

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Spettet i Stockholm 2022-03-07

### §1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Spettet i Stockholm.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### §2

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap i föreningen kan endast beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

### §3

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper sig på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp. Motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst 1 %.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Avgiften för andrahandsuthyrning får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Eventuell mervärdesskatt skall inkluderas i avgifterna. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

### §4

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus, och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

### §5

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll.

Fond för underhåll av balkonger.

Dispositionsfond.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §4. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

## §6

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet.

Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Till det inre det räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten; glas i fönster och dörrar; lägenhetens ytter- och innerdörrar; lägenhetens rökgång från öppnad kakelugn eller annan eldstad till utloppet i skorstenen.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, 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, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för samtliga kostnader för att öppna, återställa, renovera, provtrycka och brandskyddskontrollera kakelugn med tillhörande rökgång som återfinns i bostadsrättshavarens lägenhet samt för samtliga kostnader för framtida reparationer, underhåll, sotning och brandskyddskontroller av lägenhetens rökgång.

Föreningen svarar för kostnader som hänför sig till murstock och skorsten, som är gemensamma för flera bostadsrättsinnehavare.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

## §7

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter med minst två och högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Revisorerna skall vara två, med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och ersättare väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så, att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de skall behandlas.

## §8

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som skall behandlas.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse till stämma skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen om:

- 1) ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
- 2) föreningsstämma skall behandla fråga om
  - a) föreningens försättande i likvidation
  - b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

#### §9

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1-6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst vilka angetts i kallelsen till stämman.

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast 8 kalenderveckor innan stämman, eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

#### §10

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

#### §11

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