



för

Bostadsrättsföreningen Albybergs företagspark

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Albybergs företagspark. 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, upplåtes bostadsrätt till lägenheter vilka uteslutande skall nyttjas för lokalanvändning. Upplåtelsen kan även avse mark och tak. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län.

Medlemskap

§ 2

Föreningens medlemmar utgörs av:

a) KLS Utveckling 3 AB (559339-8117) och

b) fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som, genom upplåtelse erhåller bostadsrätt i, eller genom överlåtelse eller motsvarande fång, övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om förvärvaren bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet och om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

§ 3

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lokalen endast om han 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 överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

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 lokalens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lokalen av föreningens utgifter samt amorteringar, avsättningar till fonder och eventuellt fastighetsskatt. 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, konsumtionsvatten eller fastighetsskatt kan beräknas efter förbrukning, ytenhet eller den del som belöper på aktuell lokal. 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 verksamheten eller på grund av brand eller vattenskada som inte täcks av bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

På årsavgiften tillkommer mervärdesskatt.

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

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 5

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lokalen i gott skick och svara för lokalens 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 lokalen med och som försörjer mer än en lokal.

Bostadsrättshavarens ansvar för lokalens underhåll omfattar sålunda bl a:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, pentry, omklädningsrum, duschrum, personalrum och övriga utrymmen samt el-, vatten och avloppsledningar till de delar dessa inte försörjer mer än en lokal.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, elledningar från lokalens undercentral och till elsystemet hörande utrustning, dörrar glas, bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Ventilationskanaler samt aggregat.

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

Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§ 6

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lokalen, utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, förändring av brandcell eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygglov. För förändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation behövs inte styrelsens tillstånd. Eventuell förändring skall alltid följa brandskyddsbeskrivningen. Brandlarm/utrymningslarm får inte manipuleras eller avaktiveras. Vid åtgärd som förändrar en brandcell ska medlemmen bekosta en uppdatering av brandskyddsbeskrivningen samt skriftligt informera och fråga om styrelsens tillstånd innan förändringen utförs.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan emellertid villkoras av, att arbetena utförs av behörig hantverkare.

§ 7

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lokalen 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 eller gäster eller av någon som han inrymt i lokalen eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lokalen.

§ 8

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 ska 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.

§ 9

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lokal i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen skall godkänna en sådan uthyrning under förutsättning att andrahandshyresgästen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet och föreningen inte har befogad anledning enligt nedan att vägra samtycke. Föreningen har endast befogad anledning att vägra samtycke om lägenheten helt eller till väsentlig del används/kommer användas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lokal i andra hand för självständigt brukande skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

§ 10

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

§ 11

Nyttjanderätten till en lokal som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser (1991:614) 7 kap. 18§ 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,
- 1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. lokalen används för annat ändamål än det avsedda,
5. 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. om lokalen på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 7 kap. 9§ i bostadsrättslagen vid användningen av lokalen eller den som lokalen upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt 7 kap. 9§ i bostadsrättslagen åligger en bostadsrättshavare.

7. bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt § 9 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lokalen helt eller till 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.

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

§ 12

Bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap. 20 - 24§ innehåller bestämmelse om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten, inom vilken tid uppsägning och avflyttning måste ske samt att rättelse i vissa fall kan medföra att bostadsrättshavaren inte kan skiljas från lokalen.

§ 13

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

§ 14

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lokalen till följd av uppsägning i fall som avses i 7 kap. 18§ bostadsrättslagen skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

§ 15

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fyra 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 även av medlemmen befullmäktigad företrädare som inte är medlemmens ställföreträdare enligt lag. En sådan företrädare behöver inte vara medlem i föreningen. Andra personer än de här uppräknade kan inte väljas till styrelsemedlemmar.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Fram till två år efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter som ska byggas på föreningens fastighet utser KLS Utveckling 3 AB (559339-8117) samtliga styrelseledamöter och i förekommande fall suppleanter, med undantag för en ordinarie styrelseledamot. Sistnämnda ledamot ska väljas på föreningsstämma. Styrelseledamot och suppleant som KLS Utveckling 3 AB, utser behöver inte vara medlem i föreningen. Förändring av detta stycke i stadgarna kräver godkännande av KLS Utveckling 3 AB, fram till två år förflutit efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter.

§ 16

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

§ 17

Styrelsen är beslutförför 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. För giltigt beslut när för beslutsförförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 18

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.

§ 19

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

Räkenskaper och revision

§ 20

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli – 31 juni. Före 15 oktober varje år och minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna en årsredovisning innehållandes förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 21

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.

§ 22

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

§ 23

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två vecka före den föreningsstämman, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 24

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före december månads utgång.

§ 25

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämman skall anmäla ärendet senast före oktober månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

§ 26

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.

§ 27

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig 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 av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
19. Stämmans avslutande.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

§ 28

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 att kallelse ska utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämma.

§ 29

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.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Beslut om stadgeändring fattas enligt § 37 nedan.

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

§ 30

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som är medlem i föreningen. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Juridisk person kan alltid företrädas av den som är ställföreträdare enligt lag.

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

Vid föreningsstämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämman 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. Biträde har yttranderätt.

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.

§ 31

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits

§ 32

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

Meddelande till medlemmarna

§ 33

Meddelande delges genom e-post till medlemmarna.

Underhållsplaner och reservering av medel

§ 34

Styrelsen skall upprätthålla 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.

§35

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 34 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 0,1% av taxeringsvärdet på föreningens hus.

Räkenskaper och revision

§36

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt § 35, balanseras i ny räkning. Uppkommen vinst kan, efter särskilt beslut på föreningsstämman, istället fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lokalernas andelstal för det senaste räkenskapsåret.

Stadgeändring, upplösning, likvidation mm

§ 37

För ändring av dessa stadgar under perioden fram till och med två år efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter, som ska byggas på föreningens fastighet erfordras godkännande av medlemmen KLS Utveckling 3 AB (559339-8117). Därefter är ett beslut om ändring av dessa stadgar giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på 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 att 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 lokalernas insatser.

Övrigt

§ 38

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

