

## STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Lyran II

### Firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är *Bostadsrättsföreningen Lyran II (769605-7749)*, Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Medlemskap

#### § 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas endast fysisk person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som är hyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Ansökan om medlemskap skall göras skriftligen. Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas, utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

Medlemskap får inte förvägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Bostadsrättshavare skall erhålla ett upplåtelseavtal med uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

#### § 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgar §§ 6-11 nedan.

### Uteslutning

#### § 4

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt kan av styrelsen uteslutas ur föreningen.

### Avgifter

#### § 5

Årsavgift och upplåtelseavgift bestäms av styrelsen. Insats och ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen skall beslutas av föreningsstämman, såvida ändring av andelstal inte framgår av ursprunglig ekonomisk plan.

Årsavgiften bestäms så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten skall beräknas efter förbrukning eller, om anordningar för fortlöpande mätning av förbrukningen saknas, efter yttinnehåll.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tagas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse skall av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande tre procent av det vid tidpunkten för överlåtelsen enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken gällande prisbasbeloppet. För arbete med pantsättning av bostadsrätt skall av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med två procent av basbeloppet.

### Övergång av bostadsrätt

#### § 6

Bostadsrättshavaren äger rätt att med den inskränkning som följer av 2 § första stycket fritt överlåta sin bostadsrätt. Ansökan om medlemskap prövas av styrelsen i enlighet med stadgarna.

**Registrerades av Bolagsverket 2018-08-31**

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan, som skall vara försedd med sökandens bevittnade underskrift, skall anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fängeshandlingen skall bifogas ansökan.

#### § 7

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

#### § 8

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

#### § 9

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

#### § 10

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

#### § 11

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kap 1§ andra stycket bostadsrättslagen.

### **Avsägelse av bostadsrätt**

#### § 12

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen. Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 13

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar,- med undantag för vad som i nästpåföljande stycke sägs om brand- och rörledningsskada för lägenhetens

- väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt, inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten, alternativt utanför lägenheten fr.o.m. lägenhetens säkringstavla. Ifråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar för

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; i fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
- reparation i anledning av brand- eller rörledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

Ifråga om brand- eller rörledningsskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företages i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller rörledningsskada.

### § 14

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företaga ändring i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företagas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem, om inte sådant tillstånd redan givits i samband med upplåtelsen.

Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att svara för att erforderliga tillstånd inhämtats.

### § 15

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv även iakttas av dem för vilka han svarar. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

### § 16

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning ianslutning till tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan förordnas om handräckning eller kan nyttjanderätten förklaras förverkad.

2018060806567

### § 17

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Sådant samtycke kan ges i form av avtalsinnehåll i avtal avseende upplåtelse av bostadsrätt. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehaves av kommun eller landstingskommun. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen varvid skall angivas till vem upplåtelsen skett.

### § 18

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

### § 19

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem i föreningen.

### § 20

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

### § 21

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning mer än två veckor från förfallodagen.

## Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

### § 22

Överläts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

## Styrelse och revisorer

### § 23

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma tills nästa ordinarie stämma hållits. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

## §24

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun. Styrelsen konstituerar sig själv om inte stämman i enskilt fall bestämmer annorlunda.

Styrelsen är beslutför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelsen skall förvalta styrelsens angelägenheter under stämman. Styrelsen åligger särskilt:

- att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan
- att senast sex veckor före stämma varje år till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse

## § 25

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett för detta.

## § 26

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

## § 27

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Om föreningens tillgångar enligt de två senaste fastställda balansräkningarna uppgår till ettusen basbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken gällande prisbasbeloppet, vilket gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, skall minst en revisor vara auktoriserad.

Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Om föreningen har statliga bostadssubventioner kan en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

## § 28

Revisorerna åligger att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning. Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före stämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

## Föreningsstämma

### § 29

Föreningsmedlems rätt att deltaga i beslut om föreningens angelägenheter får utövas vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hålles årligen före juni månads utgång. Extra föreningsstämma hålles då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondedel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

### § 30

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

### § 31

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 30.
17. Stämmans avslutande.

Om föreningsstämman skall fatta beslut om stadgeändring skall ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas. Beslut om antagande av nya stadgar är giltigt om samtliga medlemmar i föreningen är ense om det. Ett beslut om stadgeändring är också giltigt om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på det.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkterna 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### § 32

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

### § 33

Beslut som innebar väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas av föreningsstämma. Beslut avseende bostadsinredning av fastighetens vindsplan eller andra utrymmen som inte används för bostadsändamål och därtill hörande arbeten på föreningens fastighet är också förbehållna stämman. Ifråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § och bestämmelserna i 9 kap 16 § första stycket p 2 i bostadsrättslagen.

### § 34

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats av

föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebar ändring av någons insats eller andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, eller andelstal skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet med undantag av vad som framgår av § 5 ovan. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst fyra femtedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebar utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst fyra femtedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.
5. Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt 2 eller 4.

### § 35

Vid föreningsstämman har varje medlem det antal röster som svarar mot antalet kvadratmeter lägenhetsyta på innehavd bostadsrättslägenhet enligt ekonomisk plan.

Medlem får företrädas av ombud. Ombud skall förete fullmakt i original. Fullmakten skall vara undertecknad och daterad. Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor tillställas medlemmarna. Av protokollet skall framgå hur kallelse till stämman skett och tidpunkt för kallelsen. Vidare skall framgå vilka som varit närvarande. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### Avsättning och användning av årsvinst

#### § 36

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst tre tiondedels procent av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

### Upplösning och likvidation

#### § 37

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

I allt varom ej har ovan stadgats gäller bostadsrättslagen (1991:614).

-----  
Undertecknade intygar att ovanstående stadgar blivit antagna på föreningsstämman 2018-05-30



Johan Berfenstam

Stämmans ordförande



Carl-Johan Alfthan

Stämmans protokollförare