

STADGAR

för Bostadsföreningen Record u. p. a. i Norrköping

Innehåll

Innehåll.....	2
1. Namn och ändamål	3
2. Medlemskap.....	3
3. Besittningsrätt.....	3
4. Överlåtelse	4
5. Utträde	4
6. Avgifter.....	4
7. Föreningsstämma.....	5
8. Kallelse till ordinarie föreningsstämma	5
9. Kallelsesätt och information	5
10. Förslag till föreningsstämma.....	6
11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma.....	6
12. Extra föreningsstämma	7
13. Handlingar till föreningsstämma.....	7
14. Rösträtt	8
15. Omröstning och beslut.....	8
16. Styrelse.....	8
17. Besiktning.....	9
18. Bemyndigande	9
19. Försäkringsansvar	9
Ekonomi och Revision	10
20. Räkenskapsår	10
21. Revision	10
22. Fond	10
Allmänna bestämmelser	10
23. Obetalda avgifter	10
24. Underhåll och ansvar för lägenhet	11
25. Ohyra.....	11
26. Omändring av lägenhet.....	12
27. Uthyrning av lägenhet.....	12
28. Nycklar	13
29. Tillträdesrätt.....	13
30. Ordningsregler	13
31. Störande av god ordning.....	13
32. Tvist	14
33. Ändring av stadgarna	14
34. Upplösning	14

1. Namn och ändamål

Föreningen, vars företagsnamn är Bostadsföreningen Record u. p. a. har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att tillhandahålla lägenheter för medlemmarnas permanenta boende i föreningens hus inom Norrköping samt samordna förvaltning och skötsel av nämnda fastigheter.

Föreningens fastigheter är Kalven 3, Logen 9 och Logen 10.

2. Medlemskap

Medlemskap kan erhållas av myndig, fysisk person, som genom köp förvärvat andel i föreningen och dess fastigheter och vars avsikt är att bosätta sig permanent i lägenheten. Ansökan om medlemskap i föreningen ska skriftligen lämnas till och prövas av styrelsen vid ordinarie sammanträde.

Medlemskapet övergår till ny medlem i samband med tillträdet om inget annat anges i beslutet.

Medlemskap får inte nekas någon där besittningsrätten övergått till annan genom gåva, arv eller testamente. Juridisk person kan inte erhålla medlemskap.

En andel/lägenhet för vilken medlemskap beviljas får inte ha fler än tre gemensamma ägare. Minsta andel för ägande är 25 %.

Medlem som säljer en andel/lägenhet ansvarar för att köparen i god tid ges möjlighet att ansöka om medlemskap. Om medlemskap inte beviljas, är överlåtelsen ogiltig.

Medlem kan, efter beslut av föreningsstämma, uteslutas ur föreningen om hen handlar bedrägligt mot densamma eller i övrigt företar handling som skadar föreningens intressen. För förverkande och avhysning äger i övrigt bostadsrättslagens regler motsvarande tillämpning.

3. Besittningsrätt

Medlem har, med ständig besittningsrätt, upplåten åt sig den lägenhet som medlemmen disponerar eller som hen övertagit från tidigare medlem genom köp, byte, arv, gåva eller testamente.

4. Överlåtelse

Medlem, som fullgjort sina skyldigheter till föreningen får överlåta sin andel/lägenhet och sina rättigheter i föreningen, med skyldighet dock för den nye innehavaren att ansvara för samma skyldigheter som gällt för förre innehavaren. Ansvaret omfattar även ombyggnationer/ändringar som skett i lägenheten.

Om medlem avlider, får dödsboet utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen, men tre år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att andelen har övergått till någon som kan bli medlem i föreningen och vederbörande skall därvid själv ansöka om medlemskap. Avliden medlems arvinge har rätt att, efter inlämnad skriftlig anmälan tillsammans med godkänt arvskifte eller annan överlåtelsehandling, bli medlem i föreningen och ta över den avlidnes rättigheter och skyldigheter. Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som kan bli medlem i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

5. Utträde

Ansökan om utträde ska ske skriftligen samt vara av sökanden egenhändigt undertecknad av samtliga ägare. En medlem som upphör att vara andelsägare skall vid samma tidpunkt anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen innan dess medger att han får stå kvar som medlem fram till visst senare datum.

6. Avgifter

Vid inträde i föreningen ska ny medlem betala en inträdesavgift av 1,5 % på köpeskillingen. Avgiften ska betalas av köparen till föreningen vid tillträdet av lägenheten.

Personer, som på grund av arv eller testamente beviljas inträde är befriade från inträdesavgift.

För disponerad lägenhet i föreningens fastigheter betalas, månadsvis, en av styrelsen föreslagen och på ordinarie föreningsstämma godkänd årlig avgift. Avgiften beräknas på

uppmätt yta av respektive lägenhet, fördelad på boyta, biyta och övrig yta; föreningen har inga andelstal därutöver.

Styrelsen får ta ut avgifter för medlem som önskar hyra ut i andra hand, se särskilt avsnitt om uthyrning av lägenhet.

Styrelsen får också besluta om avgifter för parkering och för felparkering.

7. Föreningsstämma

Föreningsmedlemmarna utövar sin rätt att besluta i föreningens angelägenheter vid föreningsstämman. Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår på dag som styrelsen bestämmer. Extra föreningsstämma ska hållas då styrelsen eller revisorerna finner skäl för detta eller då minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar, för uppgivet ändamål, lämnar en skriftlig begäran om detta.

8. Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till en ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma som innehåller uppgift om anmälda ärenden (dagordning) ska ske minst två veckor före stämman genom ett skriftligt meddelande, som genom styrelsens försorg lämnas till samtliga föreningens medlemmar. Andra meddelanden ska bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastigheter.

9. Kallelsesätt och information

Föreningen får använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem eller någon annan även när det i lagen anges att skriftlig information ska lämnas på något annat sätt, om

1. föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur hen kan nås, och
3. mottagaren efter en förfrågan som har skickats med post har samtyckt till ett sådant förfarande.

En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om hen inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som har angetts i förfrågan enligt första stycket 3. Denna tid ska vara minst två veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna slagen av elektroniska hjälpmedel, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig detta. Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

10. Förslag till föreningsstämma

Medlem, som önskar visst ärende (motion) behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tre veckor innan stämman äger rum.

11. Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

- 1) Anteckna närvarande medlemmar (upprättande av röstlängd).
- 2) Val av ordförande för stämman.
- 3) Val av sekreterare för stämman
- 4) Val av två justeringspersoner.
- 5) Fråga om kallelse till sammanträdet behörigen skett.
- 6) Styrelsens förvaltningsberättelse.
- 7) Revisorernas berättelse.
- 8) Fastställande av resultaträkning och balansräkning.
- 9) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 10) Fråga om disposition/användande av uppkommen vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning.
- 11) Förslag till medlemsavgifter för bostad
- 12) Förslag från medlemmarna (motioner)
- 13) Förslag från styrelsen
- 14) Fråga om arvoden till styrelse och revisorer.
- 15) Val av styrelseledamöter.
- 16) Val av en av styrelseledamöterna till styrelseordförande.

17) Val av revisorer och suppleanter.

18) Val av valberedning.

19) Andra ärenden, som blivit i kallelsen till sammanträdet angivna.

Intill dess ordförande för stämman blivit utsedd leds stämman av styrelsens ordförande eller, om denne har förhinder, annan ledamot av styrelsen.

12. Extra föreningsstämma

Om styrelsen anser att det finns skäl att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie föreningsstämma, ska den kalla till extra föreningsstämma. Styrelsen ska även kalla till extra föreningsstämma om en revisor i föreningen eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär att en sådan stämma sammankallas för att behandla ett angivet ärende. Kallelsen ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen

På extra föreningssammanträde ska förekomma endast de ärenden, för vilka sammanträdet utlysts och som angivits i kallelsen till detsamma.

Kallelse till en extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till en extra föreningsstämma ska dock utfärdas senast fyra veckor före föreningsstämman om stämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

13. Handlingar till föreningsstämma

Styrelsen ska hålla förvaltningsberättelse, ekonomisk redovisning, revisionsberättelse och styrelsens yttrande i anledning av revisorernas möjligen gjorda anmärkningar samt alla till ordinarie föreningsstämman inkomna förslag från föreningsmedlemmarna tillgängliga för påseende senast två veckor före föreningsstämman.

Handlingarna ska hållas tillgängliga hos föreningen på den ort där styrelsen har sitt säte.

Kopior av handlingarna ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de medlemmar som skriftligen begär det och uppger sin adress. Av dessa stadgar framgår när handlingar får skickas med elektroniska hjälpmedel.

Handlingarna ska läggas fram på stämman.

14. Röst rätt

Vid föreningsstämman äger varje andel en röst. Ingen får genom fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad medlem.

En medlem som inte är personligen närvarande vid föreningsstämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud. En medlem får inte företrädas av fler än ett ombud. En medlem har alltid rätt att anlita sin make, sin sambo, en annan medlem eller en ställföreträdare för en annan medlem som ombud.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

15. Omröstning och beslut.

Omröstning vid föreningsammansammanträde sker öppet om inte närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning medan andra frågor avgörs av den mening som biträds av ordföranden.

Beslut om försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens egendomar eller föreningens upplösning är inte giltigt med mindre alla röstberättigade medlemmar är överens om detta, eller beslutet fattas på två på varandra följande sammanträden, varav minst ett ordinarie, och på den stämman som sist hållits, biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

16. Styrelse

Föreningens angelägenheter förvaltas av en styrelse om fem ledamöter och två suppleanter, vilka ska väljas på ordinarie föreningsstämma för en tid av två år i sänder, räknat mellan ordinarie föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma får besluta om annat antal styrelseledamöter om minst fem och max nio under förutsättning att förslag om detta finns med på stämmans dagordning.

Styrelsen bör ha en procentuell representation från föreningens fastigheter baserat på antalet lägenheter.

Föreningsstämman utser styrelsens ordförande inom de som valts till ledamöter i styrelsen. Styrelsen konstituerar sig därutöver själv och utser inom sig sekreterare och kassaförvaltare samt de ledamotsposter som anses behövliga. Styrelsen utser inom sig tre firmatecknare, vilka tecknar föreningens firma, två i förening. Styrelsen äger att fatta beslut då mer än hälften av ledamöterna är närvarande och varav minst en är firmatecknare. Vid lika röstetal gäller den mening ordföranden vid sammanträdet biträder. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Styrelsen ska ha en aktuell underhållsplan innehållandes större investeringar och planerat underhåll av fastigheterna över en 10-årsperiod.

Styrelsen ansvarar för att hålla aktuell medlemsförteckning. Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Varje medlem har rätt att på begäran och utan kostnad få en skriftlig uppgift av föreningen om sitt medlemskap och om sina medlemsinsatser. Föreningen är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som förändret av medlemsförteckningen innebär.

17. Besiktning

Styrelsen ska regelbundet genomföra en besiktning av föreningens gemensamma ytor och inventarier. Besiktningen ska dokumenteras på lämpligt sätt.

18. Bemyndigande

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande försälja, nedriva, bygga om eller belåna föreningens fasta egendomar. Bemyndigande krävs inte för omsättning av befintliga lån.

19. Försäkringsansvar

Styrelsen ansvarar för att fastigheterna samt gemensamma ytor är försäkrade.

Varje medlem ansvarar för att teckna försäkring för sin lägenhet.

Ekonomi och Revision

20. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår sammanfaller med kalenderåret. Styrelsen är skyldig att låta föra noggranna räkenskaper över föreningens verksamhet och senast den 1 mars varje år till revisorerna framlägga bokslut över föregående års räkenskaper. Styrelsen ska samtidigt till revisorerna avlämna en av samtliga ledamöter godkänd berättelse över föreningens verksamhet för räkenskapsåret.

21. Revision

Föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning av föreningens medel och angelägenheter ska granskas av tre revisorer. En av dessa ska vara auktoriserad revisor och väl kvalificerad för sitt uppdrag.

Revisorerna samt en suppleant för dem utses på ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa föreningsstämma. Revisorerna ska en gång om året, före ordinarie föreningssammanträde, genomföra fullständig revision av föreningens räkenskaper.

Revisorerna ska överlämna av dem underskriven revisionsberättelse till styrelsen över utförd granskning senast 30 dagar efter det räkenskaperna och styrelseberättelsen tagits emot. De ska också i densamma bestämt till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter. Om revisorerna har gjort anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen yttra sig samt avge skriftlig förklaring till föreningsstämman.

22. Fond

Av föreningens årliga resultat ska avsättning till underhållsfond göras för större investeringar och planerat underhåll enligt underhållsplan som upprättas av styrelsen.

Allmänna bestämmelser

23. Obetalda avgifter

Om medlem försummar fastställd inbetalning till föreningen, får förseningen inte utan styrelsens medgivande överstiga trettio dagar. Medlem som försummat inbetalning med

mer än trettio dagar kan av styrelsen belastas med en dröjsmålsränta enligt räntelagen från förfallodagen tills betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader med mera. Har medlem inom 30 dagar inte betalat aktuell fordran och inte heller begärt anstånd från styrelsen ska styrelsen vidta nödvändiga åtgärder. Alla kostnader för ett sådant förfarande ska belasta den medlem som inte betalat sin avgift.

24. Underhåll och ansvar för lägenhet

Medlem ansvarar för att till det inre, på egen bekostnad, väl underhålla sin lägenhet samt disponerade förråd på källare och/eller vind. Medlem är också skyldig att, efter meddelande senast sju dagar i förväg, hålla lägenheten och disponerade förråd tillgänglig för den besiktning som styrelsen ska genomföra. Medlem är skyldig att inom 30 dagar vidta de åtgärder som styrelsen efter besiktning skriftligen meddelar. Om det inte sker eller annat avtalats ska styrelsen, på medlemmens bekostnad vidta nödvändiga åtgärder.

Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak, eldstäder, fläktar, elektriska ledningar fram till elskåp, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, dusch och toalett, golvvärme som installerats av medlem (såväl vatten- som elburen), fönster samt lägenhetens ytter- och innerdörrar och lås till dessa. Föreningen svarar för målningen av yttersidorna på ytterfönster.

Till det inre räknas också balkonger med tillträde från lägenhet, dock inte avseende skyldighet att besiktiga.

Medlem ansvarar för att sotningsintyg för eldstad tillhandahålls styrelsen.

25. Ohyra

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Om ohyra upptäcks inom lägenheten måste innehavaren genast göra anmälan om detta till styrelsen. Medlem är skyldig att hålla lägenheten och disponerade förråd tillgängliga för desinfektion. Medlem ska delta i med desinfektionen förenade kostnader och arbete i den omfattning styrelsen beslutar.

26. Omändring av lägenhet

Medlem får inte utan styrelsens skriftliga tillstånd företa ändring av lägenheten avseende ventilation (tillförsel och evakuering av in- och utluft), el, vatten och avlopp, eldstäder, radiatorer samt väggar. Ritning och beskrivning ska bifogas ansökan. Medlem ansvarar för att aktuella tillstånd finns och att kvalitetssäkrade hantverkare med ansvarsförsäkring anlitas om styrelsen inte anger annat. Kostnaderna för av medlem gjorda eller ålagda reparationer inom resp. lägenheter bekostas av denne.

Medlem som ändrat lägenhet utan medgivande från styrelsen är skyldig att, på egen bekostnad, återställa lägenheten till ursprungligt skick om styrelsen beslutar detta. Styrelsen har rätt att besiktiga omändring av lägenhet på medlemmens bekostnad efter att ha meddelat detta.

27. Uthyrning av lägenhet

Medlem äger inte rätt att hyra ut sin lägenhet till person som inte är medlem i föreningen. Medlem som på grund av förvärvsarbete, studier eller motsvarande tillfälligt måste bosätta sig på annan ort äger dock rätt att efter styrelsens tillstånd hyra ut sin lägenhet till person som inte är medlem i föreningen.

Ansökan om tillstånd görs skriftligen hos styrelsen. Medlemmen ska uppge det skäl hen åberopar till stöd för sin ansökan samt ett förslag till andrahandskontrakt. På begäran från styrelsen ska medlemmen med intyg eller motsvarande styrka sina uppgifter. Styrelsens beslut ska dokumenteras i protokoll.

Tillstånd till uthyrning enligt ovan kan endast beviljas för en minsta period av sex månader per ansökan. Önskar medlem hyra ut sin lägenhet för ytterligare en period om sex månader eller ett år måste ny ansökan göras. Lägenhet får inte uthyras enligt ovan för längre tid än fem år i följd om inte särskilda skäl föreligger.

Styrelsen får i samband med prövning ta ut en avgift för administration och merkostnader efter det att föreningsstämman beslutat om detta.

Avgiften ska vara 3,5% av prisbasbeloppet. Medlem som, efter styrelsens medgivande, hyr ut sin lägenhet till annan person ansvarar för att hyresgästen följer de ordningsföreskrifter som föreningen beslutat om. Vad som gäller för medlem gäller också för person som hyr dennes lägenhet. För föreningens kostnad för avhysning av medlems hyresgäst ansvarar medlem.

28. Nycklar

Varje lägenhet ska ha minst tre antal nycklar av varje sort vilka i original ska överlämnas till köpare vid överlåtelse av lägenhet.

29. Tillträdesrätt

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 eller har rätt att utföra. Sådant besök skall aviseras i skälig tid. Om Medlem inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten.

30. Ordningsregler

Föreningsstämma får besluta om gemensamma ordningsregler på förslag från styrelsen eller medlem. Dessa får inte avvika från stadgarna eller annan regel, men får komplettera dem.

31. Störande av god ordning

När Medlem använder lägenheten är hen skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Medlem är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska Medlem iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Medlem har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar Medlem, Medlem upplåter bostaden till eller som utför arbete för Medlems räkning.

Om medlem eller annan person som bor i lägenheten stör god ordning inom fastigheten och medlem, sedan hen genom protokollfört styrelsebeslut, fått två skriftliga uppmaningar om rättelse, inte följer denna uppmaning har medlemmen förverkat rätten att bo i lägenheten

och ska genom styrelsens försorg avhysas. Medlemmen kvarstår dock som medlem i föreningen så länge hen i övrigt fullgör sina skyldigheter till föreningen.

32. Tvist

Tvister mellan föreningen och styrelsen eller ledamot av styrelsen eller föreningsmedlem ska avgöras i allmän domstol med Norrköpings tingsrätt som första instans.

33. Ändring av stadgarna

Beslut om ändring av stadgarna, är inte giltigt med mindre än samtliga medlemmarna förenat sig därom eller beslutet fattats på två på varandra följande föreningsstämmor, varav minst ett ordinarie. På det sammanträde som sist hålls ska förslaget biträdas av tre fjärdedelar av de röstande.

34. Upplösning

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, insatskapitalet återbetalas till medlemmarna och återstoden fördelas dem emellan i proportion till gjorda insatser.

I alla frågor, utöver det som omnämns i stadgarna, gäller lagen om ekonomiska föreningar.