Bilaga A
till protokoll av
2017-06-15

S T A D G A R

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INDUSTRIVERKET

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Firma, ändamål och säte	2
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt	2
Insats och avgifter mm	2
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	3
Användning av bostadsrätten	4
Förverkande	5
Styrelsen	6
Räkenskaper och revision	6
Föreningsstämma	7
Fonder	8
Upplösning, likvidation mm	9
Övrigt	9

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Industriverket.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

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

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas *fysisk person* som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. Kommun och landsting får emellertid inte vägras medlemskap.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Om insats eller andelstal ska ändras måste alltid beslut fattas av föreningsstämman.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna beräknas så att de, i förhållande till bostadsrättslägenheternas andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för taxebundna kostnader såsom varje bostadsrättslägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, TV,

bredband och telefoni, renhållning och /eller konsumtionsvatten kan beräknas efter faktisk förbrukning, area eller per lägenhet. Styrelsen kan även besluta att bostadsrättslokaler ska erlägga, utöver sedvanlig årsavgift, vid var tid fastställd fastighetsskatt till den del fastighetsskatten belöper på bostadsrättslokalen.

Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp, enligt socialförsäkringsbalken (2010:110), som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut med belopp som får uppgå till maximalt 10 % årligen av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning. Upplåts en bostadsrätt under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Avgifter och skatter ska 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 påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhållet samt lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, uteplats, balkong/terrass, förråd, p-platser eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen eller nyttjanderätten. Föreningen ansvarar inom lägenheten endast för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- egna installationer,
- innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av dörrens yttersida,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag inklusive nycklar samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.

- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar till de delar föreningen ej försett lägenheten med dessa och de inte tjänar fler än en lägenhet;
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationssamordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar;
- till lägenheten hörande eventuell mark.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarensräkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som bostadsrättshavaren borde iakttagit.

6 §
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.

7§
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring, såsom t ex ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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 ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

9 §
Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten 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 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 upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Tidsbegränsat tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

11 §
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

FÖRVERKANDE

12 §
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening 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) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9) lägenheten 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.

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

13 §
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska 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 består av minst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Styrelseledamot behöver inte vara medlem i föreningen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av två ledamöter i förening.

17 §
Vid styrelsens sammanträden ska 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 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 tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §
Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §
Revisorerna ska vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

23 §
Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen 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 ska hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

26 §
Medlem som önskar lämna förslag till stämma ska anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §
Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28 §
På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:
1) Öppnande och fastställande av röstlängd
2) Godkännande av dagordningen
3) Val av stämmoordförande
4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
8) Föredragning av revisorns berättelse
9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10) Beslut om resultatdisposition
11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13) Val av styrelseledamöter och suppleanter, även antal
14) Val av revisorer och revisorssuppleant, även antal
15) Val av eventuell valberedning
16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17) Avslutande

29 §
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, e-mail eller genom postbefordran senast två veckor före såväl ordinarie som extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Andra meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

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, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud får företräda högst en (1) medlemmar. Ombudet skall företa en skriftlig, daterad och av medlem underskriven fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt. För en fysisk person gäller att även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

32 §
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden 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 bestämmelser i bostadsrättslagen.

33 §
Vid ordinarie föreningsstämma får väljas valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

34 §
Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

FONDER

35 §
Inom föreningen skall bildas följande fonder:

* Fond för yttre underhåll.
* Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan ska avsättning till fonden istället göras enligt sådan plan, som bör upprättas för genomförande av underhållet av föreningens hus med en årlig såväl besiktning av föreningens egendom som fastställd budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skalöverflyttas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

36 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas 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 15 juni 2017