14 dagar före ordinarie och extra stämma medelst skriftligt meddelande, som genom styrelsens försorg tillställs samtliga i fastigheten boende medlemmar. Medlem, som inte bor inom föreningens fastighet, skall skriftligen kallas under

sin till styrelsen uppgivna adress. Andra meddelanden skall bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller via e-post.

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 istället skickas till medlemmen.

## § 22 Föreningsammansammanträden

Styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelsen samt styrelsens yttrande i anledning av revisorernas möjligen gjorda anmärkningar även som alla till ordinarie årsmötet ingivna förslag skall för föreningsmedlemmarna finnas tillgängliga för påseende senast 14 dagar före ordinarie årsmötet.

## § 23 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst, oavsett om han innehar en eller flera andelar. Innehas en andel av makar eller andra gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem äger rätt att överlåta sin rösträtt på make, maka, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem genom fullmakt. Ingen må som ombud företräda mer än en medlem. Medlem, som inte till fullo inbetalat förfallna avgifter, har inte rösträtt vid stämma. Såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men gäller i andra frågor den mening, som biträdes av ordföranden. Omröstningen är öppen där inte annorlunda beslutas.

## § 24 Rösträtt

Beslut om försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens egendom eller föreningens upplösning är inte giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar därom förenat sig eller beslutet fattats på två på varandra följande sammanstäden, därav minst ett ordinarie, och på det möte, som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

## § 25 Allmänna bestämmelser

Skulle medlem försumma inbetalning av avgift, får respittiden inte överskrida 30 dagar och skall den försumlige gottgöra föreningen med ränta enligt räntelagen på obetalt belopp från förfallodagen till dess full betalning sker. Skulle föreningen tvingas vidtaga laga åtgärder för att utfå sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att även ersätta föreningen kostnaderna härför. Andelen står som säkerhet för medlemmens skuld. Styrelsen kan bevilja anstånd med inbetalning vid sjukdomsfall, arbetslöshet eller annat laga förfall.

## § 26 Allmänna bestämmelser

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

1. om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver 30 dagar från förfallodagen
2. om lägenheten av medlem upplåts utan styrelsens tillstånd i andra hand eller användes till annat ändamål än vartill den är avsedd.
3. om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten.
4. Om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar denna eller uppträder störande eller i övrigt åsidosätter vad som enligt stadgarna och ordningsreglerna skall iakttagas vid lägenhetens nyttjande och inte efter skriftlig varning av styrelsen genast låter sig rätta.

Medlem, som på grund av ovan angivna skäl förlorat besittningsrätten och uteslutits som medlem i föreningen, är skyldig att flytta snarast.

Medlem kan även, efter beslut av styrelsen, uteslutas ur föreningen om han förfar bedrägligt mot denna eller eljest företager handling, som skadar dess intressen.

Förverkad föreningsandel skall, så snart kan ske, genom styrelsens försorg, försäljas på offentlig auktion.

## § 27 Allmänna bestämmelser

Medlem är skyldig att till det inre på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet jämte tillhörande vind och källare, även är han skyldig, efter tillsägelse dagen förut där detta ske kan, underkasta sig den syn, som styrelsen eller revisorerna önska företaga, åliggande det medlem att inom av styrelsen utsatt tid vidtaga de åtgärder styrelsen då bestämmer, vid äventyr antingen att åtgärderna eljest på den försumliges bekostnad utföres eller att, om upprepad tredska föreligger, delaktighet i föreningen förverkas. Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak, som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten-, avlopps-, värme- och varmvattenledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, ringledningar, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innandörrar, dock så att föreningen ansvarar för målningen av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster. Kostnaderna för av medlem gjorda eller ålagda reparationer inom respektive lägenheter betalas av medlemmen själv. Det åligger medlem att om ohyra skulle uppdragas inom fastigheten hålla lägenheten tillgänglig för desinfektion. Skulle ohyra upptäckas inom lägenheten är innehavaren skyldig att ofördröjligen göra

anmälan därom till styrelsen. Medlem skall deltaga i med desinfektionen förenade kostnader i den omfattning styrelsen eller föreningsmöte fastställer.

Medlem får inte utan styrelsens godkännande företa väsentliga förändringar i lägenheten eller i fastigheten i övrigt. Medlem är skyldig att i förekommande fall ansöka om byggnadslov. Innan sådan ansökan inges till byggnadsnämnden, skall styrelsens godkännande ha inhämtats. 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 vitesförelägganden, delseeventuellt för återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

#### § 28 Allmänna bestämmelser

Medlem, som uthyr sin lägenhet till annan person, skall själv svara för att hyresgästen inte överträder de särskilda ordningsföreskrifter, som genom föreningens beslut blivit antagna för föreningens medlemmar.

#### § 29 Ändring av stadgarna

Beslut, varigenom personlig ansvarighet för föreningens förbindelser införs eller skärps, är inte giltigt med mindre än att samtliga röstberättigade medlemmar förenat sig. Beslut om annan ändring av dessa stadgar är inte giltigt med mindre samtliga närvarande röstberättigade medlemmar förenat sig därom eller beslutet fattats på två varandra följande föreningssammanträden, därav minst ett ordinarie, och på det sammanträde, som sist hålles, vilket skall hållas inom en månad efter det ordinarie årsmötet, biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande.

#### § 30 Upplösning

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, insatskapitalet återbetalas till medlemmarna, samt återstoden fördelas dem emellan i proportion till gjorda insatser.

#### § 31 Upplösning

Där inte annorlunda bestämts i dessa stadgar, gäller lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar med undantag för skyldighet att antaga medlem. I sådant hänseende gäller alltjämt lagen den 22 juni 1911, § 10.