Registrerades av Bolagsverket
2026-03-30 08:37
R139964/26

R29841/21
Stadgar för Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i **Tandådalen**
Antagna 2025-06-25

§ **1 Föreningens namn**
Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i Tandådalen.

§ **2 Ändamål och verksamhet**
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark och den ligger i direkt anslutning till bostaden.

§ **3 Medlemskap**
Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § *5* bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

§ **4 Övergång av bostadsrätt**
Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till fysisk eller juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande.

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer/organisationsnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan. Ansökan om utträde w· föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

§ **5 Andrahandsuthyrning**
En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand för både kort- och långtidsuthyrning utan styrelsens samtycke endast under förutsättning av att styrelsen informeras om följande:

• Den postadress, telefonnummer och e-postadress på vilken

bostadsrättshavaren kan nås under upplåtelsetiden. samt
• Namn, telefonnummer och e-postadress till den som ska nyttja lägenheten.
Bostadsrättshavaren svarar även under andrahandsupplåtelsen självständigt för att avgiften till föreningen betalas.

Om upplåtelsen medför påtagligt men för föreningen ska bostadsrättshavaren i samråd med föreningen omedelbart säga upp avtalet med andrahandshyresgästen till upphörande så snart det kan ske. Bostadsrättshavaren likväl som den till vilken lägenheten är upplåten enligt ovan får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det medför men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ **6 Föreningens säte**
Föreningens styrelse har sittte i Örebro.

§ 7 **Räkenskapsår och årsredovisning**
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Senast sex veckor före föreningsstämman ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ **8 Kallelse till föreningsstämma**
Styrelsen kallar till föreningsmöte. Föreningsstämman kan hållas fysiskt, helt digitalt eller i en blandad form. Detta måste klart framgå i kallelsen. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före föreningsstämma.
Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom brev med posten eller e-post.
Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev med posten eller e--post.

§ 9 **Ärenden på ordinarie föreningsstämma**
På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.
1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2) Upprättande och godkännande av röstlängd
3) Val av en eller två protokolljusterare
4) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5) Fastställande av dagordningen
6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
7) Beslut
a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning
b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
8) Fråga om styrelse- och revisorsarvoden
9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
10) Val av valberedning
11) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ **10 Medlems röst**

Vid föreningsstämmorna har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Om en medlem har mer än en bostadsrätt har medlemmen bara en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare 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 högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ **11 Styrelse**
Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

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

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ **13 Insats och årsavgift**
Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ **14 Övriga avgifter**
Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och förseningsavgifter efter beslut av styrelsen.
Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.
För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010: 110).
För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet.
Förseningsavgift kan tas ut vid sen inbetalning av avgifter eller andra kostnader som faktureras från föreningen. Förseningsavgiften sätts av styrelsen enligt gällande praxis på marknaden.

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

§ **15 Underhåll**
Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ **16 Fonder och vinstfördelning**
Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 17 **Bostadsrättshavarens ansvar**
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.
Till det inre räknas;

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp inklusive golvbrunnar, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föningen försett lägenheten med.
Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.
För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavare endast om skadan uppkommit genom eget vällande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

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

§ **18 Förändringar** i **lägenhet**
Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren måste ha godkännande av styrelsen för ingrepp i våtutrymmen och väsentliga ingrepp i kök. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ **19 Upplösning av förening**
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.