

# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARTILLERIBERGET

## Föreningens firma och ändamål

### §1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Artilleriberget 6.

### §2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### §3

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

## Medlemskap

### §4

De hyresgäster som deltar i föreningsstämma innan bostadsrätter blivit upplåtna och där biträder beslut enligt bostadsrättslagen § 60a om förvärv av fastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är skyldiga att efter förvärvet teckna bostadsrätt. Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen till styrelsen, som avgör fråga om antagande av medlem, om annat ej följer av 52 § bostadsrättslagen. Om upplåtelse och övergång av bostadsrätt stadgas i 22 - 28 §§.

### §5

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Medlem, som upphör att vara bostadsrättshavare, skall anses ha utträtt ur föreningen, om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå som medlem.

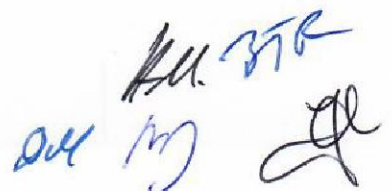
## Avgifter

### §6

För lägenheten utgående grundavgift, upplåtelse-avgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så och för de i 7 § angivna avsättningarna. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Årsavgifterna erlägges på sätt och på tider som styrelsen bestämmer. Styrelsen kan besluta att på lägenhet belöpande ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller annan vedertagen beräkningsgrund. Upplåtelseavgift överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttas överlåtelseavgift om högst 2,5 % av basbeloppet. För arbete vid pantsättning får av bostadsrättshavaren uttas pantsättningsavgift om högst 1 % av basbeloppet.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Avgifter för andrahandsupplåtelser får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåten lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.



Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden

### **Förverkande grunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

### **Avsättningar och användning av årsvinst**

#### **§7a**

Avsättningar för yttre underhåll av föreningens hus skall göras årligen med ett belopp motsvarande 0,3 % av anskaffningskostnad för byggnaden å fastigheten till dess fonden uppgår till 5 % av samma värde. Nedgår fonden därunder skall avsättning ånyo ske. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

#### **§7b**

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll tillgodogöra sig inre fond. Fonden får utnyttjas enligt följande: Varje bostadsrättshavare har enligt sitt andelstal viss del av fonden. Fonden utbetalas till bostadsrättshavaren efter utförda förbättringar i lägenheten. Ansökan om utbetalning måste ske inom 3 år efter förbättringen. Fakturor på utfört arbete/inköpta varor ger rätt till utbetalning till fakturerat belopp. Avsättning till inre fond beslutas på föreningsstämma.

### **Styrelse**

#### **§8**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter jämte högst två suppleanter, vilka samtliga väljs av medlemmarna på ordinarie stämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits. Avgående ledamöter och suppleanter kan återväljas.

#### **§9**

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. I annat fall gäller som styrelsens beslut den mening om vilken de flesta röstande förena sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden.

#### **§10**

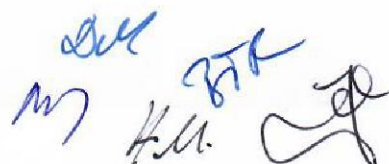
Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

#### **§11**

Styrelsen äger uppdra åt utomstående att förvalta föreningens fastighet.

#### **§12**

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom och ej heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen får dock besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.



### §13

Styrelsen äger teckna borgen för lån, som medlem vid föreningens bildande kan komma att upptaga för förvärv av bostadsrätt i föreningen. Styrelsen äger jämväl ställa pantbrev i föreningens fasta egendom som säkerhet för sådan borgensförbindelse eller sådant lån. Medlemmen skall i sådant fall pantsätta bostadsrätten till föreningen och om styrelsen så begär, ställa ytterligare säkerhet.

### §14

Styrelsen åligger: - att avge redovisning för 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, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse, - att minst två månader före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt - att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen.

### Revisorer och valberedning

#### §15a

En eller två revisorer jämte en eller två suppleanter utses på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma har hållits. Revisorerna åligger: - att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt - att senast en månad före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

#### §15b

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande.

### Räkenskapsår

#### §16

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

### Föreningsstämma

#### §17

Ordinarie föreningsstämma hålles en gång om året före maj månads utgång. Extra stämma hålles då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman. Kallelse till föreningsstämma skall ange de ärenden som skall förekomma på stämman och utfärdas normalt genom utsändning till känd e-postadress. Kallelse skall ske senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utsändning, normalt med e-post.

#### §18

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst 4 veckor före stämman eller före februari månads utgång.



## §19

På ordinarie stämma skall förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Val av ordförande och protokollförare vid stämman
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkningarna
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust
12. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 - 6 ovan endast förekomma de ärenden, för vilka stämma blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

## §20

Stämman öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen utser, Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor utsändas till känd adress eller utdelas till medlemmarna.

## §21

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bolag, förening eller annan juridisk person har att utöva sin rösträtt genom legal ställföreträdare eller genom befullmäktigat ombud. Medlem, som ej är juridisk person, får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Ombudet behöver varken vara föreningsmedlem eller släkt med den röstberättigade. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden. De fall - bland andra fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut, behandlas i 60 - 62 §§ bostadsrättslagen.

## Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

### § 22

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen - som skall ha formen av ett bostadsrättsavtal skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamål med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå.

### § 23

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Styrelsen är skyldig att snarast - dock senast en månad efter erhållande av skriftlig överlåtelseanmälan meddela huruvida person på vilken bostadsrättshavaren önskar överlåta sin bostadsrätt kan godtagas såsom medlem i föreningen.

## §24

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas 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 anmoda dödsboet art inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavares död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap, iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

## §25

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare, Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde 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 sammanboende närstående.

## §26

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits som medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej den tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

## §27

Har den, till vilken bostadsrätt överlåtits icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §§ bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren icke antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

## §28

Medlem får ej utan styrelsens särskilda medgivande inneha mer än två bostadsrätter i föreningen. Styrelsen får medge sådant förvärv endast under förutsättning att förvärvet ej medför ändring i beskattningen av föreningen eller medlemmarna.

## **Avsägelse av bostadsrätt**

### §29

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse 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 skyldigheter och rättigheter**

### §30

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas i lägenhetens fönster samt målning av båge och karm; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidor av ytterdörrar eller utsida av fönstrens båge och karm och ej heller för annat underhåll än målning av radiatorer. Bostadsrättshavaren svarar ej för reparationer av de stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, kabel-TV, bredband, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller

vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbeten för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som ha bort iakttagits. Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten. Det åligger varje bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring för ersättningsskyldighet, som enligt denna paragraf kan komma att åläggas honom.

### §31

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring av lägenheten.

### §32

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnade iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall därvid följa de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av den för vilka han svarar enligt 30 § tredje stycket. Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

### §33

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren härvid ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt.

### §34

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i 30 § andra stycket bostadsrättslagen.

### §35

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

### §36

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

## Föreningens skyldigheter och rättigheter

### §37

Föreningen disponerar ensam fastighetens fasader och tak för reklam eller dylikt.

### §38

Betalar bostadsrättshavaren ej i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas, och sker ej rättelse inom en månad från 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.

### §39

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, 1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallo-dagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfalldagen, 2. om bostadsrättshavaren utan erforderligt samtycke eller tillstånd upplåter

*Handwritten signatures and initials:*  
Hyll  
m  
[Signature]

lägenheten i andra hand, 3. om lägenheten används i strid med 22, 35 eller 36 §§, 4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprids i fastigheten, 5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken bostadsrätt upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 32 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren, 6. om i strid med 33 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt, 7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet som går utöver hans åligganden enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres. Härmed avses bl a att bostadsrättshavaren ej fullgör sina förpliktelser gentemot kreditgivare beträffande lån, för vilka bostadsrättsföreningen ställt säkerhet i form av borgen och/eller pantbrev i föreningens fasta egendom eller, att bostadsrättshavaren förvärvat lägenheten i strid mot 28 §. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5 - 7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada. Uppsägningen skall ske skriftligen.

#### §40

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 39 § första stycket 1 - 3 eller 5 - 7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 39 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

#### §41

Är nyttjanderätten enligt 39 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

#### §42

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 39 § första stycket 1 eller 4 - 6, är han skyldig att genast avflytta om inte annat följer av 41 §. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i 39 § angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

#### §43

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 39 § skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning till den för ändamålet förordnade gode mannen tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

*Handwritten signatures and initials:*  
Sve RBE  
Hob  
my

#### §44

Bostadsrättshavare, som upptagit lån för vilket föreningen ställt säkerhet, är - när styrelsen så beslutar - skyldig, dels att låta föreningen eller annan som styrelsen därtill utser förmedla inbetalning av ränta och amortering till vederbörande kreditgivare dels och att till föreningen eller den som styrelsen därtill utsett efter anfordran och vid tidpunkt som föreningen bestämmer inbetala för betalningsupp-draget erforderliga medel.

#### Övriga bestämmelser

#### §45

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas grundavgifter.

#### §46

I allt varom ej här ovan stadgats gäller lagen om bostadsrätt.

Att ovanstående stadgar blivit på föreningsstämma den 9 september 2020 av föreningens medlemmar antagna betygar undertecknade styrelseledamöter.

Brigitta Tzyl Bz

Annika Höger

Karin M. Meyerich

Annika Höger

Dan