

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C,

Org. Nr. 769611-9457

2023-12-11

I. Bostadsrättsföreningen

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C

§ 2 Bostadsrättsföreningens säte

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s säte är Stockholms kommun, i Stockholms län.

§3 Bostadsrättsföreningens ändamål och verksamhet

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter för nyttjande utan inskränkning i tiden.

Den rätt som medlem i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C på grund av ovan nämnda upplåtelse betecknas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättsinnehavare.

II. Medlemskap, medlems rättigheter och skyldigheter

§4 Medlemskap

Styrelsen prövar frågan om beviljande av medlemskap i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C. Medlemskap kan endast vägras enligt de grunder som följer av lag. Styrelsen har rätt att neka Juridisk person medlemskap i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C.

§5 Bostadsrättsinnehavarens skyldigheter

Bostadsrättsinnehavaren skall i lägenheten och därtill hörande och i övrigt upplåtna utrymmen iaktta och upprätthålla ordning, sundhet och gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad stå för allt inre underhåll och reparationsarbete. Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C svarar i övrigt för allt annat underhålls- och reparationsarbete.

Till det inre räknas:

- lägenhetens golv, innerväggar och innertak;
- ytor i våtutrymmen till och med fuktskiktet;
- fast inredning i lägenheten, till exempel köks-, badrumsinredning; samt
- lägenhetens dörrar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar, utöver det ovan uppräknade, för målning av lägenhetens fönsters inre karmar.

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens medgivande:

- måla eller på annat sätt underhålla utifrån synliga delar av fönsterkarmar, dörrkarmar och ytterdörrar;
- genomföra underhåll på annat sätt än ytskiktsmålning av radiatorer, vattenarmaturer eller anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation, vatten eller annan därmed jämförbar nytthet som Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C försett lägenheten med;
- genomföra ingrepp i bärande konstruktion, ändra befintliga ledningar och anläggningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation, vatten eller annan därmed jämförlig nytthet; samt
- genomföra annat renoverings-, reparations- eller ändringsarbeten i övrigt på sådant sätt att fastighetens bestånd, andra Bostadsrättsföreningsinnehavares lägenheter, gemensamma utrymmen eller täckning för lägenhetens insats äventyras.

Styrelsen får inte vägra tillstånd enligt ovanstående stycke om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för något underhåll eller reparation av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation, vatten eller annan därmed jämförbar nytthet som Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C försett lägenheten med och som betjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättsinnehavaren svarar endast för reparationer på grund av brand och/eller vattenledningsskada om skadan uppkommit genom Bostadsrättsinnehavarens eget vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till Bostadsrättsinnehavarens hushåll, gästar Bostadsrättsinnehavaren, annars är inrymd i Bostadsrättsinnehavarens lägenhet, eller utför arbete för Bostadsrättsinnehavarens räkning i lägenheten eller om Bostadsrättsinnehavaren i övrigt skall svara enligt lag. Denna bestämmelse skall äga lika tillämpning vid förekomst av ohyra i lägenheten.

I fråga om skada på grund av brand svarar Bostadsrättsinnehavaren endast, om Bostadsrättsinnehavaren inte själv varit vållande, om Bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som Bostadsrättsinnehavaren bort iaktta eller om Bostadsrättsinnehavaren annars ska svara enligt lag.

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder som enligt ovan inryms inom det inre underhåll för vilket Bostadsrättsinnehavaren svarar om sådant underhåll ingår i ett omfattande underhåll eller ombyggnad av Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s byggnader och som med nödvändighet måste beröra lägenheten. Beslut om här nämnt underhåll skall fattas av stämman.

§6 Insats och årsavgift

Initiala insatser fastställs av styrelsen. Ändring av insats kräver stämmobeslut.

Årsavgiften för en lägenhet skall beräknas så att lägenheten bär en kvotdel av totalt i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C uttagen årsavgift som svarar mot den andel lägenhetens insats utgör av Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s totala insats ("andelstal"). Ordinarie föreningsstämma beslutar om det totala avgiftsuttagets storlek.

Årsavgiften skall täcka Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s kostnader, amorteringar och avsättningar till fonder.

Styrelsen kan, efter föreningsstämmas bemyndigande, besluta att den del av årsavgiften som avser att täcka Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s kostnader för att förse enskilda lägenheter med värme, varmvatten, elektricitet, renhållning eller annan liknande nytthet skall fördelas efter förbrukning, om sådan kan fastställas, eller lägenhetsyta istället för andelstal.

Årsavgiften skall erläggas med en tolfedel per kalendermånad. Årsavgiften erläggs senast sista vardagen före varje ny kalendermånads början.

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.

§7 Andra avgifter

Styrelsen är bemyndigad att besluta att Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C skall ta ut överlåtelseavgift och/ eller pantsättningsavgift.

För Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s arbete vid överlåtelse av bostadsrätt i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C får uttas högst en avgift motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (*socialförsäkringsbalken*) om allmän försäkring, eller annat maximibelopp som fastställs i lag, av den som frånträder bostadsrätten.

För Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s arbete vid Bostadsrättsinnehavaren pantsättning av bostadsrätten i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C får uttas högst en avgift motsvarande 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, eller annat maximibelopp som fastställs i lag.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen och får högst uppgå till 10 % årligen av aktuellt prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet i andra hand under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Denna avgift betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C får inte utta annan avgift av medlem, tidigare medlem eller blivande medlem i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C än ovanstående för arbete som utförts på grund av åliggande i lag eller annan författning.

III Föreningsstämma

§8 Föreningsstämma och kallelse

Ordinarie föreningsstämma skall hållas varje år innan juni månads utgång.

Andra än medlemmar och medlemmars ställföreträdare, ombud, närstående (medlems make, sambo, förälder, syskon eller barn) och extern revisor får endast närvara på stämma om mötet så uttryckligen beslutar. *Ombud skall visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Biträde har yttranderätt. 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.*

Styrelsen skall kalla till föreningsstämma. Kallelse skall tillställas varje medlem genom utdelning eller vanligt brev.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma *och extra föreningsstämma* skall utsändas tidigast *sex* och senast två veckor före dagen för föreningsstämman. *Styrelsen skall senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.*

Kallelsen skall innehålla de ärenden vilka skall behandlas på föreningsstämma.

§9 Dagordning på föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma skall minst följande ärenden upptas till behandling:

- §1. Mötets öppnande
- §2. Val av ordförande för stämman
- §3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- §4. Godkännande av röstlängden
- §5. Val av två justeringsmän att jämte ordföranden justera protokollet samt att agera som rösträknare för mötet
- §6. Fråga om stämman har blivit i behörig ordning utlyst
- §7. Fastställande av dagordning för mötet
- §8. Föredragning av styrelsen årsredovisning
- §9. Föredragning av revisorernas revisionsberättelse
- §10. Fråga om fastställande resultat- och balansräkning
- §11. Beslut om disposition av vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §12. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
- §13. Beslut om arvode till styrelse och revisorer
- §14. Beslut i fråga om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- §15. Val av styrelseordförande
- §16. Val av övriga styrelseledamöter
- §17. Val av styrelsesuppleant/ -er
- §18. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- §19. Val av valberedning
- §20. Styrelsens propositioner till stämman
- §21. Medlemmars motioner till stämman
- §22. Övriga frågor
- §23. Mötets avslutande

Vid extra föreningsstämma skall dagordningen minst innehåll §§ 1–6 samt §22.

§10 Röster vid stämma

Vid stämma har var och en medlem en röst. Innehar flera medlemmar gemensamt en bostadsrätt skall de dock gemensamt endast ha en röst. Rösträtt på stämma kan utövas genom personlig närvaro, närvaro genom legal ställföreträdare eller genom befullmäktigat ombud.

Ombud skall för att få utöva rösträtt inneha skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller i ett år efter dess utställande, om inte annat uttryckligen framgår av fullmakten. Ombud får högst företräda tre bostadsrätter.

§11 Röstregler vid stämma

Röstning sker öppet om inte annat begärs. Vid lika röstantal har ordföranden utslagsröst, förutom i valärenden då avgörande vid lika röstantal skall ske genom lottning.

Beslut fattas normalt med enkel majoritet.

Gäller frågan ändring av grunderna för årsavgiftens beräkning enligt §6, skall dock frågan behandlas på två stämmor, varav minst en skall vara ordinarie föreningsstämma, för bifall vid första beslutet räcker enkel majoritet, det senare beslutet skall dock biträdas av minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna.

Gäller frågan ändring om fördelningsgrunderna vid Bostadsrättsföreningen Vitbetan 26 C: upplösning enligt § 25 skall samtliga röstande vid det senare beslutet biträda detta.

Rösträttsreglerna vid stadgeändring framgår av §24.

Andra omröstningsregler som följer av lag (för närvarande 7 kap. 16 § bostadsrättslagen (1991:614) skall efterföljas om de är strängare än vad som här anges.

Andra omröstningsregler som följer av lag (för närvarande 7 kap. 16§ bostadsrättslagen (1991:614) skall efterföljas om de är strängare än vad som här anges.

IV. Styrelse

§ 12 Styrelsens sammansättning, beslutsform och beslutsföret

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju ledamöter, ordföranden inräknad. Styrelsen skall vidare ha lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen väljs för ett år i sänder. Medlemmar som är juridiska personer får företrädas i styrelsen av person i fastighetsförvaltande befattning.

Styrelsen fattar beslut med enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande röstberättigade uppgår till minst hälften av det antal styrelseledamöter stämman beslutat under § 14 på ordinarie föreningsstämma.

§ 13 Styrelsens åligganden

Styrelsen skall förvalta Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C och sörja för dess organisation.

Styrelsens åligganden i övrigt framgår av dessa stadgar och vad som i övrigt följer av lag.

Styrelsen utser firmatecknare för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C.

V. Valberedning

§ 14 Valberedning

Ordinarie eller extra föreningsstämma kan utse en valberedning. Valberedningen skall bestå av tre ledamöter. Valberedningen väljs på ett år av ordinarie föreningsstämma. Valberedningen skall inom sig utse sammankallande. Valberedningen fattar beslut med enkel majoritet. Vid lika röstetal har sammankallande utslagsröst.

§ 15 Valberedningens åliggande

Valberedningen skall upprätta förslagsskrift avseende samtliga val på ordinarie föreningsstämma, utöver valet av valberedning, och eventuella fyllnadsval vid extra föreningsstämma.

Förslagsskrift inför ordinarie föreningsstämma skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman. Eventuell föreslagsskrift inför extra föreningsstämma skall hållas tillgänglig för medlemmarna senast en vecka före den extra föreningsstämman.

VI Revision

§ 16 Revisionen

Ordinarie föreningsstämma skall utse två revisorer. I det fall en kvalificerad eller godkänd revisor utses så är detta tillräckligt. Vidare skall ordinarie föreningsstämma eventuellt utse en eller två revisionssuppleanter för det fall mötet utsett en eller två ordinarie icke auktoriserade revisorer.

Valda auktoriserade revisorer ankommer att själva utse suppleanter för sig och meddela styrelsen sitt val inom en månad efter den ordinarie föreningsstämman.

§ 17 Revisionens åliggande

Revisorerna skall granska Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s årsredovisning och räkenskaper. Revisorerna skall även granska styrelsens förvaltning.

Revisorerna skall senast *tre* veckor före ordinarie föreningsstämma avge revisionsberättelse som skall hållas tillgänglig för medlemmarna.

Riktat av anmärkning mot styrelsen i sin revisionsrapport skall styrelsen senast vid ordinarie föreningsstämman avge skriftlig förklaring över det anmärkningen avser.

VII. Ekonomisk förvaltning

§ 18 Räkenskapsår

Räkenskapsår är kalenderår, det vill säga den 1 januari till och med den 31 december.

§ 19 Styrelsen skall senast *sex veckor* före ordinarie föreningsstämma avge årsredovisning och tillhandahålla revisorerna denna. Årsredovisningen skall bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 20 Budget

Styrelsen skall årligen upprätta en budget för kommande år. Budgeten skall ge underlag för stämmans beslut i frågan om årsavgiftens storlek. Budget skall vidare ta hänsyn till det underhållsbehov som konstateras i underhållsplanen, se vidare under § 21.

Budgeten skall finnas tillgänglig för medlemmarna på ordinarie föreningsstämma.

§ 21 Underhåll och underhållsfond

Styrelsen skall årligen upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s underhåll. Styrelsen skall årligen besiktiga Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s egendom.

Inom Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C skall finnas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden skall ske enligt de grunder som fastställs i underhållsplanen i enlighet med ovanstående stycke.

§ 22 Dispositionsfond samt grunder för vinst- och förlustdisposition

Överskott av Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s verksamhet skall avsättas till en dispositionsfond. Hanteringen av underskott av Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s verksamhet skall beslutas av ordinarie föreningsstämma.

VIII. Avslutande bestämmelser

§ 23 Meddelanden till medlemmarna

Utöver vad som särskilt reglerats enligt § 8 ovan avseende kallelse skall övriga meddelanden till samtliga eller merparten av medlemmarna ske genom publicering på föreningens webbsida och anslag i porten.

Meddelande till enskild medlem skall ske genom utdelning, e-post eller vanligt brev.

§ 24 Stadgeändring

Stadgarna kan ändras genom ett stämmobeslut för det fall samtliga röstberättigade i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C är ense därom.

Stadgarna kan även ändras genom beslut på två på varandra följande stämmor, varav minst en skall vara ordinarie föreningsstämma, för bifall vid första beslutet räcker enkel majoritet, det senare beslutet skall dock biträdas av minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna, i vissa fall krävs högre majoritet enligt föreningslagen.

§ 25 Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s upplösande

Beslut om frivillig likvidation för det fall hot om tvångslikvidation saknas skall ske med samma beslutsregler som enligt § 24. I övrigt regleras frågan om likvidation i lag.

Vid Bostadsrättsföreningen Vitbetan 36 C:s skall dess kvarstående behållning fördelas till respektive medlem efter dennes lägenhets insats och medlemmens andel av lägenheten.