Registrerades av Bolagsverket
2025-06-26 12:04
R331436/25

Stadgar för

Brf Kullen 1 & 2

769607–5261

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kullen 1 & 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§
När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten eller lokalen endast om denne har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen, bland annat, rätt att ta en kreditupplysning eller annan liknande ekonomisk information avseende sökanden.

3§
Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk samt juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Förtydligande för detta följer. Juridisk person får inte beviljas medlemskap för bostadsrätt gällande bostadslägenhet för permanent boende. Juridisk person kan beviljas medlemskap för bostadsrätt gällande bostadsrättslokal. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall 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, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER MM

4§
Insats, årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas

kvadratmeteryta.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5% och pantsättningsavgiften till högst 1,5% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift i samband med andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får på årsbasis uppgå till maximalt 10% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrning.

Avgifterna skall 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 förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Övriga avgifter, exempelvis men ej begränsad till, gruppavtal för bredband och tv får tas ut efter beslut av styrelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och stuckaturer
  innerdörrar och säkerhetsgrindar
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk- och vattenburen golvvärme, som bostadsrättshavaren, eller annan tidigare, försett lägenheten med
- eldstäder med tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brand- och rökvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning samt därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning,
  belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporslin
- golvbrunn inklusive klämring
  rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk- samt vattenburen handdukstork. Detta gäller även för sådan som ersatt tidigare radiator

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning samt att golvskydd i form av droppskyddsbricka finns under diskmaskin.
- kranar och avstängningsventiler
- tvättmaskin får ej installeras i kök eller motsvarande utrymme. Installation godkänns endast i badrum, duschrum eller annat våtutrymme.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

Bostadsrättshavaren är skyldig att delta i underhållet av föreningens naturytor genom eget arbete alternativt betala en avgift. Avgiftens storlek bestäms av sittande styrelse.

6§

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7§
Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

FÖRÄNDRINGAR LÄGENHETEN

8§
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten 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 sådan får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, el eller vatten utgör alltid väsentlig förändring. Vad som är en väsentlig förändring skall alltid stämmas av med styrelsen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren måste ha styrelsens tillstånd för att utföra en åtgärd i lägenheten som handlar om ändring av ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas samt för nyinstallationer, installationer och ändringar för ventilation, eldstad, rökkanal och annat som påverkar brandskyddet. För lägenheter med särskilt historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde krävs tillstånd ifall en åtgärd påverkar det värdet.

SUNDHET ORDNING OCH GOTT SKICK

10§
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med bland annat ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

11§
Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

ANDRAHANDSUTHYRNING

12§
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.
Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

NYTTJANDERÄTTENSFÖRVERKANDE

13§
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14§
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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.

15§
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16§
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17§
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall

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 anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18§
Styrelsen skall bestå av minst fem och högst åtta ledamöter med högst tre suppleanter. Det sammanlagda antalet ledamöter och suppleanter skall inte överstiga åtta. Ledamöter väljs av föreningsstämman för en period om två år. Vid ordinarie stämma 2006 väljs dock hälften av styrelsen endast för en period om ett år. Suppleanter väljs årligen för en period om ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas -förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

19§
Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20§
Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21§
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22§
Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i Dataskyddsförordningen (GDPR).
Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23§
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex (6) veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §
Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

25§
Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman.

26§
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

27§
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

28§
Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller vid en senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

29§
Extra föreningsstämma skall 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.

30§
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Fastställande av röstlängd
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för innevarande kalenderår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Mötets avslutande

31§
Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast fyra (4) veckor före ordinarie föreningsstämma och två (2) veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex (6) veckor före föreningsstämma.

32§
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33§
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvågrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34§
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35§
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36§
Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37§
Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet genom utdelning, eller elektroniskt.

FONDER

38§
Inom föreningen finns en fond för yttre underhåll.
Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,6 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

VINST

39§
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MM

40§
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

41§
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar antogs vid ordinarie föreningsstämma 2001-05-13.

Stadgarna är ändrade vid:

- extra stämma 2006-03-22 samt vid ordinarie stämma 2006-06-14,
- ordinarie stämma 2017-03-23 samt vid extra stämma 2017-06-01,
- ordinarie stämma 2018-03-22 samt vid extra stämma 2018-06-05,
- påbud av Bolagsverket 2018-11-10 (ärendenummer: 428952 *I* 2018), ordinarie stämma 2023-05-09 samt vid extra stämma 2023-06-20,
- ordinarie stämma 2025-04-29 samt vid extra stämma 2025-05-27 samt 2024-09-03