

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma Brf Hamnkranen

Dag: Torsdag 19 april 2018

Plats: Hotell Park Inn, Midskeppsgatan 6 Hammarby Sjöstad

Närvarande: Enligt bifogad förteckning

1§ Stämmans öppnande

Styrelsens ordförande Thomas Andreasson förklarade mötet för öppnat.

2§ Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

3§ Val av ordförande för stämman

Jan Martinsson valdes till ordförande

4§ Anmälan av ordförandens val av protokollförare

Magnus Hagberg utsågs till stämmans sekreterare

5§ Val av justeringsmän tillika rösträknare

Eva Michaelsson och Marie Bergman Kareketo utsågs till rösträknare samt att tillsammans med mötesordföranden justera protokollet.

6§ Frågan om stämman är i behörig ordning utlyst

Styrelseordföranden Thomas Andreasson informerade om att kallelsen i stadgeenlig tid gått ut via distribution i postfack, anslagits på hemsidan samt sänts ut till övriga medlemmar. Därefter fastställdes det att stämman var i behörig ordning utlyst.

7§ Fastställande av röstlängd

Röstlängden fastställdes med 27 röstberättigade medlemmar.

8§ Styrelsens årsredovisning och verksamhetsberättelse

1 *TH*
msn ju
E 118

Thomas Andreasson föredrog styrelsens årsredovisning

9§ Revisorernas berättelse

Thomas Andreasson föredrog revisorernas berättelse.

10§ Fastställande av resultat och balansräkning

Resultat och balansräkning fastställdes enhälligt.

11§ Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade enhälligt att resultat och tidigare ansamlad förlust om **-4 755 626** SEK disponeras så att

160 000 SEK reserveras till yttre fonden, att **173 923** SEK tas i anspråk för yttre underhåll och resterande – **4 741 703** SEK överförs till ny räkning.

12§ Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen

Styrelsen beviljades enhälligt ansvarsfrihet.

13§ Beslut om arvoden till styrelseledamöter, suppleanter, valberedning och revisorer

Stämman beslutade enhälligt att en årlig ersättning om **4 basbelopp** (182 000 SEK i 2018 års nivå) skall utgå till styrelsen. Uppdrogs åt styrelsen att internt fördela beloppet.

Beslutades att arvode om **2000** SEK skall utgå per deltagare i valberedningen

Beslutades om att arvode till revisorer skall utgå enligt löpande räkning dock maximalt **25 000** SEK plus moms.

14§ Val av styrelseledamöter, suppleanter

Stämman beslutade enhälligt, enligt valberednings förslag att välja:

Thomas Andreasson	1 år (1/1)	nyval till ordförande
Bengt Johansson	1 år (1/1)	omval ordinarie
Magnus Hagberg	1 år (1/1)	omval ordinarie
Marianne Eriksson	2 år (1/2)	omval ordinarie
Paul Stensland	2 år (1/2)	nyval ordinarie

till suppleanter valdes:

2 KH
Eriksson
Eriksson

Yuan Chen Qian	2 år (1/2)	omval suppleant
Bo Björklund	2 år (1/2)	omval suppleant
Tobias Nilsson	2 år (1/2)	nyval suppleant
Ingrid Rasmuson	1 år (1/1)	nyval suppleant

15§ Val av revisorer

Till revisor valdes Fredrik Åborg, godkänd revisor Allegretto revision.

16§ Val av valberedning

Till valberedning valdes:

Malin Stensland	2 år (1/2) (sammankallande)
Anders Dahlsköld	1 år omval

17§ Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

● **Motion angående inrättande av ytterligare laddplatser i garaget. (Bilaga 1)**

Beslut: Stämman beslutade enhälligt enligt nedan:

- Stämman är positiv till motionens inriktning att skapa flera laddplatser i garaget spritt över föreningens p-platser
- Att Hamnkranen tillsammans med övriga föreningar i garagesamfälligheten fortsätter arbetet med att undersöka utbyggnad av laddplatser i garaget
- Att med utgångspunkt från innehållet i motionen utarbetar styrelsen en handlingsplan som senast vid årsstämman 2019 presenteras för medlemmarna i föreningen
- Föreningen skall söka ta tillvara gällande möjligheter till subventionering.

● **Förslag till stadgeändring**

Beslut: Stämman beslutade enhälligt:



Att godkänna förslaget till ändrade stadgar för § 7, 9, 12, 17 och 35 enligt utsänt underlag

Att: i förslag för § 31 ändra begreppet *General Data Protection Regulation (GDPR)* till *Dataskyddsförordningen*. Förslag till uppdaterade stadgar bifogas.

*Noteras att förslag till stadgeändringar ska godkännas vid två på varandra följande stämmor

18§ Mötets avslutande

Mötesordföranden tackade närvarande medlemmar och avslutade mötet.

3 

 EMI

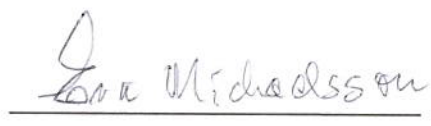
Mötesordförande:


Jan Martinsson

Protokollförare:


Magnus Hagberg

Justeringsmän:


Eva Michaelsson


Marie Bergman Kareketo

Motion till Brf Hamnkranen, Årsstämma 2018

Laddare för el-bilar i garaget

All utveckling pekar på en allt mer ökad användning av elbilar eller elhybridbilar. Nya regler för tjänstebilar, ny beskattning av bilar i relation till miljöpåverkan samt förslag om inrättande av miljözoner i Stockholm talar för en kommande ökning av behovet av laddplatser.

Brf Hamnkranen har inom ramen för Gemensamhetsanläggningen för garaget påbörjat utbyggnaden. För närvarande finns 12 laddplatser på de totalt 161 platserna, dvs 92% av platserna saknar fortfarande laddmöjlighet. Brf Hamnkranen har totalt 69 platser eller en andel i garaget på 43% vilket nu ger oss ca 5 platser med laddare.

Att köpa bil, eller byta tjänstebil, sker inte så ofta, men när det väl görs måste förutsättningarna för att kunna välja både miljösamt och praktiskt redan finnas på plats.

Jag vill med denna motion verka för en fortsatt utbyggnad av antal laddplatser och ett synsätt på garaget där möjlighet att ladda är normen snarare än ett specialfall.

Det kommer sannolikt inte att bli billigare att sätta upp laddplatser i framtiden och en förening som visar att man satsar kommer att vara attraktiv på bostadsmarknaden och generera mervärde vartefter behovet ökar.

Om man inte planerar för en total utbyggnad nu finns risken att man suboptimerar med högre framtida kostnader som följd.

Jag föreslår därför stämman att besluta enligt följande:

1. Att investera i garaget med målet att i en framtid alla platser är laddplatser
2. Att till 2021 arbeta konkret för att 50% av Hamnkranens garageplatser, spritt över alla våra platser, ska ha möjlighet till laddning (Genom samarbete i samfälligheten eller genom egna initiativ för våra platser).
3. Att utnyttja de bidrag som finns i dag, för närvarande kan genom Klimatklivet erhållas ett bidrag på 50% av investeringen.
4. Att vår utbyggnad i övrigt finansieras genom en mindre avgiftshöjning på samtliga av föreningens platser
5. Att styrelsen regelbundet informerar om hur arbetet fortlöper i termer av andel platser som fortfarande saknar laddare.

Jan Martinsson

Lumagatan 19, plan 8

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Hamnkranen

organisationsnummer 769613-9349

OM FÖRENINGEN

- 1 § Firma, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav

- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift, upplåtelseavgift och avgift vid andrahandsuthyrning
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Överträdelseavgift
- 11 § Övriga avgifter
- 4 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 16 § Dagordning
- 17 § Kallelse
- 18 § Rösträtt
- 19 § Ombud och biträde
- 20 § Röstning
- 21 § Jäv
- 22 § Över- och underskott
- 23 § Valberedning
- 24 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 25 § Styrelsens sammansättning
- 26 § Konstituering
- 27 § Styrelsens protokoll
- 28 § Beslutförhet och röstning
- 29 § Beslut i vissa frågor
- 30 § Firmateckning
- 31 § Styrelsens åligganden
- 32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 33 § Räkenskapsår
- 34 § Revisor
- 35 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 36 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 37 § Ytterligare installationer
- 38 § Brand- och vattenledningsskador
- 39 § Komplement
- 40 § Felanmälan
- 41 § Gemensam upprustning
- 42 § Vanvård
- 43 § Tillbyggnad
- 44 § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 45 § Användning av bostadsrätten
- 46 § Sundhet, ordning och gott skick
- 47 § Tillträdesrätt
- 48 § Andrahandsuthyrning
- 49 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 50 § Förverkandegrunder
- 51 § Hinder för förverkande
- 52 § Ersättning vid uppsägning
- 53 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 54 § Meddelanden
- 55 § Framtida underhåll och underhållsplan
- 56 § Upplösning, likvidation mm
- 57 § Tolkning
- 58 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är
Bostadsrättsföreningen Hamnkranen.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen ska också hyra ut lokaler med hyresrätt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

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. Ansökan om medlemskap ska ske skriftligen till styrelsen. 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 är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. 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.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Medlemskap kan inte beviljas juridisk person.

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, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

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

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.

7 § Insats, årsavgift, upplåtelseavgift och avgift vid andrahandsuthyrning

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma. Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren tas ut en avgift för andrahandsuthyrningen med ett belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) vid tidpunkten då ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt beviljas.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

7 KH
ju
EM

10 § Överträdelseavgift

Föreningen får ta ut särskild avgift av medlem som överträder punkterna 1 – 4, 6 - 7 samt 10, 12 - 13, 16 – 18 och 20 i föreningens ordningsregler. Avgiften avser nödvändiga åtgärder som en följd av medlemmens överträdelse och får inte överstiga föreningens självkostnad.

11 § Övriga avgifter

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

12 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom 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 förordningen om ersättning för inkasso kostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

13 § Föreningsstämma

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

14 § Motioner

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

15 § 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.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
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 revisorssuppleant

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.

17 § 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. Senast två veckor före ordinarie stämma och två veckor före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Om extra stämma skall behandla fråga om stadgeändringar skall kallelse ske två veckor före stämman.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

19 § Ombud och biträde

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 två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

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

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

8 HH
EM

20 § 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 lottnings 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.

21 § Jäv

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

22 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om förenings- stämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskaps- året.

23 § 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 arvode.

24 § Stämmans protokoll

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

1. att röstlängden 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 senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen väljs på föreningsstämma där två ordinarie ledamöter väljs för två år, resterande ordinarie ledamöter väljs för ett år. Minst en suppleant väljs för två år, resterande för ett 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.

26 § Konstituering

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

27 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras 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.

28 § Beslutsförhet och röstning

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 röstade eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

29 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättsshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

9
w
j
K
H
EM

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter eller av en suppleant i förening av en ledamot.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- 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)
- att senast **sex** veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast **två** veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i **Dataskyddsförordningen (GDPR)**

32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. 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** veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

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, reparationer och utbyte av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna- mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningstister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- ytterdörr och balkongdörr, inklusive tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- radiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme
- 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:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- 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 (vid byte får endast fläkt som uppfyller ventilationsanläggningens krav användas)
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och

144
M M J
E M

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 eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för eventuell inglasning, renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

40 § 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.

41 § 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.

42 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

43 § Tillbyggnad

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida 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 sina anordningar.

44 § Ombyggnad

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

1. ingrepp i bärande konstruktion,
 2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
 3. annan väsentlig förändring av lägenheten
- Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § 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.

46 § Sundhet, ordning och gott skick

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. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

47 § 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.

48 § 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

1
EM

upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas, som regel ett år i taget, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan ändras genom en ansökan till hyresnämnden. Bostadsrättshavaren skall vara delgivningsbar under uthyrningsperioden.

49 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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 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 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 i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

51 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I

enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

52 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

53 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

55 § Framtida underhåll och underhållsplan

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande ett genomsnitt av gällande underhållsplan för föreningen.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

56 § Upplösning, likvidation mm.

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

57 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

58 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och mer än hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra
följande stämmor

den 19 april 2018

och

den 3 maj 2018

Stockholm den xx maj 2018

Bostadsrättsföreningen Hamnkranen

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

1
EM
EM

Närvarolista

Namn	Adress	Deltagande med rösträtt
Reidar Aarenstrup	Lumagatan 11	X
Gunnar Lundqvist	<i>Lumagatan 11</i>	X
Marianne Eriksson	Lumagatan 11	X
Inger Rost	Lumagatan 11	X
<i>Paul Stensland</i>	Lumagatan 13	
Malin Stensland	Lumagatan 13	X
Ingrid Rasmusson	Lumagatan 13	X
Irene Strandh	Lumagatan 13	X
<i>Pär Helgesson</i>	Lumagatan 13	
Tobias Nilsson	Lumagatan 13	X
<i>Bo Björklund</i>	Lumagatan 17	
Gunilla Simonsson	Lumagatan 17	X
Johan Dahl	Lumagatan 17	X
Jari Nyholm	Lumagatan 17	X
Edgar Cancio	Lumagatan 17	X
<i>Christina Fredlund</i>	Lumagatan 17	
Gunnar Mattsson	Lumagatan 17	X
Jan Martinsson	Lumagatan 19	X
Mikael Järetoft	Lumagatan 19	X
Marie Bergman Kareketo	Lumagatan 19	X
Lars Arvidsson	Lumagatan 19	X
Thomas Andreasson	Lumagatan 21	X

<i>Britten Bergqvist</i>	Lumagatan 21	
Gun Rydstedt	Lumagatan 21	X
Aiko Vest	Lumagatan 21	X
Magnus Hagberg	Hammarby Kaj 48	X
Eva Michaelsson	Hammarby Kaj 48	X
Johansson Bengt	Hammarby Kaj 48	X
Britt-Marie Ritzén	Hammarby Kaj 48	X
Anders Dahlsköld	Hammarby Kaj 48	X
Andreas Olsson	Hammarby Kaj 48	X
Anita Strand Andersson	Hammarby Kaj 48	X

1
MH
EM