Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stigluckan

§ 1 **Verksamhet**
Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 **Säte**
Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§3 **Årsavgift och andelstal**
Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Det gäller ersättning för varje lägenhets:

- Vatten
- Värme
- El
- Renhållning

§ 4 **Andra avgifter**
Föreningen kan ta ut:

- Upplåtelseavgift
- Överlåtelseavgift
- Pantsättningsavgift
- Avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan, tex vid försäljning. Avgiften får vara högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 & 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 & 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 & 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det

antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 5 **Styrelse**
Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter med lägst noll och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 6 **Revisorer**
För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7 **Räkenskapsår**
Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår dvs. 1 januari – 31 december.

§ 8 **Årsredovisning**
Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 9 **Ärenden på ordinarie föreningsstämma**
Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Val av protokollförare vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justerare.
5. Val av en eller två rösträknare.
6. Prövande om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Godkännande av dagordning.
8. Genomgång av årsredovisning och revisionsberättelse.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
10. Beslut om ansvarsfrihet till styrelseledamöterna och revisorerna.
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
12. Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
13. Val av styrelse.
14. Val av eventuella styrelsesuppleanter.
15. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Annat ärende som inkommit från motioner till stämman eller enligt lag eller föreningens stadgar.

§ 10 **Kallelse**
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelsen sker genom anslag på anslagstavlan och på föreningens hemsida.

§ 11 **Medlems röst**
På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.
En medlems rätt på föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet och ett ombud för högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Biträdet har inte röst. – eller förslagsrätt på stämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- En annan medlem
- Medlemmens make
- Registrerad partner
- Sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Barn

§ 12 **Bostadsrättshavarens ansvar**
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens till det inre i gott skick.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som tillhör lägenheten
- Glas i fönster och dörrar
- Lägenheten innerdörrar

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husens underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- Innersidor av fönsterbågar och karmar
- Radiatorer
- Vattenarmaturer
- De anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägen med.

Föreningen ansvarar för

- Målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- Reparationer av de ledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar med än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra som uppkommit genom

- Eget vållande
- Vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den om gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärder får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 13 **Förändring i lägenhet**
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd

- Göra ingrepp i en bärande konstruktion
- Installera eller ändra ledningar för avlopp, värme eller vatten
- Installera eller ändra ventilationen
- Installera eller ändra eldstad eller rökkanal, eller göra någon annan påverkan på brandskyddet
- Göra någon annan väsentlig förändring av lägenheten

Om en åtgärd innebär att värdet i en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd från styrelsen.

Styrelsen får vägra ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får innehålla villkor.

§ 14 **Underhåll**
Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 15 **Vinst eller förlust**
Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 16 **Förverkandegrunder**
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts har bostadsrättsföreningen rätt att säga upp bostadrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift med mer än två veckor efter förfallodagen och bostadsrättsföreningen har anmanat bostadsrättshavaren till betalning.
2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse med mer än en vecka efter förfallodagen.
3. Olovlig upplåtelse i andra hand.
4. Om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
5. Om bostadrättshavaren eller den som upplåtits lägenheten i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten. Eller om bostadsrättshavaren genom att underlåta att underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids.
6. Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten för i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens regler och stadgar.
7. Om bostadsrättshavaren vägrat tillträde till bostadsrättsföreningen för underhåll och inte kan visa en giltig anledning till detta.
8. Om lägenheten helt används till näringsverksamhet, eller om lägenheten helt eller delvis ingår i brottsligt förfarande.

En uppsägning ska vara skriftlig. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse samt upphör. En skriftlig uppsägning ska komma bostadsrättshavaren till känna inom tre månader från det att bostadsrättsföreningen fått kännedom om någon av ovanstående punkter.

§ 17 **Upplösning**
Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 18 **Övrigt**
För frågor som inte regleras i dessa stadgar eller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningen samt övriga tillämpliga författningar.
Dessa stadgar träder i kraft 1 januari 2026 tillsvidare.