

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tuna Företagsby

Antagna 2017-05-29

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Tuna Företagsby.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Södertälje.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

§ 2

När en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lokalen endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

§ 3

Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Bostadsrätterna får inte användas som permanentbostad och bostadsrättsinnehavare får inte folkbokföra sig på föreningens adress.

Som medlem kan endast antas den som gör sannolikt att man i anslutning till förvärvet och därmed kommer att använda bostadsrätten för ändamål som finns uppgivet i överlåtelseavtalet, d v s att utan tidsbegränsning nyttja bostadsrätten för lokaländamål med bedrivande av mervärdesskattepliktig verksamhet.

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

INSATS OCH AVGIFTER M M

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslokaler i förhållande till lokalernas andelstal.

Om genom mätning eller på annat vis viss kostnad direkt kan hänföras på viss eller vissa bostadsrätter har styrelsen rätt att fördela sådana kostnader genom särskild debitering.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgifter enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lokalen i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhållet samt lokalens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat komplement, som ingår i upplåtelsen. Föreningen ansvarar inom lokalen endast för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lokalen med och som tjänar fler än en lokal.

Bostadsrätthavaren ansvarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- egna installationer,
- innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummen väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer,
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av dörrens ytersida,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- inredning ock utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lokalen,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lokalen och inte tjänar fler än en lokal.
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar till de delar Föreningen ej försett lokalen med dessa och de inte tjänar fler än en lokal;
- elledningar från lokalens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationssamordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar;
- till lokalen ev hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lokalen hörande balkong, terrass eller uteplats.

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

§ 6

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

§ 7

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lokalen. Väsentliga förändringar får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättningen att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

§ 8

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lokalen och andra delar av fastigheten iakttä 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 ev andrahandshyresgäst, anställd eller annan som gästar bostadsrättshavaren eller någon annan som inryms i lokalen eller som där utför arbeten för dennes räkning.

§ 9

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

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

§ 10

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lokal i andra hand till fysisk eller juridisk person utan särskilt tillstånd av styrelsen. Anmälan om andrahandsuthyrning ska innan hyresförhållandet påbörjas meddelas till styrelsen.

§ 11

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

§ 12

Nyttjanderätten till en lokal som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
- 3) lokalen används för annat ändamål än den avsedda,
- 4) bostadsrättshavaren eller den, som lokalen upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lokalen eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lokalen, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 6) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lokalen och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 8) lokalen helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
- 9) lokalen helt eller till väsentlig används som stadigvarande åretruntbostad eller permanentboende,
- 10) lokalen används för icke mervärdesskattepliktig näringsverksamhet.

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

§ 13

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lokalen.

§ 14

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

§ 15

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

STYRELSE

§ 16

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktioner. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – på det sätt styrelsen bestämmer.

§ 17

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, 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 ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 19

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

§ 20

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och bostadsrättsförteckning. Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur förteckningen avseende sin lokal.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

§ 21

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

§ 22

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 23

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

§ 24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen 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 tidigast den 31 mars och senast före juni månads utgång.

§ 26

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkten styrelsen kan komma att bestämma.

§ 27

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorn finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättiga skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

§ 28

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 3) Val av en eller två protokolljusterare
- 4) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
- 7) Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
- 8) Fråga om styrelse- och revisorsarvoden
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
- 10) Val av valberedning
- 11) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 29

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skal utföras personligen till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

§ 30

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 31

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Även annan än annan 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 har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 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.

§ 35

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER**§ 36**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- * Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall överflyttas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

§ 37

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

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Dessa stadgar är antagna på föreningsstämma den 29 maj 2017.
