

Stadgar för Brf Bältartorps Gård, org.nr 769618-4113

Antagna den 20 maj 2026

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma(föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Bältartorps Gård.

§ 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 sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§ 3 Medlemskap och föreningens säte

Bostadsrättsföreningen Bältartorpsgård accepterar inte juridisk person som medlem vid förvärv av bostadsrätt i..

Bostadsrättsföreningen Bältartorpsgård accepterar inte andelsägande i föreningen.

Andelsägande innebär att flera personer gemensamt äger en och samma bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen kan efter ansökan säga nej till delat ägande, dock inte mellan makar, sådana sambor som sambolagen tillämpas på eller om det skulle stå något annat i stadgarna.

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

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse ska innehålla;

- dagordning
- årsredovisning
- revisionsberättelse
- valberedningens förslag
- eventuella inkomna motioner

Motioner till styrelsen ska inkomma senast 2 månader före ordinarie föreningsstämma.

Kallelsen till ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före mötet. Ordinarie stämma skall hållas varje år innan maj månads utgång.

Kallelse till extra föreningsstämma utfärdas senast en vecka före mötet.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning i brevlåda eller digitalt.

Andra meddelanden till medlemmarna skickas ut digitalt eller delas ut i brevlåda.

Protokoll från föreningsstämman skall delas ut till samtliga medlemmar i brevlåda eller skickas digitalt senast 1 månad efter mötet.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelsemedlemmarna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av ordförande, övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

§ 7 Röstningsförfarande

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, daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Stämman är beslutsför om kallelse och handlingar skickats ut enligt stadgarna.

Grundregeln är att det som blir föreningsstämmans beslut är den mening som har fått mer än hälften av rösterna på stämman. Det brukar kallas enkel majoritet. Vid personval blir den vald som har fått flest röster. En del beslut kräver att minst två tredjedelar av rösterna stödjer förslaget, till exempel vissa stadgeändringar och då på den andra stämman. Det är exempel på kvalificerad majoritet.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst 0 och högst 2 styrelsesuppleanter. Ledamöterna skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen Bältatorps Gård för att ingå i styrelsen.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Stämman väljer ordförande på två år, två stycken ledamöter väljs på två år och resterande på ett år.

§ 9 Revisor

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 och årsavgift

Styrelsen fastställer andelstal och årsavgift för varje lägenhet. Om ett andelstal skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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.

§ 11 Övriga avgifter

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

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:382) om allmän försäkring.

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

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

§ 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 samt en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som uppstår i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

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

Varje bostadsrättsinnehavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstilläggsförsäkring. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättsinnehavaren svarar för:

- målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- målning av radiatorer och vattenarmaturer
- anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.
- glidskena till altandörr/balkongdörr

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för:

- underhåll av utifrån synliga delar av yttersidorna 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.
- skötsel och klippning av tujahäckarna

För reparationer p.g.a. brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till medlemmens hushåll eller gästar medlemmen eller av någon annan som medlemmen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för medlemmens räkning. Detta gäller tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd

- göra ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- installera eller ändra ventilation
- installera eller ändra eldstad eller rökkanal, eller göra annan påverkan på brandskyddet
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Brandskydd

Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för lägenhetens brandskydd. Allmänna utrymmen ansvarar bostadsrättsföreningen Bältatorps Gård för. Ur brandskyddssynpunkt ska brandvarnare finnas i alla lägenheter. Allmänna utrymmen får ej belamras med privata ägodelar.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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