

Namn och ändamål

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsföreningen Solid u.p.a., har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att för dem upplåta lägenheter med ständig besittningsrätt i föreningens fastigheter inom Norrköping. Styrelsen ska ha sitt säte i Norrköping.

Medlemskap

§ 2

Ansökan om medlemskap i föreningen inges skriftligen till, och prövas av, styrelsen.

Medlemskap kan erhållas av fysisk person som stadgeenligt har förvärvat besittningsrätt till en lägenhet i föreningens fastigheter.

Högst två personer per lägenhet kan erhålla medlemskap i föreningen, under förutsättning att de innehar lägenheten med samäganderätt.

För lägenhet bestående av en andel kan högst två medlemmar erhålla medlemskap i föreningen. Av dessa kan endast en av dem utgöra röstberättigad medlem. Rösträtten skall utövas av den medlem som till styrelsen anmälts och av denna registrerats som röstberättigad medlem. För lägenhet bestående av två eller flera andelar kan högst två medlemmar utgöra röstberättigade medlemmar för samtliga på lägenheten belöpande andelar i föreningen.

Medlemmar som samäger en lägenhet är solidariskt ansvariga för sina förpliktelser gentemot föreningen.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i lägenheten ska föreningen ha rätt att vägra medlemskap.

§ 3

Medlem erhåller genom styrelsens försorg ett medlemsbevis, redovisning av inre reparationsfond samt stadgar. Medlemsbeviset anger hur många andelar i föreningen som innehavd lägenhet representerar, samt, vid med samäganderätt innehavd lägenhet, vem av samägarna som registrerats som röstberättigad medlem. Medlem erhåller ständig besittningsrätt till lägenheten.

Styrelsen ska föra en medlemsförteckning. Medlemsförteckningen ska innehålla uppgifter om medlemmarnas postadress, telefonnummer, e-postadress, tidpunkten för varje medlems inträde i föreningen samt medlemmens andelar i föreningen. När en ny medlem inträder i föreningen respektive när en medlem utträder ur föreningen ska detta utan dröjsmål antecknas i medlemsförteckningen.

Avgifter

§ 4

Vid inträde i föreningen ska den blivande medlemmen erlägga en vid varje årsmöte fastställd inträdesavgift. Personer som på grund av arvs- eller testamentsrätt vinner inträde är befriade från inträdesavgift.

§ 5

För disponerad lägenhet i föreningens fastigheter erläggs den månadsavgift som fastställts på ordinarie årsmöte.

Avgiften skall storleksmässigt täcka kostnaderna för föreningens i 1 § angivna verksamhet. Då föreningen förvaltar flera fastigheter, inom såväl kvarteret Norrköping Kolonien som Adelsgärdet, med olika förvaltningskostnader, skall hänsyn härtill tas vid avgifternas fastställande.

För biutrymme (vinds- eller källarförråd) som anslutits till lägenheten erläggs en avgift för uppvärmning, vars storlek bestäms av det anslutna biutrymmets andel av fastighetens totala uppvärmningskostnad.

Avgiften ska betalas månadsvis i förskott.

Överlåtelse

§ 6

Medlem äger rätt att, efter tillstånd av styrelsen och med dess kontroll av överlåtelsevillkoren, till annan person överlåta besittningsrätten till sin lägenhet. Överlåtarens rättigheter i föreningen övergår då till den tillträdande medlemmen, och den tillträdande medlemmen är skyldig att ikläda sig samma skyldigheter gentemot föreningen som åvilat överlåtare.

Önskar medlem överlåta besittningsrätten till en lägenhet, ska den först hembjudas föreningen, men föreningen har inte skyldighet att överta erbjuden lägenhet.

Ett dödsbo efter avliden medlem får utöva besittningsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får dock föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att besittningsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte, eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat densamma och ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs, är besittningsrätten förverkad och föreningen berättigad att för dödsboets räkning, genom styrelsens försorg, försälja föreningsandelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion. Föreningen äger därvid rätt att ur köpeskillingen utta belopp täckande kostnaderna för försäljningen samt de övriga skulder gentemot föreningen som belöper på försold andel.

§ 7

Vid överlåtelse av besittningsrätt äger medlemmen rätt att utfå ersättning av sin efterträdare.

Uthyrning

§ 8

Medlem skall själv bebo sin lägenhet men kan, om särskilda omständigheter föreligger, av styrelsen erhålla rätt att hyra ut densamma. Sådan uthyrning skall dock ha tillfällig karaktär och avse en tidsrymd om högst två år. Skulle särskilda omständigheter efter denna tid föreligga, kan styrelsen, efter prövning, bevilja förlängd uthyrningstid. Skriftligt avtal om uthyrning skall upprättas och anmälas till styrelsen för godkännande innan uthyrningen påbörjas. Föreningen får ta ut avgift för uthyrningen, med ett belopp som motsvarar högst 10% av prisbasbeloppet per år.

§ 9

Medlem som hyr ut sin lägenhet till annan person ansvarar för att hyresgästen följer föreningens ordningsföreskrifter.

Utträde

§ 10

Ansökan om utträde ur föreningen ska ske skriftligen till styrelsen. Den ska av medlemmen vara egenhändigt undertecknad.

Utträde ur föreningen, då efterträdare saknas, kan ske vid månadsskifte som infaller näst efter tre månader från begäran om utträde.

I och med utträde upphör besittningsrätten till å andelen belöpande lägenhet och är han/hon utesluten från all andel i föreningens tillgångar.

Stadgar för Bostadsföreningen Solid u.p.a., org. nr. 725000-0523

Fonder

§ 11

Det årliga överskott från föreningens verksamhet som kan uppstå ska fördelas på följande sätt:

1. Minst 10 % avsätts till en reservfond tills det att den uppgår till 3 % av föreningens fastigheters samlade taxeringsvärde.
2. Återstoden, dock minst 10 % avsätts till en dispositionsfond. Denna fond används till att täcka omkostnader vid större reparationer, moderniseringsarbeten, hyresförluster, andra förluster i föreningens rörelse och även oförutsedda kostnader som inte kan täckas av löpande intäkter.

Styrelse

§ 12

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse, bestående av en ordförande och fyra ledamöter jämte tre suppleanter vilka väljs på årsmöte.

Ordföranden väljs för en tid av ett år. Övriga styrelseledamöter väljs för en tid av två år, dock så att halva antalet ledamöter avgår växelvis vartannat år. Styrelsesuppleanterna väljs för en tid av ett år. Ordförande samt styrelseledamöter och suppleanter kan omväljas.

Vid förfall för styrelsens ordinarie ledamöter, inkallas suppleanter i den ordning de blivit utsedda.

§ 13

Ordföranden väljs direkt av årsmötet. Styrelsen konstituerar sig i övrigt själv och utser inom sig sekreterare och kassör.

Styrelsen utser inom sig tre firmatecknare, vilka tecknar föreningens firma, två i förening.

Styrelsen är beslutsför om minst tre av styrelsens ledamöter är närvarande och eniga om beslutet.

§ 14

Styrelsen äger ej rätt att utan föreningsmötes beslut försälja, nedriva, ombygga eller belåna föreningens fasta egendom. Styrelsen, eller enskild medlem, äger ej rätt att utan föreningsmötes beslut utöka bostadsytan för någon andel.

Medlems ansökan om ombyggnad och sammanslagning av lägenheter, liksom uppdelning av tidigare sammanslagna lägenheter, kan dock beviljas av styrelsen. Uppdelning av tidigare sammanslagna lägenheter måste ske enligt de ursprungliga andelarnas gränser.

Räkenskapsår

§ 15

Föreningens räkenskapsår sammanfaller med kalenderår. Styrelsen är skyldig att låta föra noggranna räkenskaper över föreningens verksamhet.

Till revisorerna ska senast den 1 mars varje år framläggas bokslut över föregående års räkenskaper, och före den 15 mars avlämnas en, av styrelseledamöterna underskriven, verksamhetsberättelse.

Revision

§ 16

Föreningens räkenskaper och verksamhetsberättelse samt styrelsens förvaltning av föreningens medel och angelägenheter ska granskas av tre revisorer, av vilka en bör vara utom föreningen stående, för sitt uppdrag kvalificerad person.

Revisorerna samt två suppleanter för dem väljs på årsmötet. De två som är föreningens medlemmar samt suppleanterna väljs för en tid av två år och de ska avgå växelvis vartannat år. Den revisor som bör vara utomstående väljs för ett år. Avgående revisor kan återväljas.

Det åligger revisorerna att en gång om året, inför årsmötet, verkställa fullständig revision av föreningens räkenskaper och verksamhetsberättelse samt styrelsens förvaltning av föreningens medel och angelägenheter.

Revisorerna ska till styrelsen avlämna en av dem underskriven revisionsberättelse över utförd granskning senast tre veckor före ordinarie föreningsmöte, vari de ska till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsen.

Styrelsen ska yttra sig över gjorda anmärkningar och avge skriftlig förklaring före årsmötet.

Föreningsmöte

§ 17

Årsmöte ska hållas en gång om året före maj månads utgång på dag som väljs av styrelsen. Extra föreningsmöte ska hållas då styrelsen eller revisorerna finner anledning till det eller då minst en tiondel av föreningens röstberättigade medlemmar, för uppgivet ändamål, gör skriftlig framställning härom.

§ 18

Föreningsmedlem som önskar visst ärende behandlat på årsmöte ska skriftligt anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

§ 19

På årsmöte ska följande ärenden förekomma:

1. Upprättande av förteckning över närvarande röstberättigade medlemmar.
2. Val av ordförande för mötet.
3. Val av två justeringsmän.
4. Fråga om kallelse till mötet behörigen skett.
5. Fastställande av dagordning.
6. Styrelsens verksamhetsberättelse.
7. Revisorernas berättelse.
8. Fastställande av balansräkning och resultaträkning.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
11. Fastställande av månadsavgift.
12. Fastställande av inträdesavgift.
13. Fastställande av arvoden.
14. Val av ordförande.
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och suppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Andra ärenden som angivits i kallelsen till mötet.

På extra föreningsmöte ska endast de ärenden förekomma för vilka mötet utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Intill dess ordförande för mötet valts, förs ordet av person som styrelsen utsett.

§ 20

Kallelse till föreningsmöte, vilken ska innehålla uppgift om förekommande ärenden, ska ske skriftligen tidigast sex och senast två veckor före mötet. Kallelse till extra föreningsmöte ska ske tidigast efter att ordinarie föreningsmöte hållits. Genom styrelsens försorg tillställs samtliga medlemmar kallelsen, genom utdelning.

Andra meddelanden ska bringas till medlemmarnas kännedom genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastigheter.

§ 21

Styrelsens verksamhetsberättelse, revisionsberättelsen samt styrelsens yttrande över revisorernas eventuella anmärkningar, liksom alla till årsmötet ingivna förslag, ska tillställas medlemmarna senast två veckor före mötet.

Ordföranden ska se till att det förs protokoll vid föreningsmöte. Protokoll ska undertecknas av ordförande och minst en justeringsperson samt göras tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter föreningsmöte.

Rösträtt

§ 22

På föreningsmöte äger varje röstberättigad medlem en röst. Ombud ska ha en skriftlig, daterad och av den röstberättigade medlemmen undertecknad fullmakt. Ett ombud får företräda högst två medlemmar inklusive eventuellt eget medlemskap. Röstberättigad medlem tillika ombud med fullmakt får ha med sig ett biträde med yttranderätt vid föreningsmöte.

Omröstning och beslut

§ 23

Omröstning vid föreningsmötet sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem begär sluten omröstning.

Föreningsmötets beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, men i andra frågor gäller den mening som biträds av mötesordföranden.

§ 24

Beslut, varigenom medlemmarnas ansvarighet för föreningen införes eller skärpes, är ej giltigt med mindre än att samtliga röstberättigade medlemmar därom förenat sig.

Beslut om försäljning, nedrivning eller annan ombyggnad av föreningens egendom eller om föreningens upplösning är endast giltigt om samtliga röstberättigade medlemmar är eniga eller beslut fattas på två på varandra följande föreningsmöten, därav dock minst ett årsmöte, och som på det senaste mötet biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Allmänna bestämmelser

§ 25

Besittningsrätten till en lägenhet inom föreningen är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning om:

1. medlem, vid upprepade tillfällen, dröjer med att betala månadsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
2. medlem utan styrelsens medgivande upplåter lägenheten i andra hand.

Medlem kan även efter beslut av föreningsmöte uteslutas ur föreningen om medlemmen förfar bedrägligt mot föreningen eller på annat sätt, i mer än ringa omfattning, skadar föreningens intressen.

För det fall att medlem, familjemedlem eller inneboende stör god ordning inom fastigheten kan dock uteslutning icke ske förrän medlemmen av styrelsen erhållit skriftlig anmaning om rättelse och det visat sig att anmaningen inte efterföljts.

Förverkad föreningsandel, med tillhörande besittningsrätt, ska snarast, genom styrelsens försorg försäljas. Kan antagligt bud ej erhållas, sker försäljning på offentlig auktion i Norrköping, vid vilken styrelsen har skyldighet att bevaka föreningens fordran.

Utesluten medlem äger rätt att erhålla endast det belopp som vid sådan försäljning influtit, dock med avdrag för försäljningsomkostnaderna och medlemmens skuld till föreningen.

§ 26

Medlem är skyldig att på egen bekostnad väl underhålla sin lägenhet, jämte tillhörande vind och källare. Medlem är också skyldig att upplåta lägenheten med tillhörande biutrymmen för den syn som styrelsen kan önska företa. Det åligger medlemmen att inom utsatt tid vidta de eventuella åtgärder beträffande lägenheten med tillhörande biutrymmen som styrelsen, inom ramen för medlemmens underhållsskyldighet, beslutar. Om åtgärderna inte vidtas äger styrelsen rätt att låta utföra dessa på medlemmens bekostnad. Om medlemmen inte rättar sig efter styrelsens beslut i nu angivet hänseende kan medlemmens besittningsrätt till aktuell lägenhet förklaras förverkad, med i § 24 ovanangiven rättsföljd.

Medlem ska följa de anvisningar som styrelsen lämnar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, elektricitet, ventilation och ledning för informationsöverföring.

Reparation av skador, som utan medlemmens egen förskyllan inträffat på andra ledningar än stamledningar tillhörande i lägenheten befintliga vatten-, varmvatten-, värme- och avloppsledningar, kan dock efter skriftlig framställning och efter styrelsens prövning i varje särskilt fall, bekostas av föreningen.

§ 27

Föreningen svarar för underhåll och reparationer av:

- De stamledningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet fram till gruppcentral, samt ledning för informationsöverföring, som föreningen har försett lägenheten med.
- Yttersidorna på ytterfönster och lägenheternas ytterdörrar.
- Radiatorer för vattenburen värme, med tillhörande ledningar, ventiler och termostater (dock ej målning av dessa).

Medlem svarar för underhåll och reparationer av:

- Ytskikt i lägenhetens alla väggar, golv och tak, jämte sådan underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
- All inredning och utrustning i kök och motsvarande utrymmen, inklusive armaturer, vatten- och avloppsledningar fram till fastighetens stamledning, samt ventilationskanal från utsugsfläkt.
- All inredning och utrustning i badrum, duschrum, toalett, eller annat våtrum, inklusive armaturer, tätskikt, och vatten- och avloppsledningar fram till fastighetens stamledning.
- I förekommande fall, de golvvärmeanläggningar, liksom eldstäder, inklusive tillhörande rökgångar, som finns i lägenheten.
- Till- och frånluftsventiler i lägenheten, samt ventilationsfläktar som betjänar lägenheten.
- övriga ledningar som enbart betjänar den egna lägenheten.

§ 28

Det åligger medlem att, om ohyra skulle upptäckas inom fastigheten, hålla lägenheten tillgänglig för desinfektion genom föreningens försorg.

Skulle ohyra upptäckas inom lägenheten är innehavaren skyldig att omedelbart göra anmälan om detta till styrelsen.

Medlem är skyldig att medverka till att desinfektion kan genomföras.

Ändring av stadgarna

§ 29

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsmöten, därav dock minst ett årsmöte och på det möte som sist hållits biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka månadsavgifter ska beräknas eller personlig ansvarighet för föreningens förbindelser införes eller skärpes, fordras dock, för det fall sådant förhållande som anges i 23 § första stycket ej är för handen, att minst tre fjärdedelar av de röstande på det senare mötet biträtt beslutet.

Upplösning

§ 30

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, insatskapitalet återbetalas till medlemmarna och återstoden fördelas dem emellan i proportion till medlemmarnas andelar i föreningen.

§ 31

Där ej annat ovan stadgas ska Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, i tillämpliga delar, äga tillämpning.