SILVERFASANEN III

Stadgar för bostadsrättsföreningen Silverfasanen 3
Antagna den 2023-06-15

§ 1 Föreningsnamn
Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Silverfasanen 3 (769621-6212).

§ 2 Verksamhet
Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Säte
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms Län.

§ 4 Medlemskap
Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Dock får inte juridisk person förvärva bostadsrätt i föreningen i sådan omfattning att föreningen riskerar att bedömas som oäkta. Styrelsen i föreningen ansvarar för att detta inte sker.

§ 5 Årsavgift och andelstal
Styrelsen fastställer årsavgift 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 får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållandena inte påverkas. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande röstar ja.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgift betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.
Det gäller ersättning för varje lägenhets:
• Värme
• Vatten
• El
• Renhållning
• TV
• Bredband
• Telefoni
• Data

§ 6 Andra avgifter
Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

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

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

Medlem i föreningen äger fri rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand på obestämd tid.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av månad räknas som en hel månad.

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

§ 7 Styrelse
Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter, med lägst 0 och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Revisor
För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Räkenskapsår
Föreningens räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

§ 10 Årsredovisning
Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie stämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 11 Ärenden på ordinarie föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämman ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmoordförandens val av
protokollförare
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten
eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
9. Frågan om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelse.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Annat ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt lag eller föreningens stadgar.

§ 12 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden
Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra stämma.

Kallelse till stämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev eller e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev eller via e-post.

§ 13 Medlems röst
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda en medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att
endast dessa får vara biträde eller ombud:
• En annan medlem
• Medlemmens make
• Registrerad partner
• Sambo
• Föräldrar
• Syskon
• Barn

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre i gott skick.

Till det räknas:
• Rummens golv, väggar och tak
• Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
• Glas i fönster och dörrar
• Lägenhetens ytter - och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer, vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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 husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av:
• Innersidor av fönstrens bågar och karmar
• Radiatorer
• Vattenarmaturer
• De anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för:
• Målning av utifrån synliga delar av yttersidorna och ytterfönster
• Reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer är en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom:
• Eget vållande
• Vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg som den borde iakttagit.

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

§ 15 Förändring av lägenhet
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra:
• Ingrepp i bärande konstruktion
• Ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller el
• Annan förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§ 16 Underhåll
Styrelsen ska 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 underhållet av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen, Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

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

§ 18 Fonder
Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 16. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

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

Övrigt
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.