

STADGAR

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖNS
HAMNKONTOR**

INDEX

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.....	3
MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT	3
INSATS OCH AVGIFTER MM.....	3
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	4
STYRELSEN	6
RÅKENSKAPER OCH REVISION	7
FÖRENINGSSTÄMMA	7
MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA.....	8
FONDER.....	9
UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM	9
ÖVRIGT	9

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Hamnkontor.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till 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 Nacka.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren av bostadsrätten ska ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3§

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska 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, registrerade partners eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, hudfärg, nationalitet, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom

värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area. Ersättning för informationsöverföring får tas ut med lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för

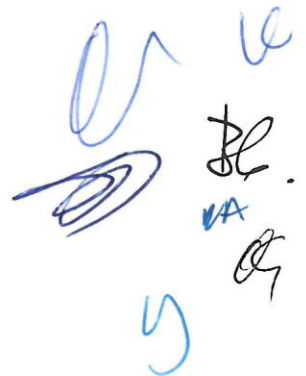
andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgifterna 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'U' and 'S', and smaller initials like 'PL', 'VA', and 'G'.

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, förråd, garage eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen. 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 a

bland annat

- egna installationer;
- innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer;
- till ytterdörr hörande handlag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av dörrrens ytersida;
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag 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 mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

§6

Föreningsstämman 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 får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8§

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han/hon använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be from multiple individuals.

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/hennes hushåll eller gäster honom eller av någon annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning.

9§

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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.

12§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan enligt med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 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,
- bostadsrättshavaren inte iaktar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han/hon inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature, a circular stamp, and several smaller initials and marks.

13§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen 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 ska bostadsrätten tvångsförsälgas. 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 tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan än make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.



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 krävs enhällighet.

19§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa

9(9)



väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20§

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med lagstadgade regler. Föreningen är personuppgiftsansvarig.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a circular stamp or signature in the middle, and several smaller initials and marks below.

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 väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

23§

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

24§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

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.

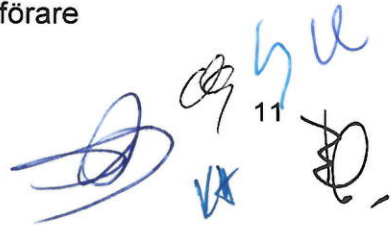
27§

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 val av stämмоordförande
- 2) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 3) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 4) Fastställande av röstlängd



- 5) Godkännande av dagordningen
- 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'M' at the top, a crossed-out circle, and various initials like 'KA' and 'le'.

- 12) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

29§

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem skriftligen uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen på den angivna adressen. Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie stämma. Inför extra stämma ska kallelse utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före extra stämman. Kallelsetiden är även densamma om stämman ska behandla fråga gällande ändring av stadgarna, likvidation eller fusion.

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. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än en röst. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- förälder
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man, förmyndare eller särskild företrädare för barn

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

32§

Föreningsstämman får utöver vad som anges för ombud och biträde besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

33§

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.

34§

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

35§

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

36§

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

37§

Inom föreningen ska 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.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska överflyttas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

38§

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

39§

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen Saltsjöns hamnkontors föreningsstämma i Nacka den 14 maj 2018 med för stadgerevidering erforderlig majoritet.

Nacka den 14 maj 2018

Namn
Ordförande

Namn
Suppleant