

# Bostadsrättsföreningen Lavetten 11

Kronobergsgatan 9, 112 38 Stockholm



Foto: Fredrik Höök, SkandiaMäklarna

## **STADGAR**

**Antagna vid extrastämma den 28 september 2009  
och vid ordinarie stämma den 26 mars 2009**

**Senaste ändringar registrerades av Bolagsverket 2018-09-03**

**organisationsnummer: 702001-2725, postgiro 15 90 91-6, bankgiro 113 -0665**

# Stadgar för Lavetten 11

## Innehållsförteckning

§ 1	FÖRENINGSNAMN .....	3
§ 2	ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET.....	3
§ 3	FÖRENINGENS SÄTE .....	3
§ 4	RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING .....	3
§ 5	KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA .....	3
§ 6	ÄRENDEN PÅ FÖRENINGSTÄMMA.....	4
§ 7	STÄMMANS GENOMFÖRANDE.....	5
§ 8	MEDLEMS RÖST .....	6
§ 9	STYRELSE .....	6
§ 10	REVISION .....	8
§ 11	INSATS OCH ÅRS AVGIFT .....	9
§ 12	ÖVRIGA AVGIFTER .....	9
§ 13	UNDERHÅLLSPLAN (AVSKRIVNINGSKALKYL).....	9
§ 14	AVSÄTTNINGAR OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST.....	10
§ 15	MEDLEMMARNAS UNDERHÅLLS OCH REPARATIONSANSVAR .....	10
§ 16	FÖRENINGENS UNDERHÅLLSSKYLDIGHET .....	11
§ 17	FÖRÄNDRING I LÄGENHET.....	12
§ 18	FÖRENINGENS TILLTRÄDESRÄTT.....	12
§ 19	MEDLEMSKAP .....	13
§ 20	ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT .....	13
§ 21	UPPLÅTELSE I ANDRA HAND.....	14
§ 22	FÖRVERKANDE.....	14
§ 23	UPPLÖSNING AV FÖRENINGEN.....	14
§ 24	ÖVRIGT .....	14

## §1 Föreningsnamn

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Lavetten 11.

## §2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## §3 Föreningens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

## §4 Räkenskapsår och årsredovisning

- 4.1 Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.
- 4.2 Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning för det gångna räkenskapsåret till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.
- 4.3 Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisningen och revisionsberättelsen tillställas medlemmarna genom utdelning eller post.

## §5 Kallelse till föreningsstämma

- 5.1 Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före utgången av april månad.
- 5.2 Extra stämma ska hållas då styrelsen eller revisorerna finner skäl till det. Extra stämma ska också hållas om minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen och anger det ärende som stämman ska behandla.
- 5.3 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning. Medlem, som inte bor i fastigheten, ska kallas per post.

- 5.4 I kallelse till föreningsstämma ska tydligt anges de ärenden som ska behandlas på stämman.
- 5.5 Styrelsen ska i god tid informera om senaste datum för att lämna motioner.
- 5.6 Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.
- 5.7 Medlem som önskar få visst ärende behandlat på en ordinarie stämma, ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast tre veckor före stämman.

## §6 Ärenden på föreningsstämma

- 6.1 På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:
- a Stämmans öppnande
  - b Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, godkännande av röstlängd och kontroll av om stämman är beslutför enligt § 7.1
  - c Val av ordförande vid stämman
  - d Beslut om dagordningen
  - e Val av protokollförare
  - f Val av två justeringsmän, även rösträknare
  - g Fråga om kallelse till stämman skett stadgeenligt
  - h Föredragning av styrelsens årsredovisning
  - i Föredragning av revisorernas berättelse
  - j Fastställande av resultat- och balansräkning
  - k Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
  - l Beslut om användande av uppkommet överskott eller täckande av förlust
  - m Beslut om verksamhetsplan för det kommande räkenskapsåret och förslag till underhållsplan, budget och årsavgifter
  - n Beslut om antalet styrelseledamöter under den kommande mandatperioden
  - o Beslut om arvoden till styrelse och revisorer
  - p Val av styrelseledamöter och suppleanter
  - q Val av revisorer och revisorssuppleant
  - r Val av valberedning
  - s Övriga ärenden som angivits i kallelsen, inbegripet ärende som anmälts enligt § 5.6
  - t Stämmans avslutande.
- 6.2 På föreningsstämma får, förutom punkterna a - g i § 6.1, förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till denna.

## §7 Stämmansgenomförande

- 7.1 Stämman är beslutför när mer än hälften av samtliga röstberättigade medlemmar deltar genom närvaro eller fullmakt.
- 7.2 Röstlängden ska alltid bifogas protokollet. Resultat av omröstning ska alltid föras in i protokollet.
- 7.3 Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigande i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet på båda stämmorna  
Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.
- 7.4 Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering. Beslut som grundar sig på stadgeändringen får inte verkställas förrän registrering har skett. De senast reviderade och registrerade stadgarna ska tillställas medlemmarna så snart som möjligt
- 7.5 Vad gäller beslut för vars giltighet fordras särskilda villkor, t ex väsentlig förändring av föreningens hus mm finns närmare föreskrifter 9 kap 15 -22 §§ i bostadsrättslagen. Alla övriga frågor avgörs genom enkel majoritet.
- 7.6 Justerat protokoll från föreningsstämma ska vara tillgängligt och tillställas medlemmarna senast inom tre veckor efter stämman

## §8 Medlems röst

- 8.1 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar flera fristående lägenheter gemensamt får de en röst för varje lägenhet. Ingen får ha mer än en röst på grund av innehav av flera lägenheter.
- 8.2 Vem som har rösträtt för en viss lägenhet ska antecknas i såväl medlems- som lägenhetsförteckningen.
- 8.3 En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller medlemmens make / maka, partner, sambo eller ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Fullmakt via e-post godtas om föreningen har delgivits en kopia och information om förfarandet. Ingen får med stöd av fullmakt rösta för fler än två andra röstberättigade.
- 8.4 Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning. I andra frågor gäller vid lika röstetal den mening som mötesordföranden biträder.

## §9 Styrelse

### *Sammansättning*

- 9.1 Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Antalet ledamöter ska vara udda. Alla ska vara medlemmar i föreningen; dock får till ledamot eller suppleant även utses en medlems make, registrerade partner eller sambo på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem ska tillämpas.
- 9.2 Ledamöter och suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma. Mandattiden är två år. Hälften av mandaten ska löpa med ett års förskjutning.
- 9.3 Om avträdelse ur styrelsen medför att styrelsen inte är beslutför eller inte kan utföra sitt arbete kan fyllnadsval av ledamöter och suppleanter ske vid extrastämma.
- 9.4 Styrelsen utser inom sig ordförande och övriga funktionärer. Vid avträdelse kan styrelsen välja suppleant som träder in som ordinarie. Stämman ska rangordna i vilken ordning suppleanter ska ersätta ordinarie ledamöter.

### *Beslutsförhet och beslut*

- 9.5 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.
- 9.6 Innan styrelsen fattar beslut i ett viktigare ärende ska alla ledamöter och suppleanter ha fått tillfälle att ta del av det underlag som styrelsen ska grunda beslutet på.

### *Sammanträden*

- 9.7 Styrelsen sammanträder på ordförandens kallelse. Även suppleanterna ska kallas till sammanträdena
- 9.8 Överläggningar och beslut per telefon eller via e-post kan likställas med traditionella sammanträden om villkoren enligt 9.5, 9.6 och 9.9 är uppfyllda.
- 9.9 Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som ska vara tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor efter respektive sammanträde genom anslag eller utdelning.

### *Styrelsens åligganden*

- 9.10 Styrelsen ska tillvarata samtliga föreningsmedlemmars intressen och därvid även i förekommande fall beakta berättigade minoritetsintressen.
- 9.11 Styrelsen svarar för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Det åligger styrelsen bl. a:
- a Att bereda samtliga obligatoriska ärenden inför ordinarie föreningsstämma.
  - b Att föra en lägenhets- och medlemsförteckning enl. anvisningarna 9 kap. 9 och 10 §§ i bostadsrättslagen samt övriga uppgifter enligt punkterna c-d. Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig för den som vill ta del av den.
  - c Lägenhetsförteckningen ska dessutom innehålla:
    - Uppgift om balkonger som utgör ett tillägg till den ursprungliga upplåtelsen.
    - Uppgift om renoverade och godkända kanaler där det framgår vilket rum kanalen finns i, om kanalen är godkänd för eldning eller ventilation, vem som har utfört besiktningen samt besiktningsdatum.
  - d Sammanbyggda lägenheter ska definieras som en lägenhet i lägenhetsförteckningen. Medlems rösträtt enligt § 8.1 ska antecknas i såväl lägenhets- som medlemsförteckningen.
  - e Att underrätta panthavare om obetalda avgifter

- f Att ombesörja att det finns en giltig fastighetsförsäkring.

### *Behörighetsbegränsning*

9.12 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom, nybelåna denna eller ta ut nya pantbrev. Styrelsen får dock belåna lediga pantbrev upp till 10 % av det totala pantbrevsvärdet utan stämmans medgivande.

9.13 Om föreningsstämman har beviljat styrelsen att ta ut nya pantbrev och beslutet inte har blivit verkställt, gäller beslutet endast fram till nästa ordinarie stämma.

### *Firmateckning*

9.14 Föreningens firma tecknas av den eller de styrelseledamöter som styrelsen utsett för detta. Styrelsen får utse även annan person att teckna firman.

### *Förvaltare*

9.15 Styrelsen får, efter föreningsstämmans hörande, utse annan att förvalta föreningens egendom.

9.16 Förvaltaren får inte vara ordförande i styrelsen.

## §10 Revision

10.1 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses två revisorer och en revisorssuppleant av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

10.2 Revisionsberättelse ska inges till styrelsen senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma.

10.3 Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.



## §11 Insats och årsavgift

- 11.1 Årsavgifter för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Insats och ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman.
- 11.2 Med årsavgiften ska bestridas dels föreningens kostnader för den löpande verksamheten, dels i de i § 13 angivna avsättningarna. Årsavgifterna ska fördelas i förhållande till insatserna, dock ska föreningens kostnader för kabel-TV och bredband fördelas lika på alla lägenheter. Årsavgifterna ska betalas sista vardagen före varje kalenderkvartals början eller på annan tid som bestäms av en stämma.
- 11.3 Innehavare av lägenhet med balkong som inte ingår i den ursprungliga upplåtelsen ska påföras en fondavgift enligt 14 punkt 1
- 11.4 Om avgifterna inte betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.
- 11.5 En stämma kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, eller konsumtionsvatten kan beräknas efter faktiskt förbrukning.

## §12 Övriga avgifter

- 12.1 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- 12.2 Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgift till högst 1,0 % av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
- 12.3 Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

## §13 Reparations och investeringskalkyler

För att säkerställa behövlig kapitalbildning för att trygga underhållet av föreningens hus

- a En eller flera långsiktiga kalkyler ska upprättas som vägledning för underhållet.
- b Föreningens egendom ska regelbundet besiktigas och justeringar i kalkylerna ska genomföras eller nya upprättas.
- c Byggnadens olika delar (komponenter) som har bytts ut eller renoverats ska aktiveras och skrivas av under komponenternas nyttjandetider.

## §14 Avsättningar och användning av årsvinst

- 14.1 Belopp som har beräknats enligt § 13 som avser underhåll av balkonger som inte ingår i den ursprungliga upplåtelsen ska reserveras i en särskild balkongfond. Dessa balkonger är inte föremål för avskrivningar.
- 14.2 Åtgärder och kostnaderna för åtgärderna i föreningens hyreslokaler ska särredovisas
- 14.3 Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

## §15 Medlemmarnas underhålls och reparationsansvar

- 15.1 Bostadsrättshavaren svarar sålunda för reparationer och underhåll av lägenhetens:
  - a väggar, golv och tak samt innerdörrar och övrig inredning
  - b utrustning, inbegripet för lägenhetens bruk avsedda svagströmsanläggningar, andra ledningar än stamledningar samt övriga installationer för avlopp, vatten, el, gas, handdukstork, och köksfläkt. Ifråga om radiatorer och värmeledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning
  - c eldstäder
  - d insidan av farstu- och ytterdörrar samt insidan av fönsterkarmar och innerbågar med glas.

- 15.2 Bostadsrättshavaren svarar för att kanal som används för eldning är tät och godkänd för eldning.
- 15.3 Bostadsrättshavaren svarar för att kanal som används för fläktanslutning där luft trycks ut genom kanalen är tät och godkänd för eldning eller ventilation.
- 15.4 Uppgift om renoverad och godkänd kanal ska delges styrelsen.
- 15.5 Kanal som inte är godkänd enligt 15.2 och 15.3 får inte användas för de beskrivna ändamålen

## §16 Föreningens underhållsskyldighet

- 16.1 Föreningen svarar för övriga reparationer och övrigt underhåll av fastigheten, dvs för reparationer och underhåll av fastighetens yttre och av bl a:
- a tak, fasader, balkonger och terrasser
  - b stamledningar för avlopp, vatten, el och gas fram till lägenheternas anslutningspunkter, centralvärme och ventilation till alla delar inklusive don och reglage
  - c ytterdörrar, yttersidan av fönsterkarmar samt ytterbågar med glas
  - d sotning av kanaler som används för eldning, rensning av ventilationskanaler
  - e byte av filter till ventilationsdon
  - f för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada gäller det som anges i bostadsrättslagen 7 kap.12 §.
- 16.2 Om ohyra förekommer i lägenheten gäller motsvarande ansvarsfördelning som vid brandskada enligt punkt 16 f).
- 16.3 Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för enligt § 15. Beslut om detta ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## §17 Förändring i lägenhet

- 17.1 Bostadsrättshavaren får inte i lägenheten utan styrelsens tillstånd göra ingrepp i bärande konstruktion, riva väggar, ändra befintliga ledningar för avlopp, värme gas, vatten, renovera ytskikt i våtrum eller byta kontrollodn i våtrum eller göra annan väsentlig förändring i lägenheten.
- 17.2 Bostadsrättshavaren måste undersöka om åtgärden kräver bygglov, rivningslov eller bygganmälan.
- 17.3 Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de förelägganden och anvisningar som Byggnadsnämnden meddelar.
- 17.4 Införande av vattenburen golvvärme är inte tillåtet i föreningens hus.
- 17.5 Ändring som medför ändrat utseende av byggnaden utvändigt ska alltid godkännas av en stämma.
- 17.6 Förändring av byggnadsdel eller installation som faller under föreningens ansvar enl § 16 bekostas av bostadsrättshavaren om åtgärden är en följd av förändringen som bostadsrättshavaren har vidtagit.
- 17.7 Skador utanför lägenheten som uppstår på grund av arbeten som bostadsrättshavaren har vidtagit återställs på bostadsrättshavarens bekostnad.

## §18 Föreningens tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten för besiktning och tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för enligt §16.

## §19 Medlemskap

- 19.1 Endast fysiska personer som har förvärvat en bostadsrätt eller del i en bostadsrätt får antas till medlemmar i föreningen.
- 19.2 Beslut om att anta medlem fattas av styrelsen. Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom/henne som bostadsrättshavare. Styrelsen ska snarast eller inom tre veckor meddela beslut om nytt medlemskap.
- 19.3 En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

## §20 Överlåtelse av bostadsrätt

- 20.1 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte, gåva eller arv. Om en överlåtelse inte uppfyller dessa föreskrifter är den ogiltig.
- 20.2 Balkonger som utgör ett tillägg till den ursprungliga upplåtelsen ska för all framtid utgöra en del av lägenheten och ingår alltid i överlåtelsen. Balkonger mot gården på Kronobergsgatan ska vara försedda med permanent insynsskydd mot fastighetens hörnvinkel.
- 20.3 Avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen

## §21 Upplåtelse i andra hand

- 21.1 En bostadsrättshavare får hyra ut eller eljest låta annan nyttja hela sin lägenhet för viss tid som bostad i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.
- 21.2 Om inte styrelsen ger sitt samtycke till en upplåtelse i andra hand ska styrelsen informera bostadsrättshavaren om möjligheten att vända sig till hyresnämnden.
- 21.3 Om inte styrelsen ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen
- 21.4 Bostadsrättshavaren svarar för samtliga medlemsskyldigheter under hela uthyrningstiden. Överenskommelse om avstående från besittningsskydd och uppgift om egen vistelseort lämnas till styrelsen senast på tillträdesdagen.
- 21.5 Ansökan och beslut om upplåtelse i andra hand och övrig kommunikation av vikt för handläggning av ärendet ska ske skriftligt.

## §22 Förverkande

Uppsägning av en bostadsrättshavare till avflyttning med stöd av 7 kap. 18 - 30 §§ i bostadsrättslagen ska godkännas av en föreningsstämma om den som är uppsagd begär det.

## §23 Upplösning av föreningen

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap. 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenhetens insatser.

## §24 Övrigt

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