



för

Bostadsrättsföreningen Jordbropark 57

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Jordbropark 57. 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. 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

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som, genom uppåtelse erhåller bostadsrätt i, eller genom överlåtelse eller motsvarande fäng, 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 överlåtit 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 överlåtit 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 och avsättningar till fonder. 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 m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet. 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-närföretag 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. Även mervärdesskatten utgör årsavgift.

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 lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet. 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, målning av vattenfyllda radiatorer, elledningar från lokalens undercentral och till elsystemet hörande utrustning, dörrar glas, bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.

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

Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) 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 medlemmen svarar för.

§ 7

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lokalen, utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov.

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.

§ 8

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 överensstämmer med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas 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 misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lokalen.

§ 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 ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lokalen på lämplig tid.

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

§ 10

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 att andrahandshyresgästen kan godtas av föreningen. I den mån en andrahandsupplåtelse medför störningar för övriga boende har föreningen, efter tillsägelse till bostadsrättshavaren, rätt att återkalla tillståndet även om störningarna inte är av så allvarlig omfattning att de kan utgöra grund för förverkande av bostadsrätten.

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

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 hyresnämnden.

§ 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 (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 mer än en vecka efter förfallodagen,
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. bostadsrättshavaren inte iaktar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,

7. om lokalen på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 14 vid användningen av lokalen eller den som lokalen upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt § 14 åligger en bostadsrättshavare.
8. bostadsrättshavaren inte lämnat tillräde till föreningen enligt § 9 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
9. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
10. 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.

§ 13

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller bestämmelse 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 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 tvångsförsälgas. 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 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.

Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga bostadsrättslokaler, som skall byggas på föreningens fastighet, har iQprojekt fastigheter AB (556995-4175) rätt att utse samtliga styrelseledamöter och i förekommande fall suppleanter, med undantag för en ordinarie styrelseledamot. Sistnämnda styrelseledamot skall väljas på föreningsstämma. Styrelseledamot och suppleant som iQprojekt fastigheter AB utser behöver inte vara medlem i föreningen. Förändring av detta stycke i stadgarna, kräver iQprojekt fastigheter AB:s godkännande till ett år förflutit efter godkänd slutbesiktning enligt ovan.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

§ 17

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

§ 18

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 beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

§ 19

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tonträtt 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 lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslokal.

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 revisorsuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisor behöver inte vara medlem i föreningen.

§ 23

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

§ 24

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna min en vecka 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 bestämma.

§ 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. 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 stadgaenlig 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. Stämmans avslutande.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

§ 29

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast fyra 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.

§ 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 är medlem i föreningen. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Juridisk person kan alltid företrädas av den som är ställföreträdare enligt lag.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

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.

§ 32

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 förättas.

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 valberedningen 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 eller genom utdelning.

Underhållsplaner och reservering av medel**§ 36**

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.

§ 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 § 37, 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**§ 39**

Ett beslut om ändring av dessa stadgar är 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**§ 40**

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

