

STADGAR

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALUTEN i Häggvik 2

Antagna 2019-02-20 och 2019-08-25

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Saluten i Häggvik 2

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgifter om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsavtal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen å beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

§ 4 Överlåtelse av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande. Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt (dock ej till juridisk person) överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommit överens om. Det är dock styrelsen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av köpehandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

§ 5 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Sollentuna kommun, Stockholms län.

§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 7 Kallelse till föreningsstämman

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen till ordinarie- och extrastämma ska ske tidigast sex före och senast två veckor före stämma.

Kallelsen utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, brev eller epost. Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom fyra månader från räkenskapsårets utgång.

§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två protokolljusterare som även fungerar som rösträknare.
4. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordning.
6. Styrelsens årsredovisning *och* verksamhetsberättelse.
7. Redovisning av revisionsberättelse.
8. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
9. Beslut om dispositioner av överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen.
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
11. Fråga om styrelse- och revisorsarvoden.
12. Val av styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter. Därefter val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Frågor som styrelsen hänskjutit till föreningsstämman.
15. Inkomna motioner som angivits i kallelsen.
16. Övriga frågor för diskussion dock ej beslut.

§ 9 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 10 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmodföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av föreningsstämman innan valet förrättats.

§ 11 Protokoll vid föreningsstämman

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om innehåll gäller att röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet, att föreningsstämmans beslut ska föras in samt att om röstning har skett ska resultatet anges. Protokollet ska undertecknas av stämmodföranden och justeras av de valda justeringspersonerna. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt för medlemmarna.

§ 12 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits. Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsebeslut gäller den mening de flest röstanden förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder.

§ 13 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av ordföranden för sammanträdet och den ledamot som styrelsen utser som justeringsperson. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening eller reservation antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Protokoll från styrelsesammanträden ska följas i nummerföljd och förvaras betryggande.

§ 14 Valberedning

Ordinarie föreningsstämma kan utse en valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta och lämnar förslag på arvode och föreslår principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

§ 15 Revisor

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. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen inlämnad senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 16 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisning till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse. Den ska vara tillgänglig för intresserade medlemmar senast två veckor före den stämma då årsredovisningen ska behandlas. Den som vill ska också kunna få en kopia hemskickad.

§ 17 Motioner

En medlem, som önskar att ett visst ärende ska behandlas på en ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska se till att ärendet tas in i kallelsen tillsammans med styrelsens yttrande över motionen.

§ 18 Årsavgifter

Styrelsen fastställer årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. 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 lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 19 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. För *det administrativa* arbetet vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För det administrativa arbetet vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet är för 2019: 46 500 kronor.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut från styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

§ 20 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet samt varje år besiktiga föreningens egendom. Styrelsen ska regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 21 Fonder och vinstfördelning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 20. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 22 Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. Bostadsrättsinnehavarens namn
4. Insatsen och andelstalet för bostadsrätten
5. Vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten
6. Datum för utfärdandet.

§ 23 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Till det inre

räknas: - rummens väggar, golv och tak, - inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten, - glas i fönster och dörrar, - lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

För reparation på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast som skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

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

§ 24 Ingrepp i lägenheten

Bostadsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärder som innefattar:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, ventilation eller vatten
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 25 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättsinnehavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättsinnehavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättsinnehavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogden.

§ 26 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsen samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättsinnehavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 27 Inrymma utomstående

Bostadsrättsinnehavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra nackdel för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 28 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i föreningen.

§ 29 Avsägelse av bostadsrätt

En avsägelse betyder att bostadsrätten lämnas tillbaka till föreningen utan att bostadsrättsinnehavaren får någon ersättning för den, varken för insatser eller avgifter som hen har betalat. Skulle läget vara sådant att bostadsrätten inte går att sälja kan bostadsrättsinnehavaren avsäga sig bostadsrätten. Dock får bostadsrättsinnehavaren avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen ska göras skriftligen till styrelsen. Tre månader efter avsägelsen övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen.

§ 30 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och tillträts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättsinnehavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen
3. Olovlig upplåtelse i andra hand utan nödvändigt samtycke eller tillstånd
4. Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
5. Om bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till nackdel för bostadsrättsföreningen eller annan medlem
6. Om bostadsrättsinnehavaren genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten och inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten och därmed kan bidra till att ohyran sprids i huset
7. Om lägenheten vanvårdas eller utsätter boende i omgivningen för störningar eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler
8. Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och inte kan visa en giltig ursäkt för detta
9. Om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller verksamhet där brottsligt förfarande ingår eller att lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.

§ 31 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader.

§ 32 Upplösning av föreningen

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

Ovanstående stadgar antagna vid föreningsstämmorna tisdag 31/1 - 2017 och tisdag 14/2 - 2017. reviderade 20/2 - 2019. 25/8 - 2019.