

Stadgar

Bostadsrättsföreningen

Styrstad Norrköping

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1	Firma, ändamål och säte	2
§ 2	Medlemskap	2
§ 3	Avgifter	2
§ 4 – 6	Övergång av bostadsrätt	3
§ 7 - 13	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	3
§ 14 - 19	Styrelse och revisor	5
§ 20 - 25	Föreningsstämma	6
§ 26	Fonder och vinst	8
§ 27	Upplösning och likvidation	8

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STYRSTAD NORRKÖPING

Firma, ändamål och säte

Tjänsteanteckning 2025-04-29

Företagsnamnet är Bostadsrättsföreningen Runstenen Norrköping

Föreningens firma är ~~Bostadsrättsföreningen Styrstad Norrköping~~ och styrelsen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Till medlemmarna, vilka ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet, upplåts bostadsrätt till lokallägenheter vilka uteslutande ska nyttjas som lokal. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Medlemskap får endast beviljas den som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling, vilken ska undertecknas av parterna, och som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser samt yta. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Avgifter

§ 3

Insats och årsavgift ska fastställas av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen och påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

Årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens registrerade ekonomiska plan. Om bostadsrättsföreningen efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till mervärdesskatt för upplåtelsen ska bostadsrättshavaren utöver årsavgiften erlagga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt. Tillägget för mervärdesskatt är i övrigt likställd med årsavgift.

I årsavgiften ingående ersättning för vatten och sophämtning kan beräknas efter förbrukning. På årsavgiften tillkommer mervärdesskatt.

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren tas ut överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren tas ut årlig avgift motsvarande 10 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

Övergång av bostadsrätt

§ 4

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan.

§ 5

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva.

Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

§ 6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hon eller han är eller antas till medlem i föreningen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 7

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lokallägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick samt även i övrigt svara för lägenhetens samtliga funktioner.

Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad som avser reparationer av ledningar för avlopp, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som försörjer mer än en lägenhet.

Till lokallägenhetens inre skick räknas: rummens väggar, golv och tak med underliggande fuktisolerande skikt, inredning, utrustning samt egna installationer. Till lägenhetens inre räknas även glas, bågar och andra anordningar för lägenhetens fönster och port samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, elektricitet, och ventilation eller sådant som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens verksamhet eller gästar bostadsrättshavaren eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. För att undvika vattenledningsskada till följd av sönderfrusna ledningar ska Bostadsrättshavaren säkerställa en temperatur om ca 8 grader i lägenheten. I fråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Sjätte stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

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

§ 8

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme eller vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation, installation eller annan påverkan på brandskyddet, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan. Vid åtgärd som förändrar brandcell ska medlemmen bekosta en uppdatering av brandskyddsbeskrivningen samt skriftligt informera och inhämta styrelsens tillstånd innan förändringen genomförs.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden pröva frågan.

§ 9

När bostadsrättshavaren använder lägenheten och andra delar av fastigheten ska bostadsrättshavaren se till att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar för såsom t ex de som hör till verksamheten eller som inrymts i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

§ 10

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 7 §, eller utför åtgärd i strid med 8 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen så snart

som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt första stycket.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 11

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen ska lämna tillstånd till uthyrning under förutsättning att andrahandshyresgästen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet samt att föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

§ 12

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

§ 13

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem i föreningen.

Styrelse och revisorer

§ 14

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för högst två år. Ledamot kan omväljās.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även av medlemmen befullmäktigad företrädare som inte är medlemmens ställföreträdare enligt lag. En sådan företrädare behöver inte vara medlem i föreningen. Personer utanför denna krets får väljas om beslutet biträds av minst två tredjedelar av rösterna på föreningsstämman.

Fram till första ordinarie föreningsstämma efter godkänd slutbesiktning av samtliga lokallägenheter som ska byggas på föreningens fastighet utser Massi Fastigheter AB samtliga styrelseledamöter och i förekommande fall suppleanter, med undantag för en ordinarie styrelseledamot. Sistnämnda ledamot ska väljas på föreningsstämma. Styrelseledamot och suppleant som Bolaget utser behöver inte vara medlem i föreningen. Förändring av detta stycke i stadgarna kräver godkännande av Bolaget fram till första ordinarie föreningsstämma hållits efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter.

§ 15

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträddes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 16

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före 15 april varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 17

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen har även rätt att besluta, att upplåtelseavgift vilken tidigare redovisats som bundet eget kapital, omvandlas till fritt eget kapital.

§ 18

Föreningen ska ha minst en och högst två ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre valperiod tillämpas.

§ 19

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 3 veckor före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 20

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

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

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 24.

§ 21

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före april månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 22

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
5. Val av en justerare tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 39.
18. Stämmans avslutande.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

§ 23

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

§ 24

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med e-post senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Om en extra föreningsstämma ska behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion gäller samma tidsfrister som för en ordinarie föreningsstämma.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 25

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

Även annan person än medlem eller ombud för medlem får närvara vid stämman om föreningens styrelse begär detta.

Fonder och vinst

§ 26

Inom förening ska bildas följande fond.

- Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Upplösning och likvidation

§ 27

Vid föreningens upplösning, ska föreningens behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

I allt varom inte här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma.