

## STADGAR

### för Bostadsrättsföreningen Carolus;

antagna vid ordinarie föreningsstämma den 22a april 2015 och extra föreningsstämma den 17de februari 2016.

#### 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](http://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.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## 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 fängeshandlingen 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.

 a B  


### 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 lägenhetskomplement 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,
- lasrutor 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

*[Handwritten signatures and initials]*  
 AR BS

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, parabolantennar, 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..

*[Handwritten signatures and initials]*

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.

*Jur* 02  
*MR* PS

*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*

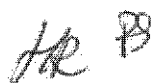
## 1 §

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.

*[Handwritten signatures and initials]*  
AK B



## 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.

*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 få 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.

*Meddelanden m.m.*

## 6 §

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a signature and some initials or symbols.

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 förmerna.

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 och underhållsplan*

#### 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.

### *Föreningens räkenskapsår*

#### 9 §

Föreningens räkenskapsår utgörs av kalenderår.

### *Revisorer*

#### 10 §

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

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

#### 11 §

Den revisionsberättelse som revisorerna har att för varje räkenskapsår avge till föreningsstämman ska hållas tillgänglig för medlemmarna från det att den kommit in till styrelsen. Enligt lag ska revisionsberättelsen överlämnas till styrelsen senast två veckor före stämman.

### *Valberedning*

#### 12 §

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

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


## 6 kap. Föreningsstämma

### *Ordinarie föreningsstämma*

#### 1 §

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

#### 2 §

Uppgift om tid för ordinarie föreningsstämma 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*.

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.

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'a', 'HR', and 'PS' on the right.

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 7 kap. 15 § första eller andra stycket i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar
  - b) föreningens försättande i likvidation
  - c) föreningens uppgående i annan förening genom fusion.

#### 6 §

Av lag följer att *kallelse* till föreningsstämma får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma.

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 skyldig att före stämman tillhandahålla en medlem ändringsförslaget, om denne begär det.

*Röstning vid stämma m.m.*

#### 7 §

Varje medlem har *rösträtt* efter den storlek medlemmens lägenhet har enligt följande: 1 rum = 1 röst, 1 rum och kök = två röster, 2 rum och kök 3 röster etc. Lägenhetens storlek bestäms efter den plan för lägenheten som angetts vid upplåtelsen av bostadsrätten till lägenheten eller som föreningens stämma därefter kan ha godtagit.

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans samma röstetal som följer av första stycket.

*[Handwritten signatures]*

## 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.

*Stämmoprotokoll*

## 9 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman ska tillställas varje medlem, vars postadress eller e-postadress är känd för föreningen, senast fyra veckor efter stämman.

**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.

*Anita Kowale*  
ANITA KOWALE

*Peter Svander*  
PETER SVANBERG

*Peter Kjellman*  
Peter Kjellman

*Helt*  
Helt Rex

*or*  
*HR* B