

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET STADGAR



Fotografiet på första sidan visar ett av föreningens 20 hus. Bortom huset finns bara skog, till stora delar orörd urskog, hela vägen fram till badplatsen vid Rösjön, som faktiskt inte ligger mer än en kilometer från husen i föreningen. Mitt i föreningen – husen ligger i en ring, i ett "hjul" – Edsberget och där finns också skog fast mer parkliknande.

Edsberg, Sollentuna, någon mil utanför Stockholms innerstad, ligger bostadsrättsföreningen Solhjulet. Föreningen ligger i skogsbrynet – med milsvid skog på ena sidan och Edsbergs Centrum på den andra. Det är nära till motionsspår, butiker, kommunikationer, dagis och skolor och runt husen finns stora uppvuxna grönytor med lekplatser och boulebana.

Husen i föreningen är byggda de allra första åren på 1960-talet, under den tid då man fortfarande byggde med omsorg. Det är arkitekten Ernst Grönwall som ritat husen och allt – inklusive köksinredningen – är specialritat för föreningen. Grönwall är annars mest känd som skapare av funktisbiografen Draken på Fridhemsplan i Stockholm.

Fristående förening med mycket god ekonomi

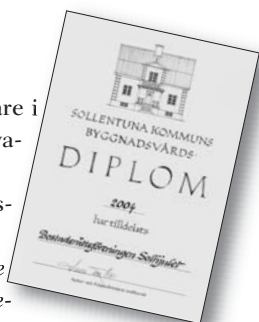
Det är bostadsrättsföreningen Solhjulet som byggt husen i egen regi och föreningen har alltid varit helt organisatoriskt fristående. Föreningen består av 20 hus med tillsammans nästan 700 lägenheter – det är med andra ord en mycket stor bostadsrättsförening. Föreningen är också Sollentunas näst största ägare av bostadsfastigheter. I föreningen finns även några få kommersiella lokaler, men hyrorna från dessa utgör knappt 1,5 procent av föreningens totala intäkter. Det finns dessutom ungefär 650 parkeringsplatser.

Ekonomiskt är föreningen mycket stark. Fastigheterna har ett taxeringsvärde på närmare 350 miljoner kronor och föreningens lån uppgår inte ens till 10 miljoner kronor. Den genomsnittliga årsavgiften är (2007) 480 kronor per kvadratmeter och år. Fastigheterna är välskötta – med en fastighetsskötare och en vicevärd på heltid i föreningen – och avloppsstammarna har ännu inte visat några tecken på att behöva renoveras. Styrelsen bevakar självfallet frågan, men så vitt kan bedömas just nu ligger stamrenoveringen flera år fram i tiden.

Föredömligt förvaltade

Sollentuna kommun delar ut diplom till den fastighetsägare i kommunen som på ett särskilt bra sätt har vårdat och bevarat äldre byggnader. Precis i slutet av 2004 tilldelades bostadsrättsföreningen Solhjulet ett sådant byggnadsvårdsdiplom. Kommunens motivering låter så här:

“För ett föredömligt kulturhistoriskt inriktat förvaltande av föreningens byggnadsbestånd. Föreningen har på ett före-



dömligt och närmast unikt sätt förstått de kulturhistoriska värdena i en förhållandevis modern bebyggelse. Helheten är summan av alla detaljer, något man till fullo tagit fasta på. Skyltar, portar, gatunummerskyltar m.m. följer ursprungliga ritningar vilket förhöjer området kulturhistoriska värde avsevärt.”

Bredband, trygghet och nöjda invånare

Alla lägenheter i föreningen är anslutna till ett äkta bredbandsnät och det finns ett antal olika internet-leverantörer att välja mellan. Väljer man den billigaste hamnar månadskostnaden under 100 kronor. I föreningen finns också förutom de vanliga tvättstugorna en grovtvättstuga – öppen dygnet runt, en gästlägenhet – som kan hyras för ett par hundralappar per dygn, en hobbylokal – med snickerimaskiner, och en mindre föreningslokal – för kalas eller så. Bostadsrättsföreningen Solhjulet är en säker plats att bo på. Brottsligheten är i det närmaste obefintlig, det finns brandvarnare i alla lägenheter, klotter är enormt ovanligt och Securitas bevakar föreningens alla hus. Varje år genomförs en boendeenkät och den senaste visade att över 99,6 procent av dem som äger en lägenhet i föreningen skulle rekommendera en vän att flytta hit.

Mer information

För den som vill veta mera om bostadsrättsföreningen Solhjulet rekommenderas vår hemsida, som nås på www.solhjulet.com. Där finns bland mycket annat ett lägenhetsregister med information om (och ritningar på) alla lägenheter i föreningen. På hemsidan finns också tidigare nummer av föreningens tidning – Solhjulet Runt. Den senaste årsredovisning (även från tidigare år och delårsrapporter) kan nås direkt på adressen: bokslut.solhjulet.com.

Sollentuna sommaren 2007



Anna Grönvall

Styrelsens ordförande

Bostadsrättsföreningen Solhjulet

FÖRENINGENS STADGAR REGISTRERADES URSPRUNGLIGEN AV LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN DEN 1 JULI 1959, DÄREFTER ÄNDRADES DE ÅREN 1971, 1975 OCH 1983. STADGAR I NEDANSTÄENDE LYDELSE REGISTRERADE DEN 30 JUNI 1993:

Föreningens firma och ändamål

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

3 § Ansökan om medlemskap i föreningen skall avse bestämd bostadsrätt och prövas av styrelsen jämlikt bostadsrättslagens bestämmelser. Ansökan om inträde skall ske skriftligen på av styrelsen fastställd blankett. Till ansökan skall bifogas bevittnade avskrifter av fånges- och behörighetshandlingar. På anmodan skall fånges- och behörighetshandlingarna företes i original.

4 § Inträde i föreningen skall beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde kan efter ansökan beviljas även den som på annat sätt förvärvat bostadsrätt.

5 § Juridisk person, som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet, kan vinna inträde endast om styrelsen för särskilt fall anser sig böra bevilja medlemskap. I övrigt får den som visat sig ha förvärvat bostadsrätt och i vederbörlig ordning ansökt om inträde inte vägras medlemskap om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

6 § Bostadsrättshavare får inte utträda eller uteslutas ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen.

7 § Anmälan om överlåtelse, avsägelse av bostadsrätt eller att medlem eljest upphört att vara bostadsrättshavare skall ske skriftligen på av styrelsen fastställd blankett och vara försedd med medlemmens styrkta namnteckning.

Avgifter

8 § Den till vilken bostadsrätt upplåtits skall, innan bostadsrätten får tillträdas till föreningen betala grundavgift och upplåtelseavgift. Upplåtelseavgiften fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock beslutas av föreningsstämman.

9 § Bostadsrätthavare skall betala årsavgift till föreningen. Styrelsen fastställer årsavgiften och de tider då denna skall erläggas. 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.

10 § Föreningen får utta överlåtelseavgift med 2,5% av vid varje tid gällande basbelopp enligt lagen om allmän försäkring. Föreningen får utta pantsättningsavgift med 1,0% av vid varje tid gällande basbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

11 § I övrigt får föreningen av medlem uttaga avgift endast för tjänst, som medlemmen särskilt beställt.

Styrelse

12 § Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse. 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.

13 § Styrelseledamot och suppleant för sådan skall vara medlem av föreningen. Avgående ordinarie ledamot och suppleant kan omväljjas.

14 § Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

15 § Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen äger utse vice värd, som inte behöver vara medlem, att förvalta föreningens egendom.

16 § Styrelsen är beslutsför när minst tre ordinarie ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande föreningar sig. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Vid styrelsens sammanträden har endast ordinarie ledamöter och de suppleanter, som ersätter frånvarande ordinarie ledamöter rösträtt.

17 § Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ordinarie ledamöter av styrelsen i förening. Styrelsen kan utse en eller flera personer, som inte behöver tillhöra styrelsen eller föreningen, att ensam respektive var för sig eller i förening företräda föreningen i visst ärende.

18 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta eller med inteckning för gäld belasta föreningens fasta egendom eller tomträtt samt ej heller riva föreningen tillhörig byggnad. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om annan inteckning eller inskrivning i egendom än inteckning för gäld.

Redovisning och revision

19 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Styrelsen ansvarar för att föreningens räkenskaper förs enligt god redovisningssed i enlighet med tillämpliga lagar.

20 § Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelse avges besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

21 § Före utgången av mars månad varje år skall styrelsen till revisorerna lämna förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.

22 § Föreningen skall ha två revisorer och två suppleanter för dessa. Av revisorerna skall minst en och av suppleanter minst en vara auktoriserad revisor. Revisorerna och suppleanterna för dessa väljs av föreningsstämman. Mandattiden i båda fallen är ett år, från slutet av ordinarie föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Avgående revisor och suppleant kan omväljas.

23 § Revisorerna skall granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper enligt god revisionsmed. Revisorerna skall ha avslutat revisionen och avgivit revisionsberättelse senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

24 § Årsredovisning och revisionsberättelse även som budget för innevarande år skall hållas tillgängligt för medlemmarna minst åtta dagar före ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

25 § Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före utgången av maj månad. Extra stämma hålls då styrelsen eller minst en av revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt detta hos styrelsen med angivande av ärende, som de önskar få behandlat på stämman.

26 § Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast den 15 mars respektive år. Styrelsens ställningstagande i ärendet skall föreläggas föreningsstämman skriftligen.

27 § Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden, som skall förekomma på stämman. Om stadgarna föreslås ändrade skall den föreslagna lydelsen bifogas kallelsen. Kallelse skall ske tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra stämma, och utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastigheter. Medlem, som inte är bosatt inom föreningens fastigheter, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen angivna adress, och kallelse för befordran avlämnas inom ovan angivna tider till allmänna posten. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller genom brev.

28 § 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 överskott eller täckande av underskott
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

29 § På extra stämma 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. de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst.

30 § Intill dess ordförande för stämman utsetts förs ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller vid förfall för dessa av den till levnadsåren äldste av de närvarande styrelseledamöterna.

31 § Stämman kan fatta beslut endast i fråga, som upptagits i kallelsen eller som enligt stadgarna alltid skall förekomma på respektive stämma.

32 § Endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen äger rösta på stämman. Vid föreningsstämma innehar varje medlem endast en röst. De som tillsammans innehar en bostadsrätt har tillsammans endast en röst. Om en medlem är en fysisk person, får endast medlemmens äkta make eller sambo eller annan medlem, såsom ombud utöva medlemmens rösträtt. För en medlem, som är juridisk person, får rösträtten utövas av ett ombud, även om denna inte är medlem i föreningen. Ombud får på stämman utöva rösträtt för allenast en medlem. Ombud skall före röstningen förete skriftlig fullmakt, som ej får vara äldre än ett år.

33 § Omröstning sker öppet, om inte röstberättigad närvarande påkallar sluten omröstning. Som stämmans beslut gäller den mening, om vilken

de flesta röstande föreningar sig. Vid lika röstetal har stämmans ordförande utslagsröst utom vid val, då lottning skall företagas.

34 § Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt hos styrelsen senast tre veckor efter stämman.

Fonder

35 § Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- fond för inre reparationer,
- fond för yttre reparationer och
- dispositionsfond.

36 § Fonden för inre reparationer bildas genom årliga inbetalningar med lägst 0,3% av lägenhetens anskaffningskostnad och föres för varje lägenhet på särskilt konto. Bostadsrättshavare disponerar sin lägenhetsandel i fonden för utförda reparationer inom lägenheten i den mån reparationerna godkänts eller beslutat av styrelsen.

Övergår bostadsrätt till ny innehavare skall erforderlig reparation i första hand bekostas med medel ur den på lägenheten belöpande delen av fonden.

37 § Fonden för yttre reparationer bildas genom årlig avsättning av lägst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter. Fonden används för att täcka erforderliga beslutade reparationer av föreningens egendom och då reparationerna inte belastar inre reparationsfonden.

38 § Sedan avsättningar till inre och yttre reparationsfonderna gjorts skall eventuell årsvinst överföras till dispositionsfonden. Fonden disponeras av styrelsen för reparationer som inte täcks av övriga medel, moderniseringsarbeten, förluster för föreningen och kostnader för medlemmarnas trevnad.

Särskilda bestämmelser

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

40 § Vad nedan i denna paragraf sägs gäller så länge föreningen inte återbetalt statligt bostadslån eller detta avskrivits:

1. Det åligger revisorerna att se till, att styrelsens beslut inte strider mot lånegivande myndighets föreskrifter eller mot föreningens mot samma myndighet gjorda åtaganden.

2. Ersättning till styrelseledamot och anställd får inte utgå med högre belopp än som kan anses utgöra skäligen ersättning för utfört arbete.

3. Vid likvidation skall medlem återfå högst belopp motsvarande medlemmens sammanlagda kapitaltillskott. Om överskott uppstår skall detta fördelas i enlighet med § 39.

4. Föreningens stadgar får inte ändras utan lånegivande myndighets godkännande.

41 § Föreningen äger rätt att inneha huvudnyckel till lägenheterna.

42 § Styrelsen kan för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenhet, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastigheter, deras inredning eller underhåll och där bostadsrättshavaren inte brutit i omvårdnad och underhåll, skall bestridas av föreningen. Styrelsens godkännande av reparationsåtgärder och entreprenör skall inhämtas före påbörjan av reparationen. Styrelsen äger härvid rätt att låta utföra reparationen i föreningens regi. 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 och hänsyn härtill tas vid avsättning till yttre reparationsfonden.

Förfarandet vid bostadsrättstvister

43 § Tvist med anledning av upplåtelse av bostadsrätt skall i den mån annat inte stadgas i Bostadsrättslagen kap. 11 upptagas och avgöras av hyresnämnden i Stockholms län som skiljenämnd i enlighet med lagen om skiljemän samt lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Övriga bestämmelser

44 § I allt varom här inte stadgats gäller lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667) och Bostadsrättslagen (SFS 1991:614).

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

(Organisationsnummer 71 48 00 – 1675)

Kruthornsvägen 42, 192 53 Sollentuna

Telefon (växel) 08 – 96 14 20 och Telefax 08 – 96 14 21

www.solhjulet.com