



BRF HSB TOLLARE HAMNPLAN

HANDLINGAR TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA - 20/11 2025

I detta dokument finns handlingar till den extra föreningsstämman.

Innehåll

MÖTESORDNING	2
KALLELSE TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA - 20/11 2025	3
DAGORDNING EXTRA FÖRENINGSTÄMMA	3
10.1 Proposition: Utträde ur HSB – förtydligande av svar på frågor och oklarheter noterade på ordinarie stämma 2025 (Styrelsen + Nabo).....	5
10.2 Proposition: Utträde ur HSB (röstningsomgång 2/2) i enlighet med gällande stadgar.....	8
ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - vad innebär det?	11
ORDLISTA.....	12
Nabo normalstadgar.....	13



MÖTESORDNING

En mötesordning består av regler och principer för hur ett möte går till. Det är våra gemensamma spelregler för att mötet ska gå till på ett rätt och bra sätt.

Tid och plats

Årsstämman äger rum 20 november, 18.00 - 20.30 (stämman öppnar kl.19:00), Relaxen vån 10.
Adress: Tollareslingan 26

Yrkande

Alla i mötet närvarande medlemmar har yttrande-, yrkande- och rösträtt. Det innebär att alla medlemmar har rätt att uttala sin åsikt, att lägga ett förslag och att rösta om frågorna i föredragningslistan.

Omröstning

Mötesordförande bestämmer när det är dags att gå till omröstning. Det sker när diskussionen uppfattas vara avslutad.

Beslut

Beslut vid extra föreningsstämma fattas enligt stadgarna med en 2/3 majoritet av de röster som angivits vid mötet. Medlemmar saknar rösträtt i ärenden som rör egen ansvarsfrihet och/eller arvodering, och räknas i sådana frågor som neutral.

Mötesordförande och protokollförare

Mötesordföranden leder mötet: fördelar ordet, avgör när det är dags att gå till beslut och ställer propositionsordningen. Mötesordföranden har stöd av protokollföraren och funktionärer.

Offentlighet och transparens

Alla stämmohandlingar laddas upp på föreningens interna hemsida. Årsmötet kan komma att spelas in av styrelsen. Detta för att underlätta för protokollföraren.



KALLELSE TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA - 20/11 2025

Samtliga medlemmar i HSB brf Tollare Hamnplan kallas till extra föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 20 november 2025 kl. 18.30-20.00

(stämman öppnar kl. 19.00)

Plats: Relaxen vån 10, Brf Tollare Hamnplan

Adress: Tollareslingan 26

Från kl.18.30 finns styrelsen på plats.

Extra föreningsstämma inleds kl.19.00 och beräknas vara avslutad kl.20.00.

DAGORDNING EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Av styrelsen till extra föreningsstämman ärenden som angivits i kallelsen:
 - 10.1 Proposition: Utträde ur HSB – förtydligande av svar på frågor och oklarheter noterade på ordinarie stämma 2025 (Styrelsen + Nabo)
 - 10.2 Proposition: Utträde ur HSB, röstningsomgång 2/2 i enlighet med gällande stadgar
- § 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av § 47.
11. Extra föreningsstämmans avslutande.



På stämman kommer vi att fokusera på det föreningsgemensamma, dvs inte på enskilda boendes frågor. För frågor som rör just din lägenhet ber vi dig använda felanmälan som du når via Nabos portal <https://portal.nabo.se/kundportal/cases>

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På extra föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid extra föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen



10.1 Proposition:

Utträde ur HSB – förtydligande av svar på frågor och oklarheter noterade på ordinarie stämma 2025 (Styrelsen + Nabo)

Bilagor: Jämförelse Fortsatt medlemskap i HSB vs full övergång till Nabo

Sid #1

Kvarstående oklarheter och frågor

- Jämförelse mellan Nabo och HSB Stockholm:** Vad Nabo (nuvarande förvaltare) erbjuder i förhållande till HSB Stockholm, då en jämförande handling saknas och en konkret redovisning av de olika alternativen, inklusive juriststöd, efterfrågades
 - Se jämförande tabell av tjänster levererade av HSB och Nabo (sid 2-5)
- Kurs-Erbjudanden:** Om kurserna som Nabo erbjuder är innehållsmässigt lika de som HSB Stockholm erbjuder, och om någon reellt kan jämföra dem
 - Se jämförande tabell av tjänster levererade av HSB och Nabo (sid 2-5)
- Kritik mot HSB-medlemskap:** Vad kritiken mot HSB-medlemskapet består av–
Styrelsens svar:
 - a) Frekvent byte av fastighetsförvaltare
 - b) Långa svarstider
 - c) Höga kostnader
- Riskminimering för ekonomisk brottslighet:** Frågor kring hur man säkerställer minimerad risk för att utsättas för ekonomisk brottslighet framgent Nabo informerar
- Avsaknad av information:** Avsaknaden av information vid stämman från nuvarande förvaltare Nabo informerar



Jämförelse: Fortsatt medlemskap i HSB vs. full övergång till Nabo

Aspekt	HSB (medlemskap + ev. tjänster)	Nabo (ni använder redan de flesta tjänsterna)	Kommentar / bedömning
Ekonomisk förvaltning	Finns via HSB, men ni verkar inte nyttja den längre	Ni använder Nabo – modern, digital lösning med räntebevakning	✓ Fördel Nabo
Teknisk förvaltning	HSB erbjuder fastighetskötsel, energirådgivning etc.	Nabo erbjuder liknande via samarbeten (Swoosh, Elaway m.fl.)	— Jämför exakta behov
Juridisk rådgivning	Ingår i medlemskap, ger tillgång till erfarna jurister	Nabo har egen juridikavdelning, nyligen förstärkt via Jurideko	✓ Likvärdigt, fördel Nabo om ni nyttjar aktivt
Styrelsestöd & utbildning	Inkluderar styrelseutbildning, mallar, rådgivning	Nabo har visst stöd, men mindre fokus på utbildning	— Fördel HSB om ni nyttjar detta
Förmåner & rabatter	Brett utbud av medlemsrabatter (el, bredband, juridik, byggmaterial)	Nabo erbjuder sparränta, elprisbevakning, laddlösningar	— Jämför faktiska besparingar
Medlemsinflytande i HSB	Ger er rösträtt och möjlighet att påverka lokalt i HSB	Ingen motsvarande medlemsstruktur	— Om ni inte är aktiva i HSB spelar detta liten roll
Digital plattform & överblick	HSB har "Mitt HSB", men ofta mindre modernt	Nabo har helhetsplattform med överblick och avisering, ränteverktyg	✓ Fördel Nabo
Kostnad för medlemskap	Medlemsavgift + ev. andel i regional HSB	Nabo tar betalt per tjänst (ni betalar redan)	✓ Potentiell besparing vid utträde

Sammanfattande analys

- **✓ Om ni redan använder Nabo för ekonomi, juridik och teknik**, och inte aktivt nyttjar HSB:s medlemsförmåner (t.ex. styrelseutbildningar eller rabatter), finns **begränsad nytta med att fortsätta vara medlemmar i HSB**
- **? Eventuella beroenden** bör kontrolleras: äger HSB exempelvis någon andel i fastigheten, eller finns bundna avtal (t.ex. avseende bredband, underhållsplaner etc.)?
- **💰 Utträde kan ge ekonomisk besparing**, men också ökat ansvar om ni tidigare lutat er mycket på HSB:s struktur och mallar.



Här är en jämförelsetabell som visar vad HSB respektive Nabo erbjuder till bostadsrättsföreningar:

Kategori	HSB – Bostadsrättsföreningar	Nabo – Bostadsrättsföreningar
Ekonomisk förvaltning	Administrativa tjänster, rådgivning, stöd till styrelsen och juridisk vägledning på lokal och nationell nivå hsb.se+15brfhagaborg.se+15datocms-assets.com+15	Ekonomisk förvaltning via digital plattform med insyn i ränteeerbjudanden, startersparkonto för överskottslikviditet (i samarbete med Borgo), + förvärv av Brf Ekonomen för spetskompetens
Teknisk förvaltning	Fastighetsförvaltning och stöd med renoveringar, om- och tillbyggnad via medlemsrabatter	Tekniska tjänster integrerade i plattformen, bland annat elbilsladdning (via Elaway), spol-/sugttjänster och relining via Swoosh-samarbete
Juridisk förvaltning	Juridisk rådgivning i boendelaterade frågor (t.ex. underhållsansvar, andrahandsuthyrning)	Juridiska tjänster integrerade i plattform, förvärv av Jurideko för effektiva juridiska funktioner
Förmånliga medlemsavtal	Rabatter via HSB:s avtal inom bredband, försäkring, energi, material, verktyg, säkerhet, resor m.m.	Räntebevakning på lån, elavtal, prisgaranti på elbilsaddning, sparlösning på överskottslikviditet
Fastighetsrelaterade avtal	Ramavtal med leverantörer som säkerställer affärsetik, kvalitet, hållbarhet, t.ex. Telenor för bredband	Samarbetsavtal via Odevo/SBC med Swoosh för underhåll av avlopp och ventilation, Elaway för laddinfrastruktur
Digital plattform / verktyg	Inloggning via "Mitt HSB" för att nå erbjudanden, information, juridik, rådgivning	En egenutvecklad digital plattform som samlar ekonomisk, teknisk och juridisk förvaltning
Utbildning & stöd till styrelsen	Bredd utbildningsprogram, stöd i bostadspolitiska frågor och styrelsearbete	Erbjuder rådgivning men fokus ligger på digitalt stöd; utbildningar är mindre framhävda publikt
Rabatter på upphandlingar/material	Exempelvis 15 % rabatt via Beredskapsfabriken, 30–45 % via Hafa, Familjens Jurist, resor m.m.	Inga breda materialrabatter; fokuserar på finansiella lösningar och tekniska/fastighetstjänster

Kort sammanfattning

HSB erbjuder breda administrativa tjänster, juridiskt stöd och starka medlemsförmåner och rabatter inom material, tjänster, bredband och resor. Den är även stark på styrelsens utbildning och rådgivning.

Nabo satsar på en modern digital helhetsplattform för ekonomisk, teknisk och juridisk förvaltning. De levererar tekniska tjänster som elbilsaddning, avloppsunderhåll och sparlösningar, samt ränteövervakning och likviditetshantering.



10.2 Proposition:

Utträde ur HSB (röstningsomgång 2/2) i enlighet med gällande stadgar

Bilagor:

1. **Gällande regler för utträde ur HSB enligt gällande stadgar**

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av § 47.

2. **Proposition Utträde ur HSB till föreningsstämman 2025 för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

3. **Förslag Normalstadgar Nabo 2025 - Brf Tollare Hamnplan (bifogas separat)**

Utträde som HSB medlem samt införandet av neutrala normal-stadgar

Styrelsens uppdrag och bakgrund till vårt medlemskap i HSB

I en bostadsrättsförening är det viktigt att vi boende och dess styrelse inte ådrar föreningen onödiga kostnader. Samtliga kostnader som gemensamt finansieras av de månadsavgifter som medlemmar betalar in ska vara motiverade och så kostnadseffektiva som möjligt samt ligga i medlemmarnas intresse med det primära målet att underhålla en sund och robust avgift för vår bostadsrättsförening.

När våra hus i föreningen uppfördes gjordes detta på uppdrag av HSB. Vår BRF var på förhand bestämd att vara en HSB-förening med ett antal tjänster kopplade till bland annat HSB:s förvaltning m.m.

I takt med att vår förening mognat har HSB förvaltningstjänster setts över både ur ett kostnads- och kvalitetsperspektiv där det tydligt visat sig att det går att få både billigare och bättre tjänster, utifrån föreningens behov.

Samtliga HSB förvaltningstjänster har nu avslutats och ersatts med Nabos tjänster, som är vår nuvarande förvaltare, gällande från januari 2025 vilket har resulterat i en stor besparing för vår förening.



Därför föreslår styrelsen att vår bostadsrättsförening ska träda ur HSB

Vi som bostadsrättsförening är fortfarande medlemmar i HSB och betalar idag ~18 000 kr. inkl. moms för detta medlemskap per år. Ett utträde ur HSB skulle även här innebära en besparing för föreningen där pengarna skulle kunna användas till något som skapar ett bättre mervärde för vår bostadsrättsförening när vi nu också har jämförbart paket upphandlat från Nabo i deras roll som vår nya förvaltare.

Brf Tollare Hamnplans medlemskap i HSB kan ej motiveras längre, varken ekonomiskt eller av andra eventuella skäl, ex. vid utträde från HSB får föreningen också friheten att välja våra egna stadgar som nuvarande är låsta av HSB Riksförbund, kopplat till medlemskapet i HSB kooperativa ekonomiska förening.

De nu gällande stadgarna, specifikt §3 Samverkan, kräver att vår förening skall vara medlem i HSB, och att HSB också har en medlemsrepresentant i vår förening. Utöver det skall vår förening också bedriva verksamhet i samverkan med HSB, och att vi bör ge uppdraget till HSB att bedriva förvaltning och ekonomi. Det finns även paragrafer enligt §47 om beslut som ger HSB:s Riksförbunds styrelse rätt till överprövning av vissa beslut.

Styrelsen förstår att dessa paragrafer kan ge ett skydd mot en styrelse och senare en föreningsstämma tar beslut som inte ligger i medlemmarnas intresse. Det finns dock tillräckliga inbyggda skydd mot detta i det nya förslaget till stadgar, då stadgeändringar precis som nu kräver två på varandra följande stämmor. Stadgarna följer också bostadsrättslagens krav (se bifogat förslag på nya normalstadgar).

Genom att byta till nya generella stadgar för en bostadsrättsförening så frigörs alltså föreningen från HSB, vilket också gör att kravet på oss som boende att vara medlemmar i HSB då blir på frivillig basis.

Styrelsens förslag samt nuvarande stadgar för utträde ur HSB samt byte till normalstadgar

Enligt § 48 i föreningens stadgar framkommer att det krävs beslut om utträde ska fattas på två på varandra följande föreningsstämmor. På den första stämman ska beslutet fattas med majoritet och på den andra med kvalificerad majoritet på två tredjedelar av de röstande (67%).

Med anledning av ovanstående föreslår styrelsen att stämman måtte besluta

- att ge styrelsen i uppdrag att begära utträde ur HSB
- att genomföra röstning på sittande föreningsstämma om utträde ur HSB (beslut 1 av 2)
- att föreningen så snart det är möjligt lämnar HSB *och*
- att ge styrelsen i uppdrag att arbeta vidare med utträdesbeslut 2 av 2, inkl. införandet av nya neutrala normalstadgar (se bifogat)
- att byta befintligt bolagsnamn (HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka) till att vara **-BRF Tollare Hamnplan-**



HSB Stockholm kommer att delta i vår extra stämma, det har de rätt till som medlem, och argumentera för att stanna som medlemmar och presentera fördelarna för vårt nuvarande medlemskap som också kan hittas via följande länk: <https://www.hsb.se/stockholm/medlem/bostadsrattsforening/>. Ett medlemskap som alltså kostar vår förening 18 000 kr per år.

Styrelsen bedömer att ingen av de fördelarna som listas där motiverar kostnaden, de flera av dem har vi nu tillgång till via vår nya förvaltare nabo, och det är oklart hur vi skulle få ett bättre "Stöd till styrelsen" nu när vi valt att inte ha HSB som förvaltare, något stöd vi inte fått tidigare då HSB frekvent bytte ut sina förvaltare vilket också lett till många fel och missförstånd som t.ex. avläsningen av vår vattenförbrukning som helt plötsligt upphörde vilket medförde att många av oss boende fick betala retroaktivt.

Därmed ser styrelsen inte att vi kan motivera ett fortsatt medlemskap i HSB.

Det är självklart var och ens rätt att vara medlem i HSB som enskild medlem, det kan finnas många fördelar med det enligt egen bedömning, men nu blir det ett frivilligt val.

Med detta rekommenderar styrelsen att föreningsstämman och årsstämman säger ja till styrelsens förslag.

Nacka den 24 april 2025,

Styrelsen, Brf Tollare Hamnplan i Nacka



ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.
- Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.



ORDLISTA

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m.m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t.ex. leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna

Nabo Normalstadgar

Bostadsrättsföreningen

Tollare Hamnplan

organisationsnummer 769630–5825

Nabo Normalstadgar

Innehåll

OM FÖRENINGEN	3	21 §	Resultatdisposition	7	
1 §	Namn, säte och ändamål	3	22 §	Valberedning	7
2 §	Medlemskap och överlåtelse	3	23 §	Stämmans protokoll	7
3 §	Medlemskapsprövning – juridisk person	3	STYRELSE OCH REVISION	8	
4 §	Medlemskapsprövning – fysisk person	3	24 §	Styrelsens sammansättning	8
5 §	Bosättningskrav	4	25 §	Konstituering	8
6 §	Andelsägande	4	26 §	Styrelsens protokoll	8
7 §	Insats, årsavgift och upplåtelseavgift	4	27 §	Beslutsförhet och röstning	8
8 §	Årsavgiftens beräkning	4	28 §	Firmateckning	8
9 §	Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	4	29 §	Jäv i styrelsearbetet	8
10 §	Övriga avgifter	4	30 §	Beslut i vissa frågor	8
11 §	Betalning av avgifter	4	31 §	Styrelsens åligganden	8
FÖRENINGSTÄMMA	5	32 §	Medlems- och lägenhetsförteckning	9	
12 §	Föreningsstämma	5	33 §	Räkenskapsår	9
13 §	Motioner	5	34 §	Revisor	9
14 §	Extra föreningsstämma	5	35 §	Revisionsberättelse	9
15 §	Dagordning	5	BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	9	
16 §	Kallelse	6	36 §	Bostadsrättshavarens ansvar	9
17 §	Rösträtt	6	37 §	Ytterligare installationer	10
18 §	Närvarorätt, ombud och biträde	6	38 §	Brand- och vattenledningsskador	10
19 §	Röstning	7	39 §	Komplement	10
20 §	Jäv på stämma	7	40 §	Stambyte i våtrum	10
			41 §	Felanmälan	10
			42 §	Gemensam upprustning	11

43 §	Vanvård och otillåtna förändringar	11
44 §	Övriga anordningar	11
45 §	Förändring i lägenhet	11
	ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN	11
46 §	Användning av bostadsrätten	11
47 §	Sundhet, ordning och gott skick	11
48 §	Tillträdesrätt	12
49 §	Andrahandsuthyrning	12
50 §	Inneboende	12
	FÖRVERKANDE	12
51 §	Förverkandegrunder	12
52 §	Tvångsförsäljning	13
	ÖVRIGT	13
53 §	Meddelanden	13
54 §	Elektronisk kommunikation	13
55 §	Framtida underhåll	13
56 §	Underhållsplan och överlåtelsebesiktning	13
57 §	Upplösning och likvidation	13
58 §	Tillämpliga regler	13
59 §	Stadgeändring	13

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Tollare Hamnplan. Styrelsen har sitt säte i Saltsjö-Boo i Nacka kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan medlemskap. Efter tre (3) år från

dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex (6) månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap 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.

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

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

Person i närstående familjerelation godkänns som ägare utöver den boende. Boende måste äga minst 10%

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma i den särskilda ordning som bostadsrättslagen föreskriver.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska 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, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Betalning av avgifter

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

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 enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på orten för styrelsens säte. Om styrelsen beslutar får stämman i stället hållas digitalt. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade. Kallelsen till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då begäran om extrastämman kom in till styrelsen.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomståendes närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–8 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelsen ska innehålla uppgifter om tid och plats för föreningsstämman. Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta. I kallelsen ska även de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman tydligt anges. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra (4) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem uppgivit annan adress än i föreningens hus, ska kallelsen i stället skickas till medlemmen med post/e-post. I vissa fall skall kallelsen enligt lag skickas med post, men får skickas med e-post om förutsättningarna enligt 54 § är uppfyllda.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska

biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

18 § Närvarorätt, ombud och biträde

Medlem får inte vägras närvara och yttra sig på stämman.

Föreningens styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter får närvara vid stämman även om de inte är medlemmar och de har rätt att yttra sig i ärenden som angår deras uppdrag. Stämmans ordförande leder mötet och assisteras av protokollföraren.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn

- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- innehavare av en framtidsfullmakt som har trätt i kraft enligt lagen (2017:310) om framtidsfullmakter
- annan medlems ställföreträdare

Om medlem står under förvaltarskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds den av legal ställföreträdare.

Annan person än de ovan nämnda får närvara eller på annat sätt följa stämman endast om stämman enhälligt beslutar så.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven 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. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv på stämman

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

21 § Resultatdisposition

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

22 § 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 förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

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

1. att röstlängden och uppgift om övriga närvarande ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre (3) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre (3) och högst elva (11) ledamöter med högst tre (3) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av

föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

28 § Firmateckning

Föreningens firma (företagsnamn) tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

29 § Jäv i styrelsearbetet

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och styrelseledamoten själv, mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda om inte intressegemenskap föreligger mellan bostadsrättsföreningen och den andra juridiska personen, eller annars om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens intresse. Med avtal jämställs i detta fall även rättegång eller annan talan.

30 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna 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). Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska det i redovisningen lämnas en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

3. att senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna
5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhetsbeteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt
5. pantsättning av respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är tiden från och med 1 januari till och med 31 december.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall ha sin lägenhet försäkrad.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande fönsterglas och tätninglistor samt all målning fram till tätninglist, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens

utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr

- ringklocka vid ytterdörren
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med, gäller även tillval vid nyproduktion
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och att den vid anslutning passar till husets typ av ventilationssystem
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Är komplement enligt 39 § upplåten enligt bostadsrätt ansvarar bostadsrättshavaren dessutom för underhåll av trall och ytskikt som inte utgör fast del av fastighetens fasad.

40 § Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

41 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

42 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

43 § Vanvård och otillåtna förändringar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 45 § på ett sätt så att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, har föreningen rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

44 § Övriga anordningar

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, butiksskyltar, reklamtavlor och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

45 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

3. installation eller ändring av anordning för ventilation,

4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller

5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Vid styrelsens tillståndsgivning ska bland annat förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 kap. plan- och bygglagen (2010:900) och kommunens eventuella kulturhistoriska inventeringar beaktas.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Styrelsens tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

46 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

47 § Sundhet, ordning och gott skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han 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.

Bostadsrättshavaren 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 lägenhetskompement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

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

48 § 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

49 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra

samtycke. Samtycke lämnas för ett (1) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

50 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

51 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- 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 huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltigt 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 i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

- bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 45 § första eller andra stycket

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

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller på hemsida eller distribueras genom utdelning.

54 § Elektronisk kommunikation

Elektroniska hjälpmedel för befordran av kallelse eller meddelanden får användas för att lämna information till en medlem eller någon annan, även om det i lagen anges att informationen ska lämnas på annat sätt, om

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

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker årligen med i enlighet med föreningens underhållsplan.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

56 § Underhållsplan och

överlåtelsebesiktning

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

När en bostadsrätt i föreningen överläts, kan föreningen låta genomföra en besiktning av lägenheten.

57 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Beslut om frivillig likvidation fattas av föreningsstämman. Kallelse till stämman utfärdas enligt 16 §.

58 § Tillämpliga regler

Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

59 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämman. Kallelse till stämman utfärdas enligt

16 §. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid

lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar (2/3) av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

