

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLGÅRDEN I STOCKHOLM

Organisationsnummer: 702002-0538

Antagna 2019 -05-23

FIRMA

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Solgården i Stockholm.

STYRELSENS SÄTE

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

ÄNDAMÅL

§ 3

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Innehavare av bostadsrätt benämns i dessa stadgar bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

§ 4

Medlem som förvärvat bostadsrätt från annan medlem skall inom en månad från förvärvet skriftligen anmäla förvärvet till styrelsen. Till anmälan skall bifogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen.

§ 5

Ansökan om medlemskap prövas av föreningens styrelse senast två månader efter det att en skriftlig ansökan inkommit till styrelsen. Till ansökan skall bifogas bestyrkt kopia av förvärvshandlingen.

§ 6

Medlemskap kan beviljas person som förvärvat bostadsrätt antingen genom upplåtelse av föreningen eller genom överlåtelse från medlem i föreningen. Om det kan antas att 2 förvärvaren inte permanent skall bosätta sig i lägenheten får medlemskap förvägras. Juridisk person och fysisk omyndig person får vägras medlemskap.

AVGIFTER

§ 7

Föreningens verksamhet skall finansieras genom insatserna samt att medlemmarna erlägger årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och upplåtelseavgift enligt styrelsens beslut. För ändring av insatserna krävs dock beslut av föreningsstämma. Vid beslut om avgifter skall styrelsen iaktta följande.

Årsavgiften skall finansiera föreningens löpande kostnader och avsättningar för framtida behov. Fördelningen av årsavgiften lägenheterna emellan skall ske i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften skall erläggas kvartalsvis i förskott på den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december.

Vid överlåtelse eller pantsättning av bostadsrätt skall betalas överlåtelseavgift respektive pantsättningsavgift. Procentsatsernas storlek bestäms av styrelsen, men får inte överstiga 3,5 % av vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Om föreningen upplåter bostadsrätt skall styrelsen utöver insatsen debitera en upplåtelseavgift, motsvarande skillnaden mellan insatsen och lägenhetens marknadsvärde.

Utöver vad som följer av dessa stadgar skall avgifterna betalas enligt styrelsens anvisningar.

§ 8

Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

AVSÄTTNINGAR OCH VINSTDISPOSITION

§ 9

Avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus liksom ianspråktagande av avsatta medel skall baseras på en av styrelsen upprättad långsiktig underhållsplan med flerårig investeringsbudget.

MEDLEMS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 10

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för följande delar av lägenheten:

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

- Inredning och utrustning, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el, allt i den mån dessa befinner sig i lägenheten och inte är stamledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning. Beträffande stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast från och med lägenhetens undercentral (proppskåp).

- Golvbrunnar, eldstäder, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt förekommande fall kittning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagt endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall vad som sagts om ansvarsfördelningen vid brand eller vattenledningsskada äga motsvarande tillämpning.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller liknande skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Med väsentlig förändring avses bland annat förändring som kräver bygganmälan eller bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

En förändring får dock inte innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att bygganmälan görs eller bygglov söks samt övriga erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 12

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten eller andra delar av fastigheten iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall därvid rätta sig efter av föreningen meddelade ordningsföreskrifter. Bostadsrättshavaren svarar för att detta också iakttas av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

§ 13

Företrädare för föreningen skall äga rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall dessförinnan läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra på fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

§ 14

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 samt till vem lägenheten ska upplåtas. Ansökan ska ha inkommit till styrelsen senast en månad innan planerad upplåtelseperiod påbörjas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 15

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

§ 16

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten för annat ändamål än det för vilket lägenheten är avsedd.

STYRELSEN

§ 17

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ledamöter och maximalt 2 suppleanter.

Styrelsen väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamot skall vara medlem i föreningen. Till styrelseledamot kan dock även väljas make eller sambo till medlem. Styrelseledamot skall vara bosatt i föreningens hus.

Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning.

Styrelsen ska hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgänglig för medlemmarna senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

REVISORER

§ 18

För granskning av årsredovisningen jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning skall av ordinarie föreningsstämma utses minst en och högst två revisorer jämte minst en och högst två revisorssuppleanter för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska senast tre veckor innan föreningsstämman avge en revisionsberättelse till styrelsen.

KALLELSE OCH ANDRA MEDDELANDEN

§ 19

Kallelse till såväl ordinarie som extra föreningsstämma skall ske tidigast sex och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse sker genom dels anslag i A- respektive B-uppgången, dels genom utdelning eller utskick genom e-post till medlemmar som uppgivit e-postadress. Andra meddelanden än kallelse sker genom antingen anslag i A B-uppgången eller utskick genom e-post eller utdelning

FÖRENINGSTÄMMA

§ 20

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

För motion som medlem önskar få behandlad på föreningsstämma skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

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.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

På ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande av styrelsen ordförande
2. Val av ordförande för stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Anmälan om protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
8. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning

- b) dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.
9. Beslut om arvode åt styrelsen och revisorerna.
 10. Beslut om antalet styrelseledamöter och eventuella suppleanter.
 11. Val av styrelseledamöter.
 12. Beslut om antalet revisorer och revisorssuppleanter.
 13. Val av revisor/er och revisorssuppleant/er.
 14. Val av en valberedning inför nästkommande ordinarie föreningsstämma.
 15. Övriga ärenden som angivits i kallelsen.
 16. Stämmans avslutande.

RÄKENSKAPSÅRET

§ 21

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

STADGEÄNDRING

§22

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

VINST, FÖRENINGENS UPPLÖSNING

§ 23

Om föreningsstämman beslutar att dela ut uppkommen vinst eller om föreningen upplöses skall vinsten respektive behållna tillgångar fördelas medlemmarna emellan enligt de grunder som gäller för bestämmande av årsavgiften.

ÖVRIGT

§ 24

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.