

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Katarina Västra Skola

Antagna 2018-04-25 och 2018-05-22

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Katarina Västra Skola.

§ 2 Ändamål och verksamhet

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

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

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

Kallelse utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress..

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas med brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Upprättande och godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två protokolljusterare
4. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
7. Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkningen
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
8. Fråga om styrelse- och revisionsarvoden
9. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer och eventuella revisorssuppleanter
10. Val av valberedning
11. Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

§ 7 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Biträde har yttranderätt. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 8 Styrelse och revisorer

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

§ 9 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

§ 10 Insats, årsavgift och övriga avgifter

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet fördelas i förhållande till lägenhetens två andelstal, ett andelstal för driftkostnader och ett andelstal för kapitalkostnader. Årsavgiften och budgeten är uppdelade i en driftkostnadsdel och en kapitalkostnadsdel (se vidare § 11).

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrätthavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrätthavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse med högst 10 % av prisbasbeloppet per år.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

§ 11 Andelstal och frivilligt kapitaltillskott

Varje bostadsrätt har ett andelstal för driftkostnader och ett andelstal för kapitalkostnader som grund för fördelning av årsavgift för drift- respektive för kapitalkostnader. Andelstalen ska anges i lägenhetsförteckningen.

Andelstal för driftkostnader

Ursprunglig grund för beräkning av andelstal för driftkostnader framgår av den ekonomiska planen. Ändring av andelstal för driftkostnader ska alltid beslutas av föreningsstämman. Om beslutet innebär ändring av något andelstal för driftkostnader och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen för driftkostnader blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet. Andelstalen för driftkostnader används som underlag för fördelning av de driftkostnader, eventuella avsättningar till fonder och avskrivningar som ingår i årsavgiften. Samtliga kostnader som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen ingår i driftkostnadsdelen. Samtliga intäkter, som inte är att hänföra till kapitalkostnadsdelen av årsavgiften, ska hänföras till driftdelen. Överskott i driftdelen får inte användas till kapitalkostnadsdelen.

Andelstal för kapitalkostnader

Andelstalen för kapitalkostnader beräknas utifrån andelstalen för driftkostnader så att de med hänsyn till bostadsrätternas gjorda frivilliga kapitaltillskott motsvarar varje bostadsrätts andel i vad som återstår att betala av föreningens skulder. Med frivilligt kapitaltillskott avses här tillskott som anges i inkomstskattelagen.

Andelstalen för kapitalkostnader används som underlag för fördelning av i årsavgiften ingående räntekostnader (efter eventuella statliga räntesubventioner) och amorteringar. Andelstalen för kapitalkostnader omräknas för samtliga bostadsrätter som har andel i föreningens skuld när frivilligt kapitaltillskott görs för någon bostadsrätt. Skuldandelen uttryckt i kronor och avgiften för kapitalkostnader påverkas då bara för de bostadsrätter som gör kapitaltillskott. När en bostadsrätt efter kapitaltillskott inte har kvar någon andel i föreningens skuld är andelstalet för kapitalkostnader 0 %. Andelstalen för kapitalkostnader förändras för samtliga bostadsrätter om föreningens belåningsgrad ökar genom upptagandet av nya lån. Överskott i kapitalkostnadsdelen får inte användas till driftkostnadsdelen.

Frivilligt kapitaltillskott

Frivilligt kapitaltillskott till föreningen i den bemärkelse som avses i inkomstskattelagen kan göras av bostadsrättshavare vid de tidpunkter styrelsen beslutar. Frivilligt kapitaltillskott ska alltid motsvara hela det belopp som är hänförligt till en bostadsrätts andel av föreningens skuld.

Om föreningen vid inbetalningstidpunkten för frivilligt kapitaltillskott har bundna lån och/eller andra jämförbara avtal utgår ett tillägg till frivilligt kapitaltillskott (tilläggstillskott) motsvarande den kostnad, vanligen benämnd ränteskillnadsersättning, det skulle innebära för föreningen att lösa bostadsrättens andel av föreningens bundna lån.

Inbetalda frivilliga kapitaltillskott och tilläggstillskott får inte användas till driftkostnadsdelen.

Vid varje inbetalning av frivilligt kapitaltillskott utgår en administrativ avgift motsvarande 7,5 % av gällande prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken. Den administrativa avgiften ska användas till driftkostnadsdelen.

Efter frivilligt kapitaltillskott ska omräkning av andelstalen för kapitalkostnader ske. Frivilligt kapitaltillskott och omräkning av andelstalen för kapitalkostnader medför ingen förändring av insatserna och kräver inget stämmobeslut.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även förråd och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar dock bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren.
- innerdörrar
- lister, foder och stuckaturer
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt

- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig ändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

§ 16 Upplösning

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna enligt följande:

1. Samtliga gjorda frivilliga kapitaltillskott för respektive bostadsrätt återbetalas till medlemmarna.
2. Därefter fördelas behållna tillgångar i förhållande till bostadsrätternas insatser.

Om uppkommet överskott inte täcker samtliga gjorda frivilliga kapitaltillskott (enligt punkt 1) fördelas överskottet proportionerligt mellan medlemmarna i förhållande till gjorda frivilliga kapitaltillskott.