

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Strandkanten

Med organisationsnummer 716439-0630

1§ Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Strandkanten. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2§ Medlemskap och överlåtelse

En ny medlem får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Om överlåtelsen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. Beslut om medlemskap är ett styrelsebeslut. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

3§ Insats och avgifter

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas areor, avrundade till närmaste heltal.

Avgift för överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av gällande prisbasbelopp per år. Upplåts en lägenhet under en del av året får avgiften tas ut efter antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

4§ Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och ersättning för inkassoutgifter och administrativa utgifter för detta.

Föreningsstämma

5§ Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

6§ Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

7§ Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådant föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

8§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorsuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

9§ Kallelse

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.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före ordinarie stämman och senast fyra veckor. Till extra stämman ska kallelse utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlemmen uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen, Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats

inom föreningens hus eller på hemsida. Information och kallelse får skickas elektroniskt efter omröstning på föreningsstämma och då den enskilde medlemmen lämnat sitt samtycke.

10§ Röst rätt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röst rätt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar och enligt lag.

11§ Ombud och biträde

Medlem får utöva sin röst rätt 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 två medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- Annan medlem
- Medlemmens maka/make, registrerad partner eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningen
- God man

12§ Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de givna rösterna eller vid lika röstetal den mening som föreningens ordförande biträder. Blankröst är inte en given röst.

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.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

13§ Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvoden.

14§ Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- Att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- Att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgänglig för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

Styrelse och revision

15§ Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens hushåll och som är boende i föreningens hus. Stämman kan dock välja en ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening. Styrelsen utser inom sig ordföranden och andra funktionärer.

16§ Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

17§ Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

18§ Beslutsförhet

Styrelsen är beslutsför 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 röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning ordförande bestämmer.

19§ Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman.

20§ Styrelsens åliggande

Bland annat åligger det styrelsen:

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att lämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorer avlämna årsredovisningen
- Att senast två vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgänglig
- Att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

21§ Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna, vilka inte behöver vara medlemmar ska minst en vara auktoriserad.

Föreningens räkenskapsår är kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Revisorer ska avlämna revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämma.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

22§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage om det ingår i uppgörelsen. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av stamledningar för avlopp, värme, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda:

- Egna installationer eller installationer gjord av tidigare innehavare av bostadsrätten
- Rummens väggar, tak, golv och underliggande fuktisolerande skikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum, tvättrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsanordningar, dörrar, glas, bågar och lister i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- Till balkong hörande inglasning och till denna hörande stomme
- Brandvarnare

Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats. Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsätgard besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

23§ Brand- och vattenskada

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättsinnehavarens ansvar för reparationer med anledning av vattenlednings- eller brandskada. Detta under förutsättning att bostadsrättshavaren rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar. Där ingår att inga föremål, såsom kläder, barnvagnar, pulkor, kartonger etc får lämnas utanför lägenheten eller förrådet. Lämnas föremål utanför lägenhet eller förråd har föreningen rätt att bortforsla till annan plats i fastigheten.

24§ Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller även förråd, garageplats, mark och gemensamma utrymmen såsom trädgård och miljövårdsrum.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller kan misstänkas vara behäftat med ohyra får intet föras in i lägenheten.

25§ Förändring i lägenheten

Bostadsrättshavaren får företa förändring 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. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om tillstånd. Detta kan t ex vara ingrepp i bärande konstruktion eller ändring av befintlig ledning för värme, avlopp eller vatten. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt, detta gäller även köksfläkt då denna ingår i vårt ventilationssystem.

26§ Andrahandsupplåtelse

Bostadsrätten får inte användas till annat ändamål än det avsedda. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen gett sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke. I ansökan ska skälet till upplåtelse anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelse och lämnas högst för ett år i taget, max två år. Samma regler gäller för uthyrning av garage i andra hand, där uthyrningen ska ske/erbjudas till den som står närmast i föreningens kö.

27§ 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. Om lägenheten ska säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

28§ Förverkande

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas som bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagen förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- Lägenheten/garage utan samtycke hyrs ut i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem
- Lägenheten används för andra ändamål än de 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 ohyrans sprids i fastigheten

- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket till en icke oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

29§ Hinder för förverkande

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.

30§ Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

31§ Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning ska bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övrigt

32§ Meddelanden

Meddelande delges genom anslag i fastighetens entréer, genom utdelning eller via e-post och hemsida.

33§ Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde.

34§ Upplösning, likvidation

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

35§ Tolkning

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

36§ Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor, där det vid första stämman ska vara mer än hälften av de avgivna rösterna och vid den andra föreningsstämman krävs att minst två tredjedelar går med på beslutet.

Ovanstående stadgar har antagit vid föreningsstämma den 17 maj 2018 och vid extra föreningsstämma den 3 juni 2018.



Ann-Christin Ahlman



Kerstin Jansson



Daniel Jonsson



Eva Lindwall



Fredrik Ottosson