

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Västervångs företagslokaler

§ 1 Föreningens namn och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Västervångs företagslokaler.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Vellinge kommun, Skåne län.

§ 3 Medlemskap

Föreningen kan bl.a. vägra medlemskap i föreningen om juridisk eller fysisk person inte är mervärdesskatteregistrerad eller avser bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen. Medlemskap kan även nekas om verksamheten inte är förenlig med gällande detaljplan.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lokal. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Eftersom föreningen kommer att vara momsregistrerad tillkommer lagstadgad mervärdesskatt på årsavgiften.

Årsavgifterna fördelas på lokalerna i förhållande till lokalernas andelstal. Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållanden inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lokals värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, tv, bredband, telefoni, fastighetsskatt eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas av vissa medlemmar utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lokal årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lokal upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lokalen är uthyrd. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lokal i andra hand.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år och kan omväljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 11 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 12 Tillhandahållande av handlingar

Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

§ 13 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängden
4. Godkännande av dagordning
5. Val av en eller två justerare
6. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Framläggande av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
10. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt lag eller föreningens stadgar
16. Avslutande

§ 14 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 15 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera bostadsrätter har endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får företräda högst två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, registrerad partner, föräldrar, syskon eller myndigt barn får vara biträde eller ombud.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar

Föreningen upplåter lokalen helt utan inredning alternativt med tillvalt inredningspaket.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lokalen med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- lokalens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lokalen
- glas i fönster och dörrar
- skyltning
- lokalens portar och dörrar
- all utrustning såsom lägenhetsaggregat för värmeväxling och förvärmning av luft med tillhörande kanaler och elledningar för uppvärmning av lokalen
- övrigt som bostadsrättshavaren försett lokalen med

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lokalen med och som tjäna mer än en lokal.

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 hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lokalen eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lokalen. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lokal.

Bostadsrättshavaren svarar för att den verksamhet som bedrivs i lokalen är förenlig med gällande detaljplan.

§ 17 Förändring i lokal

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lokalen, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lokalen.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättshavaren får installera skylt på fasad enligt framtagna direktiv från styrelsen.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av denna samt återställande vid borttagande av skylt.

Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana annordningar på egen bekostnad.

§ 18 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan senast 5 år efter färdigställandet av föreningens hus. Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 19 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med underhållsplan enligt § 18. Fram till dess att det finns en underhållsplan ska föreningen avsätta minst 24 kr/kvm LOA.

§ 20 Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning är tillåten under förutsättning att styrelsen kan godkänna andrahandshyresgästen.

§ 21 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lokalernas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.