

# **STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APARTHOTEL ATTACHÉ (769627-1993)**

Antagna den 2015-05-20

## **1 § Föreningens namn**

1.1 Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché.

## **2 § Ändamål och verksamhet**

2.1 Föreningen kommer att inneha tomträtten Hallonbusken 2, Stockholm. För fastigheten gäller en detaljplan vilken reglerar nyttjandet av marken inom fastigheten.

2.2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt, dvs. nyttjanderätt utan tidsbegränsning, åt medlemmar. Till medlemmar, som ska vara mervärdesskattepliktiga, upplåtes bostadsrätt till lägenheter vilka enligt särskilt avtal ska ställas till hotellverksamhets förfogande för uthyrning.

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

2.4 Föreningen utrustar vid upplåtelsen varje bostadsrättslägenhet med möbler och övrigt erforderligt lösöre. Medlemmen har avseende dessa möbler och detta lösöre ansvar – inklusive kostnadsansvar – för såväl löpande som periodiskt underhåll innefattande utbyte av möbler och övrigt lösöre som tjänat ut till likvärdiga möbler och övrigt lösöre.

## **3 § Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt**

3.1 Föreningens medlemmar ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet. Föreningens medlemmar ska vara juridiska personer. Föreningens medlemmar ska teckna uthyrningsavtal avseende uthyrning av bostadsrätten till hotellverksamhet.

3.2 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 kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

- 3.3 När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på det sätt styrelsen bestämmer. Endast juridiska personer kan beviljas medlemskap.
- 3.4 Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte är en juridisk person, inte tänker bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet, inte avser att teckna uthyrningsavtal avseende uthyrning av bostadsrätt till hotellverksamhet eller har för avsikt att permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
- 3.5 Bostadsrätt upplåten för hotelluthyrning har upplåtits med en i upplåtelseavtalet särskilt reglerad skadeståndsskyldighet med innebörden att om föreningen till följd av bostadsrättsinnehavarens självständiga agerande blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska bostadsrättsinnehavaren full ut ersätta föreningen för dess förlorade avdragsrätt.
- 3.6 Den som överlåter bostadsrätt ska genom villkor i överlåtelseavtalet tillse att köparen biträder och blir part i det uthyrningsavtal som överlåtaren tecknat för bostadsrätten samt övriga särskilda villkor i upplåtelseavtalet.
- 3.7 En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

#### **4 § Föreningens säte**

- 4.1. Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

#### **5 § Insats och avgifter m.m.**

- 5.1 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen för varje längdenhet.

- 5.2 Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i enlighet med andelstal vilka framgår av ekonomisk plan.
- 5.3 I årsavgiften ingår ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström och renhållning. Konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. På årsavgiften tillkommer mervärdeskatt.
- 5.4 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåtes första gången. Avgifterna storlek bestäms av styrelsen, dock begränsat enligt följande. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.
- 5.5 Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.
- 5.6 Föreningen får i övrigt ta särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

## **6 § Styrelse**

- 6.1 Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter och högst två styrelsesuppleanter.
- 6.2 Det antal styrelseledamöter som motsvarar hälften av totala antalet styrelseledamöter med tillägg för ytterligare en ledamot, därefter avrundat till heltal, utses av medlemmen ApartHotel Operations AB (org.nr 556592-2860). Resterande styrelseledamot/er och eventuella suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Omval av ledamöter kan ske. Ledamot behöver inte vara medlem i föreningen.
- 6.3 Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

- 6.4 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.
- 6.5 Styrelsen är beslutför 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 biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.
- 6.6 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom.
- 6.7 Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.
- 6.8 Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen lämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till revisorn/erna.
- 6.9 Styrelsen ska hålla redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

## **7 § Revisorer**

- 7.1 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. Revisorerna behöver inte vara medlemmar.
- 7.2 Revisorerna ska avlämna revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

## **8 § Räkenskapsår**

- 8.1 Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

## 9 § Årsredovisning

9.1 Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## 10 § Föreningsstämma

10.1 Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång. Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta till styrelsen senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

10.2 Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

10.3 Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängden
4. val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
6. fastställande av dagordningen
7. styrelsens årsredovisning
8. revisionsberättelsen och beslut om fastsällande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
9. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
10. beslut om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorerna för kommande verksamhetsår
11. val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
12. val av revisor/revisorer och eventuella revisorsuppleanter
13. val av valberedning
14. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
15. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
16. avslutande.

10.4 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

10.5 Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **11 § Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

11.1 Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden delges medlemmarna genom utdelning eller postbefordran.

11.2 Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas som brev eller via e-post.

## **12 § Medlems röst**

12.1 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

12.2 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. Fullmakten gäller höst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman.

## **13 § Röstning**

13.1 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

13.2 För att ett beslut om ändring av §§ 1, 2, 3.4 – 3.7, 5, 6, 12, 13 och 14 i dessa stadgar skall vara giltigt, krävs att stadgeändringsförslaget, vid sidan av beslut på en föreningsstämma där föreningens samtliga röstberättigade enat sig om beslutet, biträds av röster motsvarande minst 2/3 av det avgivna antalet röster på två på varandra följande stämmor. I övrigt gäller vad som anges i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen om ändring av stadgar.

## **14 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

14.1 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

14.2 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat, men inte uteslutande

- egna installationer;
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation - till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet och föreningen försett lägenheten med dem;
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som inte tjänar fler än en lägenhet och som föreningen försett lägenheten med; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i golvbrunnar; fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster;
- till lägenheten eventuellt hörande mark.

14.3 Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

14.4 Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och

inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

14.5 Bostadsrättshavaren skall teckna sedvanlig försäkring för sitt bostadsrättsinnehav.

Föreningen kan komma att förhandla fram dylik försäkring vilken medlemmen i sådant fall skall teckna vid äventyr av att föreningen tecknar sådan försäkring å bostadsrättshavarens vägnar på dennes bekostnad.

14.6 Förändring som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten får dock inte utföras utan styrelsens tillstånd. Som avsevärd förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

14.7 Bostadsrättshavaren skall iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter föreningens särskilda regler.

14.8 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

14.9 Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

14.10 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten som permanentboende eller genom sublokation låta annan använda lägenheten som permanentboende.

14.11 Medlemmar ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet. För detta ändamål skall uthyrningsavtal tecknas med hotelloperatör.

14.12 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om;

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller årsavgift,
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,



- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 14 § vid användningen av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som åligger en bostadsrättshavare,
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

14.13 Det är av synnerlig vikt för föreningen att bostadsrättshavaren bedriver mervärdesskattepliktig, och att bostadsrättshavaren tecknar och vidmakthåller uthyrningsavtal avseende uthyrning av bostadsrättslägenheten för hotellanvändning.

14.14 Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

14.15 Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14.16 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

14.17 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## **15 § Underhåll**

15.1 Styrelsen skall 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.

## **16 § Fonder**

16.1 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 § 33. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

## **17 § Upplösning av föreningen och utdelning**

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

17.2 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **18 § Övrigt**

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