

# Stadgar för bostadsrättsföreningen Karlavagnen 9

Antagna vid föreningens årsstämma den 2023-05-29.

Företagsnamn, verksamhet och säte

## § 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 9.

## § 2. Verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning.

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

## § 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

## § 4. Allmänna bestämmelser

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Insats och avgifter

## § 5. 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 enligt nedan:

|                |                 |                 |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lgh nr 1: 6,07 | Lgh nr 5: 26,97 | Lgh nr 9: 5,62  | Lgh nr 12: 5,62 | Lgh nr 15: 4,49 |
| Lgh nr 2: 5,62 | Lgh nr 6: 5,62  | Lgh nr 10: 2,25 | Lgh nr 13: 2,25 | Lgh nr 16: 7,42 |
| Lgh nr 3: 5,62 | Lgh nr 7: 2,25  | Lgh nr 11: 4,04 | Lgh nr 14: 4,04 | Lgh nr 17: 1,80 |
| Lgh nr 4: 6,29 | Lgh nr 8: 4,04  |                 |                 |                 |



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 det stöds av tre fjärdedelar av rösterna.

## **§ 6. Andra avgifter**

Föreningen kan ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift.

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. Avgiften får 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 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen (1991:164) eller annan författning.

## **§ 7. Dröjsmål med betalning**

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får styrelsen besluta att ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

Styrelse

## **§ 8. Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst ingen och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsens sammansättning skall representera såväl medlemmar som innehar lokaler som medlemmar som innehar bostäder.

Årsredovisning, räkenskap och revision

## **§ 9. 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.

## **§ 10. Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderåret.



## **§ 11. Årsredovisning**

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

## **Årsstämma**

## **§ 12. Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och stämmoordförandens val av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justerare.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Fråga om arvoden 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. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

## **§ 13. 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. Kallelse till föreningsstämma ska ske genom brev med posten, via utdelning eller via e-post till samtliga medlemmar.

## **§ 14. Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

## **§ 15. Medlems röst**

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

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

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
- annan närstående efter godkännande av stämman.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 16. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen, om sådan ingår i upplåtelsen. 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 ytersidorna 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.

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



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.

### **§ 17. Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- installation eller ändring av eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation,
- åtgärd som påverkar brandskyddet, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

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

### **§ 18. 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.

### **§ 19. Upplåtelse av lägenheten i andra hand**

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

Vinst eller förlust

### **§ 20. Vinst eller förlust**

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

Upplösning

### **§ 21. Upplösning**

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar (2018:672) samt övriga tillämpliga författningar.

