

Stadgar för bostadsrättsföreningen Lyran 2

Firma, ändamål och säte

§1 Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Lyran 2.

§2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

§3 Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Insats och avgifter

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

§5 Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften ska betalas på det sätt som styrelsen beslutar. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§6 Föreningen kan ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelser.

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 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhets upplåts under del av ett år beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

Styrelsen

§7 Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§8 Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras, som justeras av två ledamöter som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

§9 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 ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

§10 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

§10 Styrelsen ska i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

§11 Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§12 För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses av föreningsstämman minst en och högst två revisorer. Dessa behöver inte vara medlemmar i föreningen. Revisorer väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§13 Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

§14 Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelser och styrelsens förklaring över av revisorer gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 15 Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

§ 16 Kallelsen till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 17 Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordföranden vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

2. fastställande av dagordningen
3. godkännande av röstlängden
4. val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. föredragning av årsredovisning och revisionsberättelse
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
10. val av styrelseledamöter
11. val av revisorer
12. val av valberedning
13. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
14. avslutande

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

En medlems röst vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, 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. Endast en annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud.

Medlemskap

§19 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som övertagit en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att själv bosätta sig permanent i bostadsrätten kan vägras medlemskap. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som övertagit en bostadsrätt inte antas till föreningen.

§ 20 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit, avgöra frågan om medlemskap.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§ 21 Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummets 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 och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparation av bland annat eldstäder och tillhörande rökgångar, elektrisk golvvärme, brandvarnare, golvbrunnar, till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt samt säkrings-skåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller 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 bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde 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 om utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

§ 22 Bostadsrättsinnehavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp. Värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 23 Bostadsrättsinnehavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som vidtagits av denne eller tidigare innehavare.

§ 24 En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökan till styrelsen ska innehålla skäl till uthyrningen, till vem man vill hyra ut och under hur lång tid. Ansökan ska ha inkommit till styrelsen senast xx dagar innan uthyrningsavtalet avses träda i kraft. Styrelsen förbehåller sig rätten att tidsbegränsa uthyrningen.

Underhåll och fonder

§ 25 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.

§ 26 Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 20. De överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Meddelanden till medlemmar

§ 27 Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Upplösning av föreningen

§ 28 Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

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