

STADGAR FÖR BRF SPRÄNGSKOTTET

Organisationsnr: 769608–8199

Adress: Minnebergsvägen 12–14, 167 41 Bromma

Antagna: 2025-11-18

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 § Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Sprängskottet.

2 § Verksamhet

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

3 § Säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms Län.

4 § Medlemskap

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person beviljas inte medlemskap i föreningen, om inte annat följer av tvingande lag.

Ansökan om inträde och utträde i föreningen ska göras skriftligen och vara försedd med sökandens egenhändiga och bevittnade namnunderskrift.

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen. För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte nekas medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten, får föreningen vägra medlemskap.

Om en bostadsrätt ska övergå eller har övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv gäller särskilda regler i bostadsrättslagen.

5 § Överlåtelse av bostadsrätt

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om denne har antagits till medlem i föreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

6 § Upplösning

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

AVGIFTER M.M.

7 § Insats, årsavgift och andelstal

Insats och årsavgift för varje lägenhet fastställs av styrelsen. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Föreningens löpande verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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. Årsavgiften 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
- elektrisk ström
- renhållning
- bredband
- TV
- Telefoni

8 § Andra avgifter

Föreningen kan, efter beslut av styrelsen, 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.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättsinnehavaren för arbete när bostadsrätt övergår till någon annan. Överlåtelseavgiften får högst vara 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättsinnehavaren för arbete med pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Om styrelsen godkänt upplåtelse i andra hand får föreningen ta ut en avgift i enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen. Avgiften för lägenheten får årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av den bostadsrättsinnehavare som hyr ut lägenheten.

Avgifterna ska betalas på det sätt som 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 lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

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

STYRELSEN OCH MEDLEMMAR

9 § Styrelsen och styrelsens uppdrag

Styrelsen består av lägst 3 (tre) och högst 5 (fem) styrelseledamöter samt minst en och högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande, kassör/ekonomiskt ansvarig, sekreterare och andra funktionärer.

Styrelsen firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Om någon av ledamöterna avgår under mandattiden ska val av ny ledamot anstå till nästa ordinarie föreningsstämma så länge styrelsen är beslutsför med kvarstående ledamöter och under förutsättning att det sammanlagda antalet ledamöter inte understiger tre. Vid förhinder för utsedd ledamot inträder en annan ledamot alternativt suppleant enligt av styrelsen fastställd turordning vid det konstituerande mötet.

Det åligger styrelsen att förvalta föreningens egendom själv eller genom av styrelsen utsedd förvaltare samt att sköta löpande ärenden samt sådana ärenden vilka styrelsen enligt bostadsrättslagen har att behandla och besluta i.

Styrelsen ska hålla regelbundna styrelsesammanträden. Styrelsen är beslutsför 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

10 § Extern styrelse

Föreningen får, om behov föreligger, anlita extern styrelseledamot eller extern styrelse. Beslut om detta fattas av föreningsstämman.

11 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra förteckning över bostadsrättsföreningen medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Medlemsförteckningen har som ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen.

Lägenhetsförteckningen har som ändamål att förvalta information om lägenheternas beteckning, rumsantal, övriga utrymmen samt storlek. Den har även syftet att förvalta information om upplåtelser, pantsättningar och förändringar i insatser. Dessa utgör underlag för bl.a. överlåtelse samt information till Skatteverket.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

REDOVISNING

12 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår.

13 § Årsredovisning

Styrelsen ansvarar för att årsredovisning innehållande resultat- och balansräkning, förvaltningsberättelse, kassaflödesanalys, samt lagstadgade nyckeltal bereds efter kalenderårets slut.

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

14 § Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, väljs minst en revisor och högst två revisorer samt eventuella suppleanter av föreningsstämman. Revisorerna väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Minst en revisor ska vara auktoriserad eller godkänd om föreningen uppfyller gränsvärdena enligt lagen om ekonomiska föreningar. I annat fall kan föreningsstämman utse annan lämplig revisor.

Revisorerna ska avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

15 § Vinst eller förlust

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

STÄMMA M.M

16 § Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Föreningsstämma är bostadsrättsföreningens högst beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen inom sex månader från räkenskapsårets utgång, d.v.s. innan juni månads utgång.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande och godkännande av röstlängd
5. Val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
6. Prövning av om stämman blivit sammankallad i stadgeenlig ordning
7. Godkännande av dagordningen

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om disposition av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmälda motioner
17. Stämmans avslutande

Medlem som önskar lämna förslag till stämman ska anmäla detta skriftligen till styrelsen senast den 31 mars eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

Styrelsen får besluta att föreningsstämma helt eller delvis ska hållas i digital form.

17 § Protokoll

Ordförande vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll. I fråga om protokollets innehåll gäller att

- röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
- föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
- om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordförande och av valda justerare.

Protokoll från föreningsstämman ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Protokoll ska förvaras betryggande.

18 § Extra stämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman. På extrastämma ska utöver punkt 1–7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

19 § Kallelser och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Om digital stämma hålls, ska information om hur medlemmar kan delta lämnas i kallelsen.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post. Medlemmar ska ha lämnat sitt samtycke att få information skickad till sig elektroniskt.

20 § Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Endast medlem som fullgjort sina skyldigheter gentemot föreningen har rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående (förälder/syskon/barn). Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig eller digital, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмо-ordföranden biträder, om inte annat föreskrivs i bostadsrättslagen eller dessa stadgar.

Vid personval till styrelse och valberedning anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättas. För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas blank vid slutna omröstning anses inte röstning ha skett.

UNDERHÅLL M.M.

21 § Ansvarsfördelning

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Till det inre räknas

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum, och övriga utrymmen i lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även 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 svarar för det löpande och periodiska underhållet. Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet samt de andra undantag som framgår av bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat, men inte uteslutande:

- Egna installationer
- Ytskikt på rummets väggar, tak och golv jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.
- Icke-bärande innerväggar
- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar
- Svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar
- Elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning såsom brytare och eluttag inklusive undercentral,
- Rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- Badrumsinredning och installationer såsom:
- fuktisolerande skikt i golv och väggar
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain

- kranar och avstängningsventiler
- golvbrunn inkl. klämring, rensning av golvbrunn och vattenlås
- elektrisk handdukstork
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- ventilationsfläkt
- Köksinredning och installationer såsom:
- köksskåp och övrig inredning
- belysningsarmaturer
- vitvaror
- diskho och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem,
- Brandvarnare, samt
- Till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning av balkong, terrass och uteplats. Bostadsrättshavaren ansvarar även för att avrinning av dagvatten inte hindras från balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningskada 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 och tillsyn som hen borde iakttagit.

De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar eller förekomst av ohyra som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse.

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

Särskilt om fastighetens lägenheter belägna i källarplan.

För bostadsrättshavare i källarlägenheter (12A och 12B) gäller, utöver vad som anges ovan om inre underhåll, att väggar endast får målas med ångöppen och fuktanpassad väggfärg, såsom silikatfärg eller annan av styrelsen godkänd motsvarande produkt. Vidare gäller att i lägenheter där föreningen installerat undertrycksventilerade golv svarar bostadsrättshavaren för skötseln och att installationens funktion bibehålls.

22 § Finansiering av fastighetens underhåll

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren samt en känslighetsanalys. Avsättningen till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen besiktiga föreningens egendom varje år.

23 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion,
- Installera eller ändra ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- Installera eller väsentligt ändra eldstad eller rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet,
- Installation eller ändra anordning för ventilation,
- Någon annan väsentlig ändring av lägenheten.

Tillstånd krävs alltid för åtgärder som påverkar lägenheter med särskilt historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde.

Ansökan om denna typ av förändringar ska göras skriftligt till styrelsen med en beskrivning av åtgärden samt påvisa att åtgärden kommer att genomföras på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får hen begära att hyresnämnden prövar frågan.

VILLKOR FÖR NYTTJANDE AV BOSTADSRÄTTEN

24 § Användning av lägenheten och ordningsansvar

Bostadsrättshavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen antagit.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster denne eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detsamma gäller vid andrahandsupplåtelse.

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

25 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta hela sin lägenhet i andra hand ska på det sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Ansökan ska vara skriftlig med motivering av anledning till andrahandsupplåtelsen.

Giltiga skäl för andrahandsuthyrning ska följa hyresnämndens praxis och får inte göras för mindre än sex månader och inte mer än två år i taget, dock tillämpas enskild prövning.

Om ansökan om andrahandsuthyrning grundas på att bostadsrätten är under försäljning och bostadsrättshavaren redan är utflyttad, ska ett skriftligt uppdrag till registrerad fastighetsmäklare (mäklaruppdrag) uppvisas.

26 § Tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, 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.

27 § Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas.

Föreningen ska i vissa fall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostaden. I vissa fall ska även socialnämnden informeras.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrigt tvingande lagstiftning.