

NYA STADGAR

UPPDATERING VÅREN 2025 INFÖR FÖRENINGSTÄMMAN

JO JUST DET, PRECIS FÖRE PANDEMIN SATTE VI I GÅNG EN UPPDATERING AV FÖRENINGENS STADGAR.

Hösten 2019 presenterade styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet ett förslag till nya stadgar för föreningen. De gamla (nuvarande) skulle snart fylla trettio år — och eftersom bostadsrättslagen ändrats en massa gånger under tiden så har stadgarna till en del blivit ogiltiga och dessutom minst sagt oklara och otydliga. Det är långt från uppenbart vad som juridiskt egentligen gäller här i föreningen om man bara läser stadgarna. Det där kan ju låta märkligt, men stadgarna i en bostadsrättsförening är alltid underordnade bostadsrättslagen — om de inte säger samma sak så är det alltid lagen som gäller.

Sedan föreningens stadgar antogs 1993 har riksdagen beslutat om fyrtio (40!) ändringar av bostadsrättslagen — stadgarna har å andra sida bara justerats helt marginellt vid ett tillfälle. Det leder till den märkliga situationen att vi som medlemmar i föreningen — om det nu skulle vara nödvändigt av något skäl — inte kan utgå från att stad-

garna faktiskt gäller. Varje paragraf måste först jämföras med bostadsrättslagen — kanske måste en jurist konsulteras för lagtext är inte alltid så begriplig — och så vill vi ju inte gärna ha det här i Sollentuna största bostadsrättsförening.

Vi har sagt det förut — men det förtjänar att upprepas — att när man som styrelsen här i föreningen ansvarar för förvaltningen av fastigheter som är värda i storleksordningen en och en halv miljard kronor så chansar man inte. För de allra flesta av oss är lägenheten också det allra mest värdefulla vi äger — och det är ingen överdrift att säga att stadgarna direkt eller indirekt kan påverka lägenhetspriserna. Felaktigt formuleringar stadgar kan också leda till trista (och dyra) konflikter mellan föreningen och dess medlemmar.

Styrelsen fattade därför det helt självklara beslutet att inte själv skriva ett förslag på stadgar, utan istället lämna ett uppdrag till en advokat — som specialiserat sig på just

bostadsrättsjuridik — att ta fram ett förslag. Önskemålet från styrelsen sida var att det, om möjligt, skall vara stadgar som håller över tiden och som inte behöver ändras varje gång som det kliar i fingrarna på lags-tiftaren. Stadgar som, helt i onödan, inte kopierar långa delar av bostadsrättslagen, utan istället bara innehåller sådant som är nödvändigt.

Advokaten återkom med sitt förslag i form av en liten bok. Där varje paragraf i de nuvarande stadgarna analyserades just utifrån frågan om de innehåller någonting som inte redan gäller genom bostadsrättslagen. Av fyrtiofyra paragrafer var det tjugo som var helt onödiga, och det nya stadgeförslaget rymms lätt på två sidor. Det blev knappt hälften kvar där 1880 ord reducerades till 790 — detta faktiskt helt utan att juridiska innehållet förändrades annat än marginellt.

Boken på ett sextiototal sidor delades ut till alla medlemmar i oktober 2019. Tre månader senare stängde världen på grund av pandemin och föreningsstämmorna 2020, 2021 och 2022 genomfördes »på distans«. Styrelsen gjorde här tidigt bedömningen att en så viktig fråga som ändring av stadgarna bör beslutas av en fysisk stämma — där alla som vill, kan och får, göra sin röst hörd — så frågan fick anstå.

För många som läser den här texten kommer nog informationen om en pågående stor stadgeändring i föreningen som en överraskning. För sedan stadgeförslaget delades ut har närmare hälften av föreningens

lägenheter bytt ägare (ett normalt år säljs drygt 10 procent av bostadsrätterna). Och det är väl inte helt säkert att den säljande ägaren prioriterade att lämna över ett tråkigt häfte med juridisk text till lägenhetens nya ägare, och än mindre säkert att den nya ägaren i så fall brydde sig särskilt mycket.

Nu har det blivit dags att ta tag i stadgeändringen — och styrelsen har frågat advokaten som skrev förslaget om det behöver uppdateras. Trots ett halvt dussin ändringar i bostadsrättslagen som påverkar ett femtiotal paragrafer — och dessutom nya regler kring årsredovisningen i andra lagar — sedan förslaget skrevs så var svaret;

-Nej, de nya stadgarna fungerar precis som tänkt och påverkas inte av de senaste lagändringarna.

Men, lägger han så till; eftersom digitala föreningsstämmor fungerade så bra i många bostadsrättsföreningar under pandemin finns numera en möjlighet att lägga till en bestämmelse som tillåter sådana årsmöten i stadgarna. Detta var det ingen som ens funderat på före pandemin — men nu ser många bostadsrättsföreningar det som ett sätt att få fler stämmodeltagare och bättre diskussioner. Här i föreningen är kanske styrelsen lite konservativt tveksam till »digitala stämmor«, men vi återkommer till det.

Den som bott här i föreningen några år minns kanske att antal motioner till årsmötena kring det nya stadgeförslaget. De allra flesta kommer från en och samma person

och motionerna har varje gång med överväldigande majoritet — ofta närmast enhälligt — röstats ner av stämmorna. Det till en del kanske beroende på att det har varit svårt att begripa vad motionären vill — styrelsens förslag är dåligt, och stadgar ska inte vara korta utan långa — men sedan har det saknats konkreta förslag.

Noteras ska här att den här personen, och alla andra medlemmar i föreningen i samband med föreningsstämman i slutet av maj 2024 erbjöds möjligheten att lämna in ett eget förslag till stadgar senast den sista oktober 2024 och att det förslaget sedan skulle distribuerats till alla medlemmar som ett motförslag till styrelsens förslag (alltså det du just nu läser). Det är väl rimligt att ett ordentligt underlag i en så viktig fråga som ändring av stadgarna skickas ut i god tid innan beslut ska fattas — och inte kommer som en överraskning på årsmötet. Det är väl få av oss som är så insatta i bostadsrättsjuridik att vi på stående fot kan avgöra alla konsekvenser av ett (längre) stadgeförslag, som läses upp i en rörig möteslokal. Men något alternativt stadgeförslag inkom naturligtvis inte.

Därutöver har inkommit två konkreta synpunkter på styrelsens stadgeförslag. I båda fallen framstod de som mycket väl genomtänkta, och styrelsen lämnade uppdrag till advokaten (ja han heter David Almgren så låter det lite mindre formellt) att, om det är juridiskt möjligt, också inkludera medlemsförslagen i den nya versionen av de nya stadgarna.

A. Sista dag för motioner. Det här förslaget behandlades som motion på stämman 2020, vilket i sig var lite onödigt eftersom styrelsen så fort den fick se förslaget i sak var med på noterna.

Lite kortfattat är det så att alla medlemmar har rätt att föreslå beslut som stämman ska fatta — det kallas alltså »motion« — men detta behövs bara när styrelsen redan meddelat att den tycker förslaget är dåligt. Annars är det nästan alltid frågan om beslut som styrelsen snabbt och enkelt kan besluta om på kommande styrelsemöte. (Det är därför alltid smart att först höra av sig till styrelsen om man vill något — »motion« är det verktyg som behövs när styrelsen motsätter sig ett förslag.)

Lustigt nog handlade den här motionen alltså om när en motion senast ska lämnas in för att komma med på dagordningen till nästa stämma. Under halva föreningens livstid — alltså sedan 1993 då de nuvarande stadgarna antogs — har gällt att motioner ska lämnas in till styrelsen senast den 15 mars. Motioner som lämnas in därefter får inte tas med på dagordningen även om det skulle vara praktiskt och tidsmässigt möjligt. Stämman ligger ju då normalt 75 dagar bort så det är inte självklart uteslutet att en motion inkommen även den 16 mars (eller ännu senare) skulle kunna behandlas i slutet av maj.

I det nya stadgeförslaget anges därför att motioner ska lämnas »till styrelsen i sådan tid att ärende kan tas upp i kallelsen till

stämman». Syftet med den här förändringen är att motionstiden ska förlängas så mycket som möjligt och att styrelsen ska ges en möjlighet att ta med även motioner som kommit in »för sent«. För i framtiden kan då även sent inkomna motioner hanteras in-
nevarande år istället för att ligga och vänta ett år.

Samtidigt är det så att datumet den 15 mars är väl inarbetat som sista motionsdag, och det har ju också ett värde. I en kompromiss föreslår därför styrelsen att vi både åter kakan och har den kvar. Vilket alltså betyder att föreningens stadgar behåller den nuvarande ordningen att en motion som lämnas in senast den 15 mars kommer med på stämman, men styrelsen ges samtidigt en möjlighet att ta med motioner som kommer in senare. En justerad paragraf ser då ut så här, med tillägget understruket.

»13 (26) § Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen i sådan tid att ärende kan tas upp i kallelsen till stämman. *Motion som inkommit senast den 15 mars det år stämman hålls, ska alltid ses som i rätt tid inkommen.* Motioner och styrelsens skriftliga ställningstagande till varje motion skall utgöra en del av årsredovisningen.«

B. Underlag för personvalen på stämman.

Valberedningen — den utses av föreningsstämman för att ta fram lämpliga styrelsekandidater — har uppmärksammat att det blivit vanligare att bostadsrättsföreningar

kapas. Om olämpliga personer tar sig in i styrelsen — fastigheterna som bostadsrättsföreningen Solhjulet äger är, som sagt, värda kring 1.500 miljoner kronor — så kan mycket gå fel om styrelsens ledamöter inte har goda avsikter. Så har också hänt i Göteborg, Malmö och för den delen Stockholm — mångmiljonbelopp har försvunnit — och till valberedningen här i föreningen har de senaste åren hört av sig en del personer som kanske inte bara har rent mjöl i påsen.

Valberedningen tycker det är lite märkligt att en »motion« behandlas med stort allvar, men att vem som helst utan vidare kan väljas in i föreningens styrelse. En motion måste som nyss nämnts anmälas månader innan föreningsstämman, styrelsen är sedan enligt stadgarna skyldig att utreda förslaget (»yttra sig«) och slutligen ska frågan (med angivande av ärende) finnas med i kallelsen. Detta för att stämman inte ska kunna fatta några överraskande och ogenomtänkta beslut.

Men när det gäller val av de personer som ska sitta i föreningens styrelse krävs ingen förvarning alls. Ärendet »val till styrelsen« finns med på kallelsen och då går det bra att välja vem som helst. Förslag kan komma »från golvet« (det heter så när någon stämmodeltagare föreslår direkt på plats) — och den personen som väljs behöver inte vara på plats, inte vara tillfrågad, kan mycket väl vara häktad just då — men får ändå ett avgörande inflytande på hur föreningen styrs det närmaste året. Får den här personen med sig en kompis (kumpan) eller två —

som på samma sätt kuppas in i styrelsen, ja, då kan det gå riktigt illa.

Valberedningen menar därför att stadgarna borde ställa samma formella krav på förvarning inför valen av styrelsens ledamöter som redan i dag ställs inför behandlingen av en motion. Styrelsekandidater ska, enligt deras mening, vara kända redan i samband med att kallelsen går ut. Detta för att förhindra att någon med onda avsikter kupper föreningen.

Detta betyder naturligtvis inte att det i framtiden ska vara omöjligt att byta ut, eller att möta valberedningens förslag med egna kandidater, bara att det i så fall ska ske under ordnade former. En enkel spärr som försvårar kupper helt enkelt — den som med goda avsikter vill bidra genom arbete i styrelsen behöver ju bara berätta det i förväg.

Valberedningen föreslog därefter följande tillägg till stadgarna. Efter juridisk granskning är det nu också styrelsens förslag:

7b § »För valbarhet till styrelse gäller bostadsrättslagens regler men;

a) på ordinarie föreningsstämma krävs att kandidatur skriftligen anmälts till styrelsen senast den 15 mars det år stämman hålls. Styrelsen ska i kallelsen ange namn- och adressuppgifter på samtliga anmälda kandidater.

b) Inför extra stämma där personval förekommer ska styrelsen minst 14 dagar före — en-

ligt reglerna för kallelse — uppmana kandidater att anmäla sig till styrelsen senast viss dag. Kallelse får utfärdas först därefter, och ska innehålla namn- och adressuppgifter på samtliga anmälda kandidater.

Endast föranmäld kandidat är valbar av stämman.

C. Möjlighet att genomföra digitala föreningsstämmor. Som vi nämnde lite tidigare så infördes under pandemin en möjlighet att hålla stämma digitalt — alltså utan ett fysiskt möte. Då var det en nödvändighet för att minska risken för smittspridning — men tydligen fanns det mer generella fördelar. Efter pandemin beslutade nämligen riksdagen att denna möjlighet skulle permanentas — men för att det ska vara tillåtet krävs att bostadsrättsföreningen skriver in det i stadgarna.

Den som vill läsa regeringens argument för att riksdagen skulle tillåta digitala stämmor kan hitta dem i proposition nummer 139 för riksdagsåret 2022/23. Å ena sidan talas om att digitala stämmor kan göra det möjligt för fler medlemmar att delta, när man kan sitta hemma i köket eller logga in från sommarstället. Å andra sidan varnas för att inte alla har tillgång till den nya tekniken och därmed kan känna sig utestängda. Det är inte heller helt uppenbart att stämman fungerar lika bra som »diskussionsforum» om man inte träffas på plats. Avslutningsvis, sammanfattas ändå skälen för och emot entusiastiskt, »digitala stämmor är en modern och effektiv lösning», och den nya lagen

klubbades av riksdagen den 22 november 2023.

Styrelsen vet här inte riktigt vad den tycker. Men vi kan ju samtidigt konstatera att vissa år är det rätt få som tar sig tid att delta i föreningsstämman. När den hölls som fysiskt möte våren 2023 var 35 av föreningens 700 bostadslägenheter representerade — jämfört med ungefär tre gånger så många de tre åren under pandemin, när stämmorna skedde på distans med poströstning.

Historiskt kan man bara räkna in tre stämmor där det deltagit fler personer än under pandemiåren — och då ska man komma ihåg att medlemmarna i föreningen har samlats till 59 årsmöten sedan bildandet. (Här bör det för säkerhets skull observeras att detta inte på något sätt är ett modernt fenomen — det var verkligen inte bättre förr — och på stämman 1972 var det också »bara» 35 lägenheter på plats.)

Tekniken går också snabbt framåt, medelåldern på de som bor i föreningen sjunker snabbt, så det är väl svårt att tro att inte digitala möten snart är vardag för alla. Men samtidigt kan man fundera på om ett videomöte fungerar lika bra om det till exempel handlar om en komplex diskussion om stadgarnas utformning.

Styrelsen har därför beslutat att lämna den här frågan till stämman. Det sker rent praktiskt så att styrelsen lägger fram två stadgeförslag — där den enda skillnaden är att det ena öppnar för digitala stämmor.

13b §. Styrelsen kan besluta att stämman helt eller delvis ska hållas digitalt.

D. Anvisningar till stadgarna. Slutligen — och det förslaget aktualiserades så sent som på föreningsstämman i maj 2024 — bör de korta stadgarna kompletteras med »anvisningar». En förklarande text som gör att man som medlem enkelt kan ta reda på vad som gäller i föreningen. Fördelen med att ha separata anvisningar — en slags kommentar till stadgarna — är att de enkelt kan uppdateras när lagstiftningen ändras. Just nu pågår till ett exempel ett arbete hos regeringen om att ändra reglerna för andrahandsuthyrning — det ska bli tänker de bli enklare att få styrelsens tillstånd för att hyra ut i andra hand. Kring detta kan man ha synpunkter, men det spelar mindre roll för precis som vanligt kommer lagstiftningen att gå före stadgarna — och de nya reglerna kommer (om de antas) att gälla direkt här i bostadsrättsföreningen Solhjulet. Står det en massa om andrahandsuthyrning i stadgarna så krävs hela den här cirkusen med stadgeändring igen — men »anvisningarna» kan enkelt uppdateras.

Styrelsen kommer därför så snart som de nya stadgarna är antagna se till att det tas fram »anvisningar» — det blir antagligen en liten bok som beskriver vad som formellt gäller i föreningen. Framtida styrelser kan sedan se till att texten uppdateras och finns tillgänglig — kanske också som välkomstgåva till de som flyttar in. För vad mer uppskattat som inflyttningspresent än ett hundratal sidor detaljerad bostadsrättsjuridik?

Så vad händer nu? Stadgarna i en bostadsrättsförening anses som så viktiga att det inte kan ändras hur som helst ens av en föreningsstämma — istället krävs två på varandra följande stämmor där minst hälften av deltagarna röstar bifall första gången och minst två tredjedelar går med på beslutet vid andra mötet.

I praktiken betyder det att eventuella ändringar av det ursprungliga förslaget måste hanteras på den första stämman — på den andra stämman finns det ett förslag och om det inte antas utan ändringar med tvåtredjedelsmajoritet så är det bara att börja om från början.

Styrelsen planerar att lägga fram förslaget (egentligen de två förslagen) till nya stadgar som en proposition (förslag från styrelsen) på den ordinarie föreningsstämman i slutet av maj 2025. Under hösten kallar styrelsen sedan (om en majoritet beslutat att anta förslaget) till en extra föreningsstämma under hösten.

Det är möjligt att Du som medlem i föreningen har frågor gällande stadgeförslaget och då ska du inte i första hand fråga styrelsen — utan advokat David Almgren som skrivit förslaget. Det är fritt fram för alla i föreningen att kontakta honom direkt på David@AdvokatAktiebolaget.se eller telefon 08-23 51 10. Tveka för all del inte att höra av dig till David för han tycker — märkligt nog — att diskussioner kring stadgar är något av det roligaste som livet har att erbjuda.

Om du efter den diskussionen ändå tycker att han och därmed också styrelsen har fel i sak — så är det öppet att fram till den 1 april lämna in ett skriftligt förslag — på ändring eller komplettering av stadgeförslaget. Använd i så fall e-postadressen stadgar@solhjulet.se. Sådana förslag välkomnas verkligen, och styrelsen kommer sedan att diskutera igenom de inkomna synpunkterna med David, men också möjligen med de andra jurister som vi tagit råd av i det här ärendet. (Ja, det kanske låter dyrt och onödigt, men som sagt vi har ansvar för fastigheter värda 1.500.000.000 kronor så vi tänker inte chansa.)

Om den här remissrundan sedan leder till någon ändring i styrelsens förslag så finns det information om det i kallelsen till föreningsstämman. Ett särskilt krav på kallelsen till en stämma där stadgarna ska ändras är som bekant att stadgeförslaget i sin helhet finns med som bilaga.

STYRELSENS FÖRSLAG ETT

(TILLÅTER DIGITALA STÄMMOR)

Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Solhjulet

(71 48 00-1675)

1 § Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Solhjulet.

2 § Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

3 § I allt varom här inte stadgats gäller Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) eller den lag som trätt i dess ställe. Med »basbelopp« avses prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Med »grundavgift« avses det samma som »insats«.

Avgifter

4 § Den till vilken bostadsrätt upplåtits skall, innan bostadsrätten får tillträdas till föreningen betala grundavgift och upplåtelseavgift.

5 § Årsavgiften avvägs så att den motsvarar

lägenhetens andel av föreningens kostnader och avsättning till fonder, räknat efter förhållandet mellan grundavgifterna. Styrelsen kan besluta, att ersättning för värme och varmvatten – i fråga om lokal även tappvatten, renhållning och elektrisk ström – skall betalas efter förbrukning eller annan allmänt vedertagen norm.

6 § Föreningen får utta överlåtelseavgift med 2,5% av vid varje tid gällande prisbasbelopp. Föreningen får utta pantsättningsavgift med 1,0% av vid varje tid gällande basbelopp. Föreningen får årligen utta avgift för andrahandsupplåtelse med upp till 10% av vid varje tid gällande basbelopp.

Styrelse

7 § Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Föreningsstämman utser två ordinarie ledamöter och två suppleanter det ena året och nästföljande år återstående ledamöter och suppleanter.

I samtliga fall är mandattiden två år, från slutet av en ordinarie föreningsstämma till slutet av ordinarie föreningsstämma två år senare.

7a § För valbarhet till styrelse gäller bostadsrättslagens regler men;

a) på ordinarie föreningsstämma krävs att kandidatur skriftligen anmälts till styrelsen senast den 15 mars det år stämman hålls. Styrelsen ska i kallelsen ange namn- och adressuppgifter på samtliga anmälda kandidater.

b) Inför extra stämma där personval förekommer ska styrelsen minst 14 dagar — enligt reglerna för kallelse — uppmana kandidater att anmäla sig till styrelsen senast viss dag — kallelse får utfärdas först därefter, och ska innehålla namn- och adressuppgifter på samtliga anmälda kandidater.

Endast föränmäld kandidat är valbar av stämman.

8 § Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

9 § Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av styrelsens ordinarie ledamöter i förening.

10 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta eller med inteckning för gäld belasta föreningens fasta egendom. Styrelsen får besluta om annan inteckning eller inskrivning i egendom än inteckning för gäld.

Redovisning och revision

11 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

12 § Föreningen skall ha två revisorer och två suppleanter för dessa. Revisorerna och suppleanterna skall vara auktoriserade. Mandattiden är ett år, från slutet av ordinarie föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

13 § Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Motion som inkommit senast den 15 mars det år stämman hålls, ska alltid ses som i rätt tid inkommen.

Motioner och styrelsens skriftliga ställningstagande till varje motion skall utgöra en del av årsredovisningen.

13b §. Styrelsen kan besluta att stämman helt eller delvis ska hållas digitalt.

14 § Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom anslag på lämpliga platser inom föreningens alla fastigheter. Medlem, som inte är bosatt inom föreningens fastigheter, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen angivna adress. Kallelse uppsättes respektive avlämnas till allmänna posten inom av lag angivna tider.

15 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. val av ordförande för stämman
2. val av protokollförare
3. val av två justeringsmän

4. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
5. fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
6. styrelsens årsredovisning
7. revisorernas berättelse
8. fastställande av resultaträkning och balansräkning
9. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. fråga om användande av vinst eller förlust
11. föredragning av budget för innevarande år
12. fråga om arvoden
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisorer och suppleanter
15. val av ledamöter och suppleanter i valberedning
16. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna ärenden
17. av medlemmarna i stadgeenlig ordning anmälda ärenden

16 § På extra föreningsstämma skall förekomma, utöver punkt 1-5 ovan, det eller de ärenden som ska behandlas.

Fonder och framtida underhåll

17 § Fonden för inre underhåll föres för varje lägenhet på särskilt konto.

Bostadsrättshavare disponerar sin lägenhetssandel i fonden för utförda reparationer inom lägenheten.

18 § Styrelsen skall upprätta långsiktig plan för genomförande av underhållet av föreningens hus.

Föreningens budget och styrelsens beslut om årsavgiftens storlek skall säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus, mark och inventarier.

Styrelsen skall i sin årsredovisning redogöra för underhållsplanen i sammandrag samt för under det gångna året genomförda större ändringar i underhållsplanen.

19 § Fonden för yttre reparationer bildas genom avsättning. Fonden används för att täcka reparationer av föreningens egendom. Båda beslutas av styrelsen.

20 § Styrelsen kan för särskilt fall fatta beslut om att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförs i föreningens regi.

Vinstutdelning och likvidation

21 § Om föreningen upplöses, skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna för bostadsrätterna.

22 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska den fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna för bostadsrätterna. ¶

STYRELSENS FÖRSLAG TVÅ

(TILLÅTER INTE DIGITALA STÄMMOR)

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Solhjulet (71 48 00-1675)

1 § Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Solhjulet.

2 § Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

3 § I allt varom här inte stadgats gäller Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) eller den lag som trätt i dess ställe. Med »basbelopp« avses prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Med »grundavgift« avses det samma som »insats«.

Avgifter

4 § Den till vilken bostadsrätt upplåtits skall, innan bostadsrätten får tillträdas till föreningen betala grundavgift och upplåtelseavgift.

5 § Årsavgiften avvägs så att den motsvarar lägenhetens andel av föreningens kostnader och avsättning till fonder, räknat efter förhållandet mellan grundavgifterna. Styrelsen

kan besluta, att ersättning för värme och varmvatten – i fråga om lokal även tappvatten, renhållning och elektrisk ström – skall betalas efter förbrukning eller annan allmänt vedertagen norm.

6 § Föreningen får utta överlåtelseavgift med 2,5% av vid varje tid gällande prisbasbelopp. Föreningen får utta pantsättningsavgift med 1,0% av vid varje tid gällande basbelopp. Föreningen får årligen utta avgift för andrahandsupplåtelse med upp till 10% av vid varje tid gällande basbelopp.

Styrelse

7 § Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Föreningsstämman utser två ordinarie ledamöter och två suppleanter det ena året och nästföljande år återstående ledamöter och suppleanter.

I samtliga fall är mandattiden två år, från slutet av en ordinarie föreningsstämma till slutet av ordinarie föreningsstämma två år senare.

7a § För valbarhet till styrelse gäller bostadsrättslagens regler men;

a) på ordinarie föreningsstämma krävs att kandidatur skriftligen anmälts till styrelsen

senaste den 15 mars det år stämman hålls. Styrelsen ska i kallelsen ange namn- och adressuppgifter på samtliga anmälda kandidater.

b) Inför extra stämma där personval förekommer ska styrelsen minst 14 dagar — enligt reglerna för kallelse — uppmana kandidater att anmäla sig till styrelsen senast viss dag — kallelse får utfärdas först därefter, och ska innehålla namn- och adressuppgifter på samtliga anmälda kandidater.

Endast föranmäld kandidat är valbar av stämman.

8 § Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

9 § Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av styrelsens ordinarie ledamöter i förening.

10 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta eller med inteckning för gäld belasta föreningens fasta egendom. Styrelsen får besluta om annan inteckning eller inskrivning i egendom än inteckning för gäld.

Redovisning och revision

11 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

12 § Föreningen skall ha två revisorer och två suppleanter för dessa. Revisorerna och suppleanterna skall vara auktoriserade. Mandattiden är ett år, från slutet av ordina-

rie föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

13 § Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Motion som inkommit senast den 15 mars det år stämman hålls, ska alltid ses som i rätt tid inkommen.

Motioner och styrelsens skriftliga ställningstagande till varje motion skall utgöra en del av årsredovisningen.

14 § Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom anslag på lämpliga platser inom föreningens alla fastigheter. Medlem, som inte är bosatt inom föreningens fastigheter, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen angivna adress. Kallelse uppsättes respektive avlämnas till allmänna posten inom av lag angivna tider.

15 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. val av ordförande för stämman
2. val av protokollförare
3. val av två justeringsmän
4. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
5. fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
6. styrelsens årsredovisning
7. revisorernas berättelse

8. fastställande av resultaträkning och balansräkning
9. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. fråga om användande av vinst eller förlust
11. föredragning av budget för innevarande år
12. fråga om arvoden
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisorer och suppleanter
15. val av ledamöter och suppleanter i valberedning
16. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna ärenden
17. av medlemmarna i stadgeenlig ordning anmälda ärenden

16 § På extra föreningsstämma skall förekomma, utöver punkt 1-5 ovan, det eller de ärenden som ska behandlas.

Fonder och framtida underhåll

17 § Fonden för inre underhåll föres för varje lägenhet på särskilt konto.

Bostadsrättshavare disponerar sin lägenhetssandel i fonden för utförda reparationer inom lägenheten.

18 § Styrelsen skall upprätta långsiktig plan för genomförande av underhållet av föreningens hus.

Föreningens budget och styrelsens beslut om årsavgiftens storlek skall säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus, mark och inventarier.

Styrelsen skall i sin årsredovisning redogöra för underhållsplanen i sammandrag samt för

under det gångna året genomförda större ändringar i underhållsplanen.

19 § Fonden för yttre reparationer bildas genom avsättning. Fonden används för att täcka reparationer av föreningens egendom. Båda beslutas av styrelsen.

20 § Styrelsen kan för särskilt fall fatta beslut om att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförs i föreningens regi.

Vinstutdelning och likvidation

21 § Om föreningen upplöses, skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna för bostadsrätterna.

22 § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska den fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna för bostadsrätterna. ¶

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

**Telefon (växel) 08 – 96 14 20 | info@solhjulet.se
www.solhjulet.se | www.facebook.com/brf.solhjulet**