

S T A D G A R

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIRIUS 3

Org. nr. 769603-1421

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sirius 3.

Föreningens adress är Västmannagatan 42/ Observatoriegatan 14 i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att för sina medlemmars räkning för all framtid besitta och förvalta fasta egendomen n:o 3 i kvarteret Sirius samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen i samband med förvärvet och senast 3 månader efter förvärvet.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. 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 för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Kommun och landsting får inte vägras medlemskap

Har bostadsrätt eller andel i bostadsrätt övergått till bostadsrättsinnehavarens make/ maka eller närstående eller närstående som varaktigt tillhört hans hushåll fram till övergången, får den nye innehavaren av bostadsrätten inte vägras inträde i föreningen.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Vid föreningens förvärv av fastigheten Sirius 3, genom fusion med Bostads AB Sirius, så skall det totala insatta kapitalet i föreningen för varje bostadsrättslägenhet motsvara den köpeskillning bostadsrättsföreningen erlagt för den mot lägenheten tidigare svarande aktieserien i Bostads AB Sirius. Det totala insatta kapitalet i föreningen för bostadsrättslägenheten skall fördelas på dels insats vilken skall motsvara det tidigare nominella beloppet avseende omnämnd aktieserie och resterande del skall utgöra upplåtelseavgift.

Avgift till underhållsfond, förseningsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av föreningsstämman.

Styrelsen beslutar om årsavgift.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna och lokalinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i

förhållande till dess andelstal. Andelstalen är desamma för bostadslägenheter och lokaler. Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas, har föreningsstämman rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av föreningsstämman.

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.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår förseningsavgift på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättsinnehavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Föreningen svarar för underhåll eller reparation endast av det som föreningen försett lägenhet med.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna och tidigare medlemmars installationer. Således svarar föreningen ej för underhåll och reparation av sådant som bostadsrättsinnehavare installerat oavsett om detta är i eller utanför lägenheten. Dit hör golvvärme, infrästa ledningar för el och fibernät och liknande.
- 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 och vatten - till de delar dessa inte är stamledningar installerade av föreningen eller utbytta med föreningens tillstånd.
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder men ej tillhörande rökgångar; innerdörrar; till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr; till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. Föreningen ansvarar för fönsters tätningslister i samband med fönsterrenovering. För skada på fönster utom genom inbrott eller annan yttre påverkan svarar dock bostadsrättshavaren.

Bostadsrättsinnehavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för reparation p g a brand eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller av försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts dock endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttagit.

Ovanstående stycke äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

6 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

8 §

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den 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.

9 §

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

10 §

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet/lokal i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättsinnehavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Samtycke skall ges om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

11 §

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten/ lokalen eller husets gemensamma utrymmen för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

12 §

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

- 1) bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2) lägenheten utan samtycke enligt § 10 upplåts i andra hand,
- 3) bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4) lägenheten/ lokalen används för annat ändamål än det avsedda,
- 5) bostadsrättsinnehavaren eller den, 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,

- 6) bostadsrättsinnehavaren eller någon annan som nämns i § 8 inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7) bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8) bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9) lägenheten/ lokalen/ gemensamma utrymmen, 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.
- 10) bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 7

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

13 §

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 §

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

15 §

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

STYRELSEN

16 §

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med en till tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

De av föreningsstämman valda styrelseledamöterna utses för två år i taget. Varje år utser stämman halva styrelsen för nästa tvåårsperiod. Avgående ledamot får omväljas. Valbar är endast den som bidrar till att en majoritet av styrelsen är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Styrelsen kan utse särskilt utskott att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga uppgifter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen flera i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person, att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

17 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollsnumrering börjar med årtal och därefter löpnummer med början på nr. 001 vid nytt kalenderår.

18 §

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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Föreningsstämma får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättsinnehavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

22 §

Revisorerna skall vara två och högst tre med en eller två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver heller inte vara auktoriserade eller godkända.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämma.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas i Stockholm, årligen senast före april månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast tio dagar innan stämman eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

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.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande av föreningsstämman
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fastställande av röstlängd
- 7) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- 8) Föredragning av föreningens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning

17) Fastställande av förseningsavgift, pantavgift, överlåtelseavgift samt avsättning till fond för yttre underhåll.

18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

19) Avslutande

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt 1-7 ovan förekomma endast de ärenden för vilken stämman utlysts och vilka avgivits i kallelsen till denna

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. Kallelsen skall utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som har uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress skall kallelsen istället skickas dit genom postbefordran.

Om förslag till ändringar av stadgarna skall behandlas, skall innehållet av ändringen anges i kallelsen. Det fullständiga förslaget måste hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Styrelsen skall på enahanda sätt senast fem dagar före ordinarie föreningsstämma i förekommande fall underrätta medlemmarna om ärenden utöver dem som angetts i kallelsen. Varje i stadgeenlig ordning inkommet ärende skall anges för sig.

30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem eller ombud får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträdet får yttra sig vid föreningsstämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

32 §

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

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma väljs en valberedning bestående av två personer för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

FONDER

36 §

Inom föreningen skall följande fonder bildas:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp som fastställs av föreningsstämman. Detta belopp skall vara minst 1,15 % av fastighetens taxeringsvärde avseende byggnaden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION, VINSTDISPOSITION M M

37 §

Om föreningen upplöses skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal för det senaste räkenskapsåret.

ÄNDRING AV STADGAR

38 §

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 19 april 2023 och vid en extrainsatt föreningsstämma den 9 maj 2023.