

Stadgar för BRF Lyran 15

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Lyran 15 att antaga vid ordinarie föreningsstämmor 2017-05-18 och extra föreningsstämma 2017-06-01 samt ordinarie föreningsstämmor 2018-05-24 och 2019-05-22. 2023-05-25 samt 2024-05-22

1 Föreningens namn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Lyran 15.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person får inte förvärva bostadsbostadsrätt i Brf Lyran 15 eller beviljas medlemskap däri.

§ 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. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Den ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse 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.

Kallelsen till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten eller via e-post till de medlemmar som godkänt e-post som kallelsemetod.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet skickas ut som brev eller via e-post till de medlemmar som godkänt e-post som metod.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1.	val av ordförande vid stämman samt anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2.	godkännande av röstlängden
3.	val av en eller två justeringspersoner som även ska fungera som rösträknare
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 ska disponeras
8.	beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9.	frågan om arvoden till styrelseledamöterna, revisorerna och andra förtroendevalda
10.	beslut om antalet styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter som ska väljas
11.	val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12.	val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13.	val av valberedning
14.	övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt bostadsrättslagen, lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
15.	av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen skall senast 14 dagar och tidigast 21 dagar vara styrelsen tillhanda
16.	avslutande av föreningsstämman.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Har en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen ändå 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 det 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/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn-får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst två och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisorer

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

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

Årsavgiften för en lägenhet ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften betalas kvartalsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny kvartalsbörjan. Underlåtenhet att betala årsavgiften i rätt tid kan leda till att medlemmen utesluts ur föreningen.

Föreningsstämman 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, 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 bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken

För det administrativa arbetet vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken

För det administrativa arbetet med tillstånd till andrahandsupplåtelse får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en årlig avgift med högst 10 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

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 underhåll av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll 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. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfond.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhåll- och reparationsplikt.

Bostadsrättshavaren ansvarar även för mark om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för huset underhåll.

Till det inre räknas:

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

Bostadsrättshavaren 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 vattenarmatur eller de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren 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.

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 ombyggnation av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation, eldstad eller rökanal eller annan påverkan på brandskyddet eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Beakta särskilt att Lyran 15 fastigheter har särskilda historiska, byggnadstekniska och kulturhistoriska värden vilket medför att krav på styrelsens tillstånd till förändringar är utökat i förhållandet till om dessa värden kan anses påverkas av åtgärden. Styrelsens tillståndsbeslut får kombineras med villkor.

Otillåten förändring i bostadsrätten kan medföra att bostadsrättshavarens nyttjanderätt till bostadsrätten förloras.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd till en åtgärd som inte är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 16 Uthyrning eller annan upplåtelse av bostadsrättshavarens bostad

En bostadsrättshavare får inte utan styrelsens skriftliga medgivande hyra ut eller på annat sätt upplåta sin bostad till annan. Tillstånd ges för högst ett år och av skäl som prövas av styrelsen.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, Lyran 15 handbok för boende och brukande i brf Lyran 15 och av styrelsens fastställda anvisningar för föreningens verksamhet samt övriga tillämpliga författningar.