

# WERK STADEN



STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORHEDEN INDUSTIPARK



|  |    |
|--|----|
| Firma, ändamål och säte .....                          | 3  |
| Medlemskap.....  | 3  |
| Avgifter.....  | 3  |
| Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter..... | 5  |
| Styrelsen.....   | 8  |
| Räkenskaper och revision .....                         | 9  |
| Föreningsstämma.....                                   | 9  |
| Meddelande till medlemmarna .....                      | 11 |
| Underhållsplaner och reservering av medel .....        | 11 |
| Räkenskaper och revision .....                         | 12 |
| Stadgeändring, upplösning, likvidation m.m. ....       | 12 |
| Övrigt.....  | 12 |



## **Firma, ändamål och säte**

### **§ 1.**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Storheden Industripark.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för lokaländamål åt medlemmar, vilka ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet, till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Luleå kommun, Norrbottens län.

## **Medlemskap**

### **§ 2.**

Inträde i föreningen kan beviljas person som, genom upplåtelse erhåller bostadsrätt i, eller genom överlåtelse eller motsvarande fång, övertar bostadsrätt i föreningen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Bostadsrätt får ej användas som permanentbostad och bostadsrättsinnehavare får inte folkbokföra sig på föreningens adress.

Om det kan antas att förvärvaren inte tänker bedriva mervärdesskattepliktig lokalverksamhet i lägenheten eller för egen del avser att bosätta sig i lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### **§ 3.**

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om denne antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som ej förvärvar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska därmed anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får kvarstå som medlem.

## **Avgifter**

### **§ 4.**

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämman. För beslut om ändring eller

nedsättning av insats gäller särskilda regler enligt 9 kap 16 § i bostadsrättslagen, (SFS 1991:614).

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt amortering och avsättning i fonder.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, vatten, renhållning, elektricitet, fastighetsskatt och/eller fastighetsavgift skall beräknas efter andelstal, utifrån uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning. Sådan ersättning kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Kostnader för sophämtning samt eventuella kostnader för data, telefoni eller annan form av informationsöverföring ingår inte i årsavgiften. Samtliga bostadsrättshavare är själva skyldiga att teckna abonnemang för sådana tjänster.

Bostadsrättshavaren svarar själv för elkostnader för verksamheten och är skyldig att teckna avtal om detta med El- nätföretag och El - leverantör.

Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna och under innehavstiden tillse att han har en företagsförsäkring som täcker de kostnader som kan uppkomma på föreningens hus på grund av brand eller vattenskada som inte täcks av bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

På årsavgiften tillkommer mervärdesskatt. Även mervärdesskatten utgör årsavgift.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 procent av det prisbasbelopp som gäller enligt socialförsäkringsbalken vid tidpunkten för ansökan om medlemskap och betalas av förvärvaren.

Pantsättningsavgiften får uppgå till högst 1 procent av det prisbasbelopp som gäller enligt socialförsäkringsbalken vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning och betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse för en lägenhet får per år uppgå till högst 10 procent av det prisbasbelopp som gäller enligt socialförsäkringsbalken vid tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrningen. Avgift för andrahandsuthyrning betalas av bostadsrättshavaren. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften för andrahandsupplåtelsen efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 5.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparation av ledningar för avlopp, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som försörjer mer än en lägenhet. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat komplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bl a:

- Egna installationer;
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, TV/tele/data, vatten och ventilation - till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet;
- Golvbrunnar ink rensning;
- Svagströmsanläggningar;
- Målning av samtliga ytskikt ink vattenfyllda radiatorer och ledningar;
- Elledningar från lägenhetens el-central och till elsystemet hörande utrustning inklusive el-central;
- Ventilationsanordningar;
- Dörrar, säkerhetsgrindar, lister, foder, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster;
- Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar;
- Till lägenhetens ev. hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats. Bostadsrättshavaren svarar även för att balkong, terrass eller uteplats hålls ren och inte används som permanent lager eller uppställningsyta.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgelse eller enligt lag.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

## § 6.

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten, dock under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Väsentlig förändring får endast företas efter tillstånd av styrelsen.

## § 7.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

## § 8.

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans verksamhet, gäster ev andrahandshyresgäst, eller någon som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Tillhörande uteplats ska ej nyttjas som permanent lager eller uppställningsplats.

## § 9.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

## § 10.

En bostadsrättshavare får generellt upplåta sin lägenhet i andra hand till fysisk eller juridisk person utan särskilt tillstånd från styrelsen. Bostadsrättshavare ansvarar för att föreningens stadgar och övrigt regelverk som stämman eller styrelsen antagit, efterlevs av andrahandshyresgäst. Anmälan om andrahandsuthyrning skall innan hyresförhållandet påbörjas meddelas styrelsen.

7 kap 10-11 § i bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om föreningens rätt att ställa villkor för upplåtelsen och om bostadsrättshavarens möjligheter att överklaga ett beslut om avslag till hyresnämnd.

## § 11.

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

## § 12.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser (1991:614) förverkas bland annat om:

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en två vardagar efter förfallodagen,
2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4. Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. Bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
6. Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter som enligt paragraf § 8 åligger en bostadsrättshavare.
8. Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till föreningen enligt paragraf § 9 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
9. Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldighet fullgörs,
10. Lägenheten helt eller väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
11. Lägenheten används för icke mervärdesskattepliktig näringsverksamhet.

Det är av synnerlig vikt för föreningen att bostadsrättshavaren bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i lägenheten och att bostadsrättshavaren inte nyttjar lägenheten för annat än för upplåtet ändamål - exempelvis för boende.

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

#### **§ 13.**

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

#### **§ 14.**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### **§ 15.**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

### **Styrelsen**

#### **§ 16.**

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas av medlemmen skriftligen utsedd person, även sådan som inte är medlemmens ställföreträdare enligt lag. Andra personer än de här uppräknade kan inte väljas till styrelseledamot eller suppleant.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner.

#### **§ 17.**

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

#### **§ 18.**

Styrelsen är beslutför 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. När minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.



#### § 19.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

#### § 20.

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser (1991:614) föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckning avseende sin bostadsrättslägenhet.

### **Räkenskaper och revision**

#### § 21.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

#### § 22.

Revisorerna skall vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor behöver inte vara medlem i föreningen.

#### § 23.

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämma.

#### § 24.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

#### § 25.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

#### § 26.

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämman skall anmäla detta senast den 28 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

## § 27.

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

## § 28.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Fastställande av röstlängd.
- 3) Val av ordförande vid stämman.
- 4) Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
- 5) Godkännande av dagordning.
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
- 7) Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Beslut om arvode åt styrelse och suppleanter.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter för nästkommande räkenskapsår.
- 15) Val av revisorer och suppleanter.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18) Stämmans avslutande.

## § 29.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom utdelning, e-post eller genom postbefordran tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie- och extra föreningsstämma.

## § 30.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst per innehavd bostadsrätt. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst per innehavd bostadsrätt. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## § 31.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som även kan vara annan än medlem i föreningen. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdande. Juridisk person kan alltid företrädas av den som är ställföreträdande enligt lag.

Vid föreningsstämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämma för beslut om förvärv av aktier som ett led i förvärv av fast

egendom i enlighet med 9 kap 19 § bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlem får vara biträde.

#### **§ 32.**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Beslut om stadgeändring fattas enligt 39 § nedan.

För vissa övriga beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i 9 kapitlet bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

#### **§ 33.**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

#### **§ 34.**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### **Meddelande till medlemmarna**

#### **§ 35.**

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet, e-post eller genom utdelning.

### **Underhållsplaner och reservering av medel**

#### **§ 36.**

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

#### **§ 37.**

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 36 § men med reduktion för den årliga avskrivning, som bokföringsmässigt måste ske av de byggnadsdelar som omfattas av underhållsplanen. Om underhållsplan saknas skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens hus.

## Räkenskaper och revision

### § 38.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt paragraf 37, balanseras i ny räkning. Uppkommen vinst kan, efter särskilt beslut på föreningsstämman, istället fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal för årsavgift det senaste räkenskapsåret.

## Stadgeändring, upplösning, likvidation m.m.

### § 39.

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är giltig om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattats på två varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

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

## Övrigt

### § 40.

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen (1991:614), lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) samt övrig lagstiftning.