

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Solö ängar

*Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande föreningsstämma den 2025-02-12*



Joachim Waldenström

Magnus Kokk

### § 1 Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Solö ängar.

### § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta garage, carport och förråd som inte ligger i direkt anslutning till lägenheten samt mark som ligger i anslutning till lägenheten, om marken ska användas som komplement till lägenheten.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 3 Föreningens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Norrtälje kommun, Stockholms län.

### § 4 Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till styrelsen avgöra frågan om medlemskap.

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge denne innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att denne får stå kvar som medlem.

Till medlem i bostadsrättsföreningen kan endast antas fysisk person. Juridisk person kan inte beviljas medlemskap och kan därmed inte inneha bostadsrätt i föreningen genom överlåtelse.

### § 5 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, konsumtionsvatten, elektrisk ström, renhållning, TV, telefon eller bredband kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

## **§ 6 Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

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

## **§ 7 Avsättning till underhåll och användning av årsvinst**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 45 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen. Styrelsen ska årligen budgetera och genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa genomförandet av underhållet av föreningens hus som enligt dessa stadgar är föreningens ansvar.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## **§ 8 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Med undantag för första stycket gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av föreningens hus genomförts har L.M.R BYGGNADS AB rätt att utse alla styrelseledamöter utom en om styrelsen består av mindre än fem personer, och alla styrelseledamöter utom två om styrelsen består av fem personer. L.M.R BYGGNADS AB har under samma tid rätt att utse samtliga suppleanter.

Ledamot och suppleant utsedd av L.M.R BYGGNADS AB behöver inte vara medlem i föreningen. Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

### **§ 9 Konstituering och beslutsföret**

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsföret när de vid sammanträdet närvarandes antal överskrider hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

### **§ 10 Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Förutom styrelsen tecknas firman av två ledamöter i förening om inte styrelsen beslutar att föreningens firma ska tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

### **§ 11 Revisorer**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### **§ 12 Räenskapsår**

Föreningens räenskapsår är 1 januari – 31 december.

### **§ 13 Avyttring**

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom.

### **§ 14 Styrelsens åligganden**

Det åligger styrelsen

- att lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie förenings-stämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.
- att upprätta budget och fastställa årsavgift för kommande räenskapsår.
- att med skäligt mellanrum, dock minst vart tredje år, besiktiga föreningens byggnader och mark, samt inventera övriga tillgångar, och redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser för föreningsstämman.

### **§ 15 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning

14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

### **§ 16 Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av revisor eller av minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar.

### **§ 17 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, anslås på föreningens hemsida på internet, skickas ut som brev eller via e-post.

### **§ 18 Medlems röst**

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

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

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av föreningens hus genomförts, måste godkännas av L.M.R BYGGNADS AB för att äga giltighet. Med slutfinansiering avses den tidpunkt när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

### **§ 19 Formkrav vid överlåtelse**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen ska tillställas styrelsen.

### **§ 20 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 samt till vem lägenheten ska upplåtas. 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.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

## § 21 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, altaner, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

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 fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med inkluderat målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa 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
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn samt 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
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

- kranar och avstängningsventiler

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

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

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

## **§ 22 Föreningens rätt att avhjälpa brist**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 21§ i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## **§ 23 Förändring i lägenheten**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Anordningar utanför lägenheten såsom markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. 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.

## **§ 24 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 föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 22§. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 25§ eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

## **§ 25 Avsägelse av bostadsrätten**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid den senare månadsskifte som angetts i denna.

## **§ 26 Upplösning av föreningen**

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

## **Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.