

**Stadgar för Bf Solid upa
antagna på ordinarie föreningsstämma 23 april 2018 och på
extra stämma 21 maj 2018**

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är "Bostadsföreningen Solid utan personlig ansvarighet".

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen av sådan upplåtelse kallas nedan andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas nedan andelsrättshavare.

Medlemskap

§2

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller andelsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar andelsrätt i föreningens hus. Juridisk person kan ej erhålla medlemskap genom förvärv av andelsrätt till bostadslägenhet. Andelsrätten upplåtes genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet.

§3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av andelsrätt stadgas i §§ 5 – 9 nedan.

Avgifter

§ 4

Grundavgift, årsavgift och i vissa fall avgift för underhåll av balkonger fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften såvitt avser föreningens kostnader för annat än underhåll av balkonger, avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Årsavgifterna, såvitt avser föreningens kostnader för underhåll av balkonger, fördelas lika på de lägenheter som har balkong.

Upplåtelseavgift och årsavgift, såvitt avser föreningens kostnader för underhåll av balkonger, får tas ut efter beslut av styrelsen.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elström, renhållning eller vatten kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen beslutar.

Om årsavgift eller andra avgifter ej betalas i tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Föreningsstämman får besluta om extra avgift för de andelsrättshavare som inte fullgör åtaganden vilka beslutats på föreningsstämman.

Vid försäljning av andelsrätt som tillhör föreningen ska upplåtelseavgift kunna uttagas om styrelsen så beslutar.

Vid överlåtelse av andel tar föreningen ut en överlåtelseavgift. Storleken på avgiften bestäms av stämman. Det är säljaren av andel som ska betala avgiften.

Vid pantsättning av andel tar föreningen ut en avgift av medlemmen. Storleken på avgiften bestäms av stämman.

Övergång av andelsrätt

§ 5

Andelsrättshavare som överlåtit sin andelsrätt skall till föreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåttelsetid, köpeskilling samt till vem överlåttelsen skett.

§ 6

Har andelsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva andelsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden andelsrättshavare utöva andelsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att andelsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av andelsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivet i anmaningen, får föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7

Den till vilkens andelsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som andelsrättshavare.

Har andelsrätt övergått till andelsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om, andelsrätt till bostadslägenhet övergått till andelsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

§ 8

Har den till vilken andelsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat andelsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 9

Har den till vilken andelsrätt överlåtit inte antagits till medlem, är överlåttelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt §§ 6, 8, 23. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa andelsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av andelsrätt

§ 10

Andelsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det andelsrätten uppläts avsäga sig andelsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som andelsrättshavare.

Andelsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

Andelsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas:

Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

Inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa finns inne i lägenheten och inte i stamledningar. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar andelsrättshavaren endast för målning. I fråga om stamledning för el svarar andelsrättshavaren från och med lägenhetens undercentral (proppskåp).

Eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och målning av inner- och ytterfönster. Andelsrättshavaren svarar dock inte för karm och fönsterbåge samt målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

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

Andelsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans 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 där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som andelsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om andelsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Andelsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

§ 12

Andelsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändringar som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Andelsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

För andelsrättshavaren, som innehar en balkong gäller följande:

Blomlådor får enbart placeras på insidan av balkongen.

Markisväv till räcket runt balkongen ska vara av färg och typ som styrelsen beslutar.

Övriga inbyggnader eller vindskydd får inte sättas upp på balkongen.

Användning av grill eller eldning får inte ske på balkongen.

Markis får endast sättas upp i samråd med styrelsen. Utförande och färg ska stämma ihop med markisväven till räcket.

§ 13

Andelsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Andelsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svara enligt § 11 tredje stycket.

§ 14

Föreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Andelsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter andelsrättshavare att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

När föreningen gjort en ombyggnad eller reparation som påverkar andelsrättshavares lägenhet, återställer föreningen till det skick som lägenheten var innan ombyggnaden. Har andelsrättshavaren utrustat lägenheten på sådant sätt som väsentligt avviker från normal standard får andelsrättshavaren själv betala den merkostnad som eventuellt uppkommer för att återställa lägenheten.

§ 15

Andelsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem. Andelsrättshavare som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

§ 16

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

§ 17

Andelsrättshavare får inte använda lägenheten för annat ändamål än den avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 18

Betalar andelsrättshavare inte i rätt tid den grundavgift som förfaller till betalning innan lägenheten tillträdes och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Uppsägning på grund av § 19

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med andelsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga andelsrättshavaren till avflyttning:

1. Om andelsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom fullgöra sin betalningsskyldighet eller om andelsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. Om andelsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. Om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17.
4. Om andelsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om andelsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om andelsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger andelsrättshavare.
6. Om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och andelsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
7. Om andelsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger andelsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5 – 7 får ske endast om andelsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges andelsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1 – 3 eller 5 – 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan andelsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Det samma gäller om föreningen inte uppsagt andelsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inom

två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt andelsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket (1.) förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt andelsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på andelsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 22

Uppsäges andelsrättshavare till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4 – 6 eller 8 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. Uppsäges andelsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträddande av hyrd lägenhet som inträffar närmast tre månader från uppsägningen om inte rätten eller över exekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23

Har andelsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja andelsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och andelsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande andelsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos andelsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 24

Styrelsen består av tre ledamöter med en suppleant.

Styrelseledamöter och suppleant väljs för ett år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits nästkommande år.

§ 25

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Som styrelsens beslut gäller den mening varom två av dess medlemmar förenar sig.

§ 26

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 – 31/12. Senast sex veckor före ordinarie varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller

firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i förningens fast egendom eller tomträtt.

§ 28

Revisorerna skall vara två jämte en suppleant. Revisorer och revisorssuppleant väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 29

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 3 veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorernas gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 30

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

§ 31

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlat.

§ 32

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 33

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justera tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut av fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden till styrelsen för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleant
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämman avslutas

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 – 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom utdelning eller genom e-post. Har medlem angivit annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. Kallelsen ska även anslås på föreningens anslagstavla. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 35

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst.

Biträde har yttranderätt. Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Om fler medlemmar innehar andelsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Om bud ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt.

Upplösning och likvidation

§ 37

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

