

# **STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APARTHOTEL ATTACHÉ**

## **(769627–1993)**

---

Följande stadgar antogs vid extra föreningsstämma 21 12 14 och fastslogs vid ordinarie föreningsstämma 2022 06 28

### **1 § Föreningens namn**

- 1.1 Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché.

### **2 § Ändamål och verksamhet**

- 2.1 Föreningen innehar tomträtten Hallonbusken 2, Stockholm. För fastigheten gäller en detaljplan vilken reglerar nyttjandet av marken inom fastigheten. Verksamheten i fastigheten skall enligt detaljplanen vara hotellverksamhet.
- 2.2 Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt; dvs. nyttjanderätt åt medlemmar.
- 2.3 Medlemmar som frivilligt momsregistrerat sig och som undertecknat avtal för hotellverksamheten antas som medlemmar i föreningen.
- 2.4 Medlemmarnas bostadsrätter ska enligt särskilt avtal ställas till hotellverksamhetens förfogande för uthyrning.
- 2.5 Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.
- 2.6 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast och normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.
- 2.7 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 kan vara juridiska personer.
- 3.2 Föreningens medlemmar ska teckna avtal avseende uthyrning av bostadsrätten till hotellverksamhet.
- 3.3 Medlemmarnas ansvar innebär att de egna lägenheterna skall hållas i gott skick för uthyrning som hotellrum.
- 3.4 Medlemmarna ska följa hotelloperatörens regelverk för sophantering.
- 3.5 Medlemmarna betalar månadsvis en avgift till Bostadsrättsföreningen för fastighetsdrift, el, vatten, värme, kabel-TV, internet samt fastighetsunderhåll i enlighet med den ekonomiska planen.
- 3.6 Vid avslutning av en medlems eget boende skall städkostnad m.m. dras av från medlemmens intäkt från uthyrningen alt. betalas till Operatören.
- 3.7 När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om denne har antagits som medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på det sätt styrelsen bestämmer.
- 3.8 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 bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att teckna avtal avseende uthyrning av bostadsrätt till hotellverksamhet eller har för avsikt att permanent bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APARTHOTEL ATTACHÉ

## (769627–1993)

---

- 3.9 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 fullt ut ersätta föreningen för dess förlorade avdragsrätt.
- 3.10 Den som överlåter bostadsrätt ska genom villkor i överlåtelseavtalet tillse att köparen undertecknar det avtal som innebär att bostadsrätten lämnas för uthyrning till hotelloperatör.
- 3.11 En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas som medlem i föreningen.

### 4 § Föreningens säte

- 4.1. Föreningen 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 lägenhet i enlighet med andelstalet för varje enskild lägenhet.
- 5.2 I månadsavgiften ingår kostnad för värme och varmvatten, elektrisk ström och renhållning. På månadsavgiften tillkommer mervärdeskatt med 25 %.
- 5.3 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgifternas 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.
- 5.4 Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.
- 5.5 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 Styrelseledamot/er och eventuella suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Omval av ledamöter kan ske. Ledamot skall vara medlem i föreningen.
- 6.3 Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas på det sätt styrelsen bestämmer.
- 6.4 Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras som justeras av sekreterare samt ytterligare två ledamöter som styrelsen utser.
- 6.5 Styrelsen är beslutsmässig 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 beslutsförhet 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. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APARTHOTEL ATTACHÉ

## (769627–1993)

---

- 6.8 Styrelsen ska hålla redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar tillgängliga för medlemmarna minst två veckor 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 tre veckor innan föreningsstämman.

### 8 § Räkenskapsår

- 8.1 Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

### 9 § Årsredovisning

- 9.1 Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast fem veckor före ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen 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 fastställande 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 revisorssuppleanter
  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.

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APARTHOTEL ATTACHÉ

## (769627-1993)

---

### 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, postbefordran eller e-post senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma - dock tidigast fyra veckor före stämman.
- 11.2 Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet alternativt 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 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.

### 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, 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 § Bostadsrättsinnehavarens 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, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.
- 14.2 Bostadsrättsinnehavaren skall iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättsinnehavaren skall rätta sig efter föreningens särskilda regler.
- 14.3 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 bostadsrättsinnehavaren har av sagt sig lägenheten är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.
- 14.4 Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.
- 14.5 Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsinnehavaren får inte själv använda lägenheten som permanentboende eller genom sublokation andrahandsuthyrning alternativt på annat sätt låta annan person använda lägenheten som permanentboende.
- 14.6 Medlemmar ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet. För detta ändamål skall bostadsrättsinnehavare vara momsregistrerad samt teckna avtal för uthyrning enligt underlag från styrelsen.

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APARTHOTEL ATTACHÉ

## (769627–1993)

---

- 14.7 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas som bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om:
- Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift eller årsavgift.
  - Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
  - Bostadsrättsinnehavaren eller dennes familjemedlem, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren eller dennes familjemedlem 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 bostadsrättsinnehavare.
  - Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
  - Bostadsrättsinnehavaren 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.
- 14.8 Det är av synnerlig vikt för föreningen att bostadsrättsinnehavaren tecknar och vidmakthåller avtal avseende uthyrning av bostadsrättslägenheten för hotellanvändning.
- 14.9 Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse.
- 14.10 Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.
- 14.11 Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.
- 14.12 Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren svarar för blivit åtgärdade.
- 14.13 Se paragraf 3 för ytterligare bestämmelser om ansvar för medlem i föreningen

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

**STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN APARTHOTEL ATTACHÉ**  
**(769627–1993)**

---

**18 § Övrigt**

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