

# STADGAR

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄCKROSEN I SOLNA

### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

#### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Näckrosen i Solna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Solna stad.

### MEDLEMSKAP

#### 2 §

När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt ska ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt styrelsen bestämmer.

En överlåtelse är ogiltig om förvärvaren inte antas som medlem i föreningen.

Bostadsrättslagen innehåller regler gällande överlåtelser till dödsbon och juridiska personer med panträtt i bostadsrätten.

#### 3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller 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. Annan juridisk person än kommun eller landsting får dock vägras medlemskap. Om

2018082004197

det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sambor. En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av styrelsen förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Om förvärvaren utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan denne har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

#### 4 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

#### INSATS OCH AVGIFTER M.M.

#### 5 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, skall erläggas med lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

2018082004198

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften för andrahandsupplåtelse för en lägenhet får årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under del av ett år beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Den som överlåter bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättning ska betalas av pantsättaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **6 §**

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska personnummer och hittillsvarande adress anges. Överlåtaren ska anmäla sin nya adress till styrelsen.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med uppgift om överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen ska alltid bifogas anmälan/ansökan.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER OCH RÄTTIGHETER**

### **7 §**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Med stamledning menas ledning som förbinder grenledning eller avloppsenhet med huvudledning. Föreningen svarar även för att fastigheten hålls i gott skick i övrigt.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat;

1. egna installationer
2. rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
3. inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
4. ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, el och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar
5. golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster, dock inte målning av ytersidorna av dörrar och fönster

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer med anledning av vattenlednings- eller brandskada.

#### 8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

#### 9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock endast företas efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem. Som väsentlig förändring räknas bland annat, men inte uteslutande, förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp och el.

## 10 §

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

## 11 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren är skyldig att rätta sig efter de regler som föreningen med hänsyn till ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till bostadsrättshavarens hushåll, gästar denne eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

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

## 12 §

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen ska i samband härmed tillse att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

En bostadsrättshavare som har eftersatt det underhåll som åligger denne enligt 7 § kan uppmanas av styrelsen att inom viss tid vidta rättelse. Om rättelse inte sker har styrelsen rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa bristen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra inom fastigheten även om bostadsrättshavarens lägenhet inte har drabbats av ohyrans.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Bostadsrättshavaren ska inneha nödvändiga försäkringar för bostadsrätten.

## UPPLÅTELSE AV LÄGENHETEN I ANDRA HAND

### 13 §

Bostadsrättshavaren får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke till upplåtelsen. Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om bostadsrättshavarens rättigheter om styrelsen vägrar samtycke till upplåtelsen.

Ansökan om upplåtelse i andra hand ska göras skriftligen till styrelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid upplåtelsen ska pågå och namnet på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand.

Tillfällig upplåtelse av lägenheten i andra hand eller upplåtelse av lägenheten för kommersiella skäl är inte tillåtet.

För det fall bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand äger bostadsrättsföreningen rätt att ta ut lagstadgad avgift för andrahandsuthyrning.

## MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

### 14 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen ifråga om sin bostadsrättslägenhet. Bostadsrättslagen innehåller föreskrifter om vad en sådan förteckning ska innehålla.

Kopior av medlemsförteckningen utlämnas på begäran.

## HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

### 15 §

Om bostadsrättshavaren inte betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas vid tillträde av bostadsrättslägenheten och sker inte rättelse inom en månad från anmaning av styrelsen får bostadsrättsföreningen häva upplåtelseavtalet. Ovanstående gäller inte om lägenheten har tillträtts med styrelsens medgivande.

Bostadsrättsföreningen har rätt till skadestånd vid hävning av avtalet.

## FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING

### 16 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem i föreningen,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. 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 ohyran sprids i fastigheten,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren på föreningens berättigade begäran inte lämnar tillträde till lägenheten och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

### 17 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall ska anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

2018082004203

Har bostadsrättshavaren sagts upp till avflyttning av orsak som anges i 16 § 1 st p. 1, 5-7 eller 8 är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast om inte annat följer av vad som föreskrivs ovan. Om bostadsrättshavaren sägs upp av någon annan orsak som anges i 16 § får bostadsrättshavaren bo kvar i bostadsrättslägenheten till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Detta gäller inte om bostadsrättshavaren genom rättsligt beslut skulle åläggas att flytta tidigare.

#### **18 §**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

### **TVÅNGSFÖRSÄLJNING**

#### **19 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning, ska bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

#### **20 §**

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kap. bostadsrättslagen.

### **STYRELSEN**

#### **21 §**

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år men kan omväljas.

Endast medlem i bostadsrättsföreningen kan väljas till styrelseledamot och suppleant. Vidare är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet valbar. Den som är underårig, försatt i konkurs eller har förvaltare enligt



föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

## **PROTOKOLL**

### **22 §**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som utses av styrelsen. Protokoll ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd.

## **BESLUTSFÖRHET**

### **23 §**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

## **KONSTITUERING, FIRMATECKNING**

### **24 §**

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller en av dessa i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

### **25 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

## **RÄKENSKAPSÅR**

### **26 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast två månader före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## **REVISORER**

### **27 §**

Bostadsrättsföreningen ska ha minst en och högst två revisorer och minst en och högst två suppleanter. Minst en revisor och en suppleant ska vara auktoriserad revisor eller godkänd suppleant. Till revisor kan även utses auktoriserad eller godkänd revisionsbyrå. För sådan revisor utses ingen suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

### **28 §**

Revisorerna ska ha avslutat revisionen och ingett revisionsberättelsen senast 1 månad före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen ska till ordinarie föreningsstämma lämna en skriftlig förklaring avseende eventuella anmärkningar revisorerna har gjort. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över revisorernas anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken ärendet ska behandlas.

## **FÖRENINGSSTÄMMA**

### **29 §**

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

### **30 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före juni månads utgång.

## **MOTIONSRÄTT**

### 31 §

För att ett ärende som på medlems begäran ska behandlas på föreningsstämman ska anges i kallelsen förutsätts att ärendet skriftligen har anmälts till styrelsen senast 27 dagar före stämman.

## EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

### 32 §

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Vid extra föreningsstämma får endast den eller de frågor som den extra föreningsstämman enligt kallelsen ska behandla tas upp till prövning.

## DAGORDNING

### 33 §

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Fastställande av röstlängd
- 4) Val av stämмоordförande
- 5) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 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, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

## 19) Avslutande

### **KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA**

#### **34 §**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 31 § ska anges i kallelsen. Ärenden som inte tas upp i kallelsen till föreningsstämman får inte behandlas.

Om ett ärende avser ändring av stadgarna ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändringen anges i kallelsen. Det fullständiga förslaget ska även hållas tillgängligt för medlemmarna från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Medlemmar har på begäran rätt att utan kostnad få en kopia av förslaget per post.

Kallelsen ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före ordinarie samt extra stämma.

### **RÖSTRÄTT**

#### **35 §**

Varje medlem har en röst vid föreningsstämman. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Endast den medlem som har fullgjort sina åligganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag har rösträtt.

### **OMBUD, FULLMAKT**

#### **36 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Som ombud för medlem får endast annan medlem eller en ställföreträdare för en annan medlem, make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen vara. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska kunna uppvisa en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. En sådan fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

## **BITRÄDE**

### **37 §**

Medlem får medföra högst ett biträde på föreningsstämma. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Biträdet får yttra sig vid stämman.

## **BESLUT VID STÄMMA**

### **38 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte sådana beslut som enligt bostadsrättslagen krävs kvalificerad majoritet.

## **VALBEREDNING**

### **39 §**

Valberedning utses vid ordinarie föreningsstämma för tiden till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som ska utses på föreningsstämma.

## **PROTOKOLL**

### **40 §**

Ordföranden ansvarar för att protokoll förs vid föreningsstämma. Protokollet ska innehålla

1. röstlängd, om sådan upprättas
2. stämmans beslut

3. resultat av eventuell omröstning

Justerat protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

### **41 §**

Meddelanden till medlemmarna ska delges antingen genom anslag i föreningens fastighet, genom brev eller genom e-post.

## **GRUNDER FÖR AVSÄTTNING AV MEDEL FÖR ATT SÄKERSTÄLLA UNDERHÅLL AV FÖRENINGENS HUS**

### **42 §**

Föreningen ska upprätta en underhållsplan och avsätta de medel som föreningsstämman beslutar för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen ska göra avskrivningar i enlighet med Bokföringsnämndens normgivning.

### **43 §**

Eventuell vinst som uppkommer genom föreningens verksamhet ska disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.**

### **44 §**

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## **ÖVRIGT**

### **45 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.