

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Carolus;

antagna vid ordinarie föreningsstämma den 25 april 2023 och extra föreningsstämma den 15 november 2023.

Bruksanvisning

De grundläggande bestämmelserna om bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen (1991:614), BRL, och bostadsrättsförordningen (1991:630).

Författningstexterna finns i publikationen Svensk författningssamling (SFS). Texterna finns tillgängliga även på webben bl.a. under www.lagrummet.se.

Föreningens stadgar utgör endast ett komplement till det som föreskrivs i bostadsrättslagen och andra författningar, t.ex. i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Innehållsförteckning

1 kap.	Föreningens firma och ändamål m.m.
2 kap.	Medlemskap
3 kap.	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
4 kap.	Avgifter till föreningen
5 kap.	Styrelse och revisorer m.m.
6 kap.	Föreningsstämma
7 kap.	Föreningens fonder m.m.

1 kap. Föreningens firma och ändamål m.m.

1 §

Föreningens *firma* är Bostadsrättsföreningen Carolus.

2 §

Föreningen har till *ändamål* att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta fastigheten nr 18 i kvarteret Volontären med adress Rörstrandsgatan 36 och 36 A i Stockholm och att i föreningens hus med bostadsrätt upplåta lägenheter (bostadslägenheter och lokaler) och i förekommande fall mark som ska användas som komplement till nyttjandet av lägenheten.

Med bostadslägenhet och lokal (i det följande gemensamt kallat lägenhet) avses i dessa stadgar detsamma som i bostadsrättslagen (1991:614).

3 §

Föreningens *firma tecknas* av

- styrelsen,
- två ordinarie styrelseledamöter i förening, eller
- en ordinarie styrelseledamot i förening med en av styrelsens suppleanter.

2 kap. Medlemskap

1 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas en *fysisk person* endast om denna har förvärvat bostadsrätten till en lägenhet i föreningens hus. En *juridisk person* kan beviljas medlemskap, om denna har förvärvat bostadsrätten till en lokal i föreningens hus eller, om förvärvet avser bostadsrätten till en bostadslägenhet, det finns synnerliga skäl för medlemskapet.

Medlemskap kan *vägras*,

- om det kan antas att förvärvaren av bostadsrätten till en bostadslägenhet inte kommer att bosätta sig permanent i lägenheten,
- om det kan antas att förvärvaren av bostadsrätten till en lägenhet inte kommer att använda lägenheten för avsett ändamål, eller
- om sökanden inte skäligen bör godtas som bostadsrättshavare.

2 §

Den som har förvärvat en *andel i bostadsrätt* får vägras medlemskap i föreningen, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående.

3 §

En *ansökan om inträde* i föreningen ska göras skriftligen. I ansökan ska sökanden ange sitt personnummer och sin nuvarande adress samt i förekommande fall e-postadress och telefonnummer.

Till ansökan ska fogas en styrkt kopia av fångeshandlingen upprättad i föreskriven ordning.

4 §

Styrelsen är skyldig att pröva frågan om medlemskap snarast och normalt inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap kom in till föreningen

5 §

Har styrelsen med stöd av 2 kap. 11 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) medgett att en medlem får stå kvar som medlem trots att han eller hon har upphört att vara bostadsrättshavare, får medlemmen därefter uteslutas. Uteslutning får beslutas endast om de skäl som låg till grund för styrelsens beslut inte längre föreligger eller om det annars inte längre finns något skäl för ett fortsatt medlemskap.

6 §

En medlems *anmälan om utträde* ur föreningen ska göras skriftligen. Anmälan bör innehålla uppgift om den adress under vilken medlemmen kan nås.

3 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter*Ansvar för lägenhetens skick*

1 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte ansvaret ligger på föreningen enligt 3 § eller annat följer av 7 kap. 12 §

bostadsrättslagen (1991:614). Detta gäller även källar- och vindsutrymmen samt andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ska också hålla tillsyn över lägenheten och till styrelsen snarast anmäla uppkomna fel och brister som föreningen svarar för.

2 §

Till *bostadsrättshavarens ansvar* för lägenheten hör bl.a. följande:

1. *Lägenhetens väggar, golv och tak*

Underhåll och vid behov reparation eller utbyte av

- ytskikt, inkl. stuckatur,
- underskiktet närmast ytskiktet, inkl. underliggande tätskikt i våtutrymmen,
- icke bärande innerväggar.

2. *Inredning och utrustning avsedd för lägenhetens bruk*

Underhåll och vid behov reparation och utbyte av

- vitvaror och sanitetsvaror med tillbehör och installationer,
- bänkar och skåp,
- ledningar och övriga installationer för vatten, gas, avlopp och ventilation till den del dessa är avsedda uteslutande för den egna lägenhetens bruk och installerade innanför lägenhetens väggar, golv och tak; såvitt gäller golvbrunn dock endast underhåll,
- telefonledningar och svagströmsledningar jämte tillhörande installationer och utrustning innanför lägenhetens väggar, golv och tak,
- elektriska ledningar från undercentralen i lägenheten samt tillhörande installationer och utrustning,
- termostater, kranar och packningar till vattenburna radiatorer,
- eldstäder och rökgångar från dessa fram till skorstensstock,
- innerdörrar med tillbehör,
- fönsterglas och tillbehör till fönster,
- glastrutor i lägenhetens innerväggar och innerdörrar.

3. *Övrigt*

Målning av synliga ledningar för värme, vatten, gas, avlopp, elektricitet och ventilation samt av vattenburna radiatorer. Målning, tätning och annat underhåll av fönster, ytterdörrar, balkongdörrar och karmar, dock inte utifrån synliga delar.

En bostadsrättshavare som har bostadsrätt till vilken hör balkong, terrass eller

uteplats svarar även för renhållning och underhåll av uterummet.
Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som styrelsen meddelar i fråga om den allmänna utformningen av uterummen.

3 §

Bostadsrättsföreningen ansvarar för underhåll, reparation och utbyte av

- lägenheternas väggar, golv och tak, till den del ansvaret inte ligger på bostadsrättshavaren enligt 2 §,
- lägenheternas balkonger, altaner och terrasser till den del ansvaret inte ligger på bostadsrättshavaren enligt 2 §,
- golv, väggar, tak och dörrar i vinds - och källarförråd,
- lägenheternas fönster, ytterdörrar och karmar till den del ansvaret inte ligger på bostadsrättshavaren enligt 2 §,
- vattenburna radiatorer till den del ansvaret inte ligger på bostadsrättshavaren enligt 2 §,
- ledningar och övriga installationer för värme, vatten, gas, elektricitet, avlopp och ventilation, vilka är installerade innanför en lägenhets väggar, tak och golv och avsedda att tjäna fler än en lägenhet,
- rökgångar från skorstensstocken och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

Föreningen svarar även för reparation och utbyte av golvbrunnar samt för utbyte av termostater, kranar och packningar i samband med föreningens utbyte av vattenburna radiatorer.

4 §

Föreningsstämman får besluta att kostnader för underhåll, reparation och utbyte, som bostadsrättshavaren annars svarar för enligt 2 §, ska helt eller delvis bestridas av föreningen, om

- kostnaderna kan antas över en längre tidsperiod komma att drabba alla bostadsrättshavare jämförelsevis lika, och
- arbetet utförs i föreningens regi.

Yttre anordningar

5 §

Markiser, balkonginglasningar och vindskydd, belysningsarmaturer, solskydd,

parabolantenner, skyltar och andra yttre anordningar får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderligt myndighetsbeslut finns för anordningen och att denna uppförs på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar även för skötsel och underhåll av anordningen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad, efter anmaning av styrelsen, demontera en anordning som avses i första stycket, om det behövs för husets underhåll eller annan åtgärd, eller för att fullgöra myndighetsbeslut.

Lägenhetens användning

6 §

En bostadsrättshavare som utan erforderligt tillstånd av styrelsen eller myndighet företar en åtgärd som innefattar en väsentlig förändring av lägenheten är skyldig att efter styrelsens anmodan på egen bekostnad återställa lägenheten i förutvarande skick. Bostadsrättshavaren är även skyldig att ersätta föreningen för kostnader som åtgärden förorsakar föreningen.

Tillträde till lägenheten

7 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att lämna företrädare för föreningen *tillträde* till lägenheten och dess vinds- och källarförråd enligt vad som föreskrivs i 7 kap. 13 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att, så långt som möjligt, i god tid avisera önskemål om tillträdet. Av lagen följer att föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Att bostadsrättshavare i vissa fall även är skyldig att låta lägenheten visas framgår också av den nyssnämnda paragrafen.

Bostadsrättshavaren kan för föreningens tillträde *deponera nycklar* till sin lägenhet hos styrelsen. För depositionen gäller de villkor som bostadsrättshavaren och styrelsen kommer överens om. Styrelsen ansvarar för att nycklarna förvaras på betryggande sätt.

Bostadsrättsförsäkring

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att se till att det finns en försäkring som täcker sådana skador på lägenheten vilka denne har ersättningsansvar för. Styrelsen får för kortare tidsperioder medge undantag från kravet på försäkring, om det finns

särskilda skäl.

Första stycket första meningen gäller inte om styrelsen beslutat om försäkring med kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Ordningsföreskrifter

9 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de ordningsföreskrifter som styrelsen beslutar om i överensstämmelse med ortens sed.

Andrahandsupplåtelse

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Samtycke ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

4 kap. Avgifter till föreningen

Årsavgift

1 §

Årsavgifterna ska tillsammans med övriga intäkter ge täckning för föreningens kostnader och amorteringar. Genom beslut om årsavgifternas storlek ska även säkerställas att det finns erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

2 §

Årsavgifterna ska fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen får dock besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader för TV, bredband och telefoni ska erläggas per lägenhet.

För lägenhet som har balkong eller terrass får årsavgiften, beräknad enligt föregående stycke, vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp.

3 §

Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott senast den sista dagen i var månad. Om en sådan dag infaller på en bankfri dag, får betalning ske närmast följande icke bankfria dag.

Övriga avgifter

4 §

Förutom insats och årsavgift får styrelsen ta ut

- en upplåtelseavgift,
- en överlåtelseavgift,
- en pantsättningsavgift, och
- en avgift för andrahandsupplåtelse

5 §

En *överlåtelseavgift* får tas ut vid överlåtelse genom köp, byte eller gåva av en bostadsrätt. Avgiften får uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för ansökan om medlemskap i föreningen. Avgiften betalas av förvärvaren.

§ 6

En *pantsättningsavgift* får tas ut vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får uppgå till högst 1 % av gällande prisbasbelopp den dag föreningen underrättades om pantsättningen. Avgiften betalas av pantsättaren.

7§

En *avgift för andrahandsupplåtelse* får tas ut när en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren samtidigt med månadsavgiften.

5 kap. Styrelse och revisorer m.m.

Styrelsen

1 §

Styrelsen ska ha sitt *säte* i Stockholm.

2 §

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ordinarie *ledamöter* samt lägst två och högst fem suppleanter. Suppleant ska kallas in till varje styrelsemöte. Endast suppleant som inträtt i ledamots ställe har rätt att rösta vid styrelsens sammanträde.

Styrelsens ordinarie ledamöter och suppleanter ska vara ansvarsförsäkrade.

3 §

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman för högst två år i taget. Ledamot och suppleant kan omväljas. Föreningsstämman utser ordföranden i styrelsen. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Ändringar i styrelsens sammansättning har verkan först från den tidpunkt då anmälan om registrering enligt 44 § i Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar kom in till Bolagsverket eller från den senare tidpunkt som anges i det beslut som anmälan grundar sig på.

Valbar till styrelseledamot eller suppleant är, förutom medlem i föreningen, medlems make och annan närstående som är varaktigt bosatt i föreningens hus. Av styrelsens ordinarie ledamöter får inte mer än en och bland suppleanterna högst två väljas bland sådana valbara som inte varaktigt bor i föreningens hus. Majoriteten av styrelsens ledamöter och av suppleanterna ska vara medlemmar i föreningen.

Om möjligt bör de enskilda styrelseledamöternas mandatperioder bestämmas så att man får en kontinuitet bland ledamöterna.

4 §

Styrelsen kan till styrelsesammanträde *adjungera* en eller flera medlemmar som inte ingår i styrelsen. En sådan medlem har närvarorätt i den omfattning som styrelsen bestämmer, men inte någon beslutanderätt.

Styrelsen kan utse *arbetsgrupper* för särskilda uppgifter i föreningen.

Besiktningar

5 §

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning lämna en redogörelse för vidtagna underhållsåtgärder och reparationer av större omfattning.

Förteckningar och intern kommunikation

6 §

I styrelsens åliggande innefattas att föra medlems- och lägenhetsförteckning.

Medlemsförteckningen ska innehålla varje medlems namn och datum för en medlems inträde och utträde i föreningen. Föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på så sätt som avses enligt gällande lagstiftning om personuppgifter.

Om inte annat är särskilt föreskrivet i lag eller följer av dessa stadgar, kan meddelanden till föreningens medlemmar lämnas

- på föreningens anslagstavla i porten,
- med e-post,
- genom utdelning i lägenhetens brevinkast, eller
- genom postutdelning under adress som medlemmen anmält till styrelsen.

Styrelsen kan besluta att ett meddelande ska tillställas medlemmarna i flera av de nu nämnda formerna.

Att föreningens handlingar enligt närmare bestämmelser kan undertecknas med avancerad elektronisk signatur följer av 1 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

Fastighetsförsäkring

7 §

Föreningens fastighet ska vara betryggande försäkrad.

Budget, underhållsplan och årsredovisning

8 §

Styrelsen ska inför ordinarie föreningsstämma upprätta budget för räkenskapsåret samt underhållsplan för de närmaste fem åren.

Budget och underhållsplan samt de redovisningshandlingar som styrelsen enligt lag har att avge till stämman ska finnas tillgängliga för föreningens medlemmar senast två veckor före stämman.

Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

Föreningens räkenskapsår

9 §

Föreningens räkenskapsår utgörs av kalenderår.

Revisorer

10 §

Föreningen ska ha två *revisorer*, av vilka en ska vara auktoriserad eller godkänd. Föreningsstämman kan utse en eller flera *revisorssuppleanter*.

Revisorerna och revisorssuppleanterna väljs för tiden från en ordinarie föreningsstämman fram till nästa ordinarie föreningsstämman.

11 §

Revisorerna ska avge revisionsberättelsen till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman. Den revisionsberättelse som revisorerna har för varje räkenskapsår att avge till föreningsstämman ska hållas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämman.

Valberedning

12 §

Vid ordinarie föreningsstämman ska utses en valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämman hålls. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen.

Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska förrätta val till.

6 kap. Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämman

1 §

Ordinarie föreningsstämman (årsmöte) ska hållas årligen *före maj månads utgång*.

2 §

Uppgift om tid för ordinarie föreningsstämman ska *anslås* på föreningens anslagstavla i porten senast sex veckor i förväg. Samtidigt ska den dag anges, då medlemmarna enligt 3 § i detta kapitel senast kan begära att få ett ärende behandlat vid stämman.

3 §

Medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en ordinarie föreningsstämma (*motionsrätt*) om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen senast fyra veckor före dagen för stämman. Styrelsen kan medge en senare tid, dock inte senare än att ärendet kan anges i kallelsen till stämman.

4 §

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande *ärenden*.

Stämmans öppnande.

1. Stämmans öppnande.
2. Fråga om godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justerande.
6. Fråga om stämman har blivit utlyst i behörig ordning.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse och eventuell P.M. därtill.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Presentation av styrelsens underhållsplan för de närmaste fem åren och budget för räkenskapsåret.
14. Föredragning av valberedningens förslag till val av styrelseledamöter, revisorer, suppleanter och valberedning.
15. Val av styrelseledamöter, revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och suppleanter fram till nästa ordinarie föreningsstämma.
18. Eventuella frågor som har hänskjutits till stämman av styrelsen.
19. Ärende som anmälts till stämman av medlem enligt 8 kap. 3 §.
20. Eventuella frågor för diskussion.
21. Stämmans avslutande.

Kallelse till stämma m.m.

5 §

Kallelse till föreningsstämma utfärdas genom anslag på föreningens anslagstavla i porten. Kallelse ska även avsändas skriftligt till varje medlem vars postadress är känd för föreningen. Alternativt får, om medlem godkänt detta, kallelse avsändas till av medlem uppgiven e-postadress, dock inte om

1. Ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller
2. Stämman ska behandla fråga om
 - a) sådan ändring av stadgarna som avses i 6 kap. 21 § punkt 2.a-e i Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.
 - b) föreningens ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

6 §

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska innehålla uppgift om de ärenden som kommer att behandlas vid stämman. Om något ärende avser förslag till ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet i ändringsförslaget anges i kallelsen. Styrelsen är då också skyldig att från tidpunkten för kallelsen farm till föreningsstämman hålla det fullständiga förslaget tillgängligt hos föreningen för medlemmar.

Röstning vid stämma m.m.

7 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har endast en röst.

8 §

Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Omröstning är öppen, om inte någon vid stämman närvarande medlem begär sluten röstning.

Ombud och biträde får användas av medlem för att utöva sin rösträtt. Ombudet ska uppvisa skriftlig, underskriven och daterad fullmakt, som ska vara i original och som gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. En medlem får inte företrädas av fler än ett ombud.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. Ombud och biträde får endast vara: annan medlem; medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo; föräldrar; syskon; myndigt barn; annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus; god man.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Stämmoprotokoll

9 §

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Det justerade protokollet från föreningsstämman ska göras tillgängligt för varje medlem, senast tre veckor efter stämman. Protokollet ska tillställas medlemmarna, senast sex veckor efter stämman, vars postadress eller e-postadress är känd för föreningen.

7 kap. Föreningens fonder m.m.

1 §

Föreningen ska ha *en fond för yttre underhåll, en fond för underhåll av balkonger och en dispositionsfond*.

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, om inte styrelsen beslutar annat.

Till balkongfonden ska årligen avsättas det högre belopp som enligt 4 kap. 2 § andra stycket uttas av lägenhet med balkong eller terrass.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden eller disponeras på annat sätt enligt vad föreningsstämman beslutar.

2 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen *vinst* ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till medlemmarnas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

3 §

Vid *föreningens upplösning* ska dess behållna tillgångar tillfalla varje medlem i förhållande till hans eller hennes andelstal.

Dessa stadgar träder i kraft den dag stadgarna registreras hos Bolagsverket.