192112/13

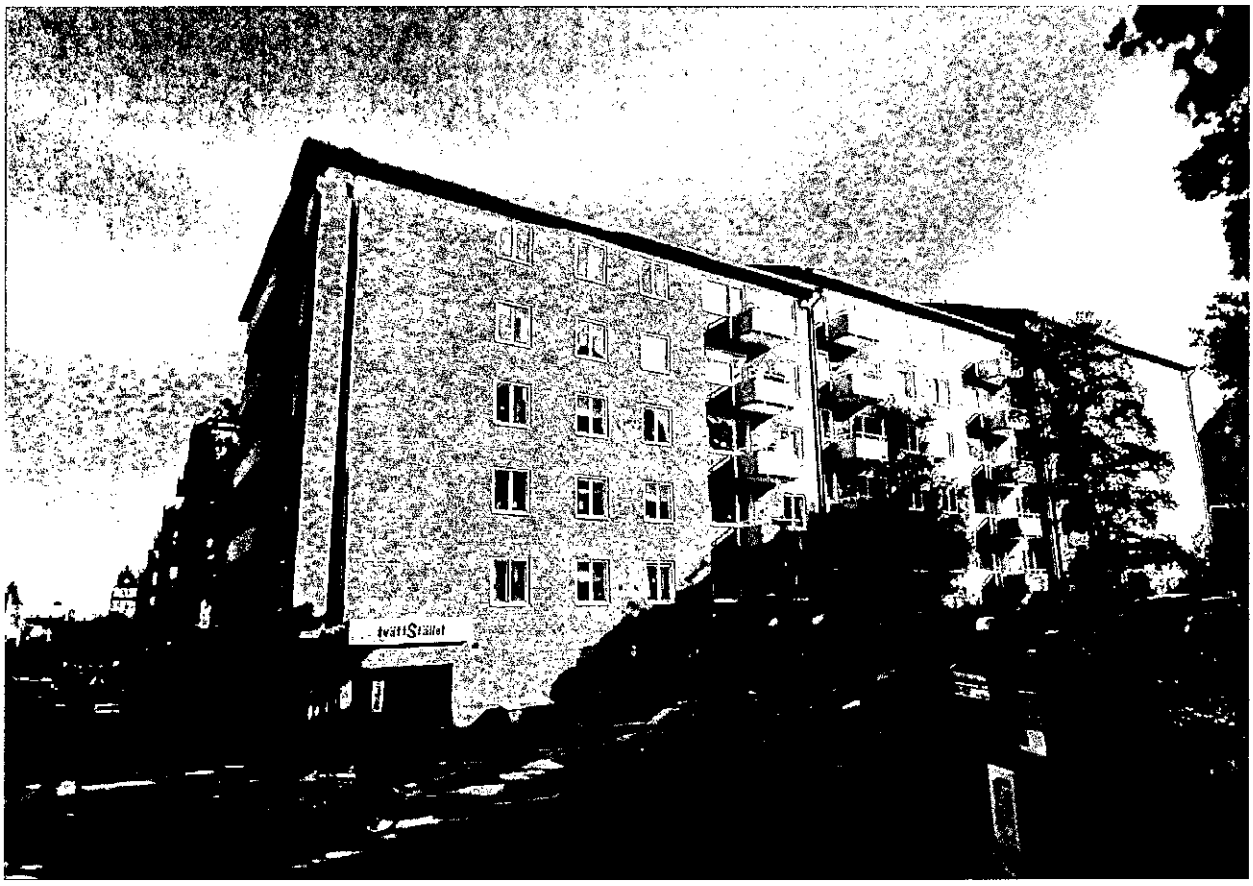
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEN 7
Solna kommun, Stockholms län
Org.nr: 769613-8291

20130528029 55

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

2013-05-05 (version 91 e)



Registrerad av Bolagsverket 2013-05-29

20130528029 56

EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsplan

D. Föreningens årliga kostnader

E. Föreningens årliga intäkter

F. Prognos och känslighetsanalys

G. Särskilda förhållanden

BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:

- **Intyg**
  Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen med bilaga
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Förenklad fastighetstaxering 2013**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

20130528029 57

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Enen 7, Solna kommun, Stockholms län, registrerades 2006-02-07.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har antagit nya stadgar, som bifogas denna plan, vilka kommer att registreras före tillträdet.

Fastigheterna och parterna för förvärvet

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Solna, Enen 7 med befintlig bostadsbyggnad som är uppförd 1945.
Diligentia Bostäder AB, organisationsnummer: 556065-4724, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten till ett värde av 123 miljoner kronor. Förvärvet av fastigheten kommer att ske via ett bolagsköp. Bolaget som äger fastigheten säljs till Bostadsrättsföreningen som därefter köper ut fastigheten från bolaget och till sig själv för en köpeskilling motsvarande fastighetens bokförda värde.
Föreningens underprisförvärv sker med stöd av bestämmelserna i 23 kapitlet i inkomstskattelagen och utslag i regeringsrätten i mål 1111-045.

Anslutning och finansiering

Planen grundar sig på att 45 av 60 bostäder (75 % av insatserna) ombildas till bostadsrätt inom ett år och att därmed de resterande 15 st bostäder, kvarstår som hyresbostäder med föreningen som värd.

Fastighetens skick och finansiering av dess renoveringsbehov

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Densia AB, daterad 2013-04-23.
Av denna sammanställning framgår att kostnaderna för åtgärdande av underhållsbehoven under 10-årsperioden inklusive moms och upphandlingskostnader bedöms uppgå till 4,2 miljoner kronor. Det totala behovet finansieras genom samma belopp som avsätts vid föreningens tillträde till fastigheten.

Fördelning av insatser och avgifter

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen.
Lägenhetsytan samt ett fast tal utgör grunden för beräkning av andelstalen.
Insatserna är anpassade till marknadspriserna.

Förutsättningar för denna Ekonomiska plan

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen 3 kap. § 1 har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.
Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på ovan redovisade förslag till bolagsköp och utköp av fastigheten, beräkning av tillkommande kostnader samt en i planen angivna finansieringen.
Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i april 2013.
Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Bedömd tid för tillträde och upplåtelse av bostadsrätter

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i juni 2013 eller så snart denna ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheterna samt att föreningens nya stadgar registrerats.

20130528029 58

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B 1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Läge och adress
Hasselstigen 2-4
Erik Sandbergs Gata 20
Råsundavägen 139
169 38 Solna

Tomtareal
Totalt 2 111 m².

Byggnadens form
Ett flerfamiljshus i 5 våningar med källare och vind.

Lägenheter
Totalt 60 st bostäder, 3 615 m²

Lokaler
Totalt 6 st om 294 m² varav två butikslokaler om 140 m², två kontorslokaler om 89 m² och två förråd om 65 m².

Parkering
10 st parkeringsplatser, varav 1 st i garage och 9 öppna platser.

Värme- och varmvattenförsörjning
Vattenburen värme från fjärrvärmecentral.

Servitut mm
Andel i gemensamhetsanläggning GA:2 (se FDS-utdrag).
Fastigheten har gemensamma ytor för utfartsväg, parkeringsplatser, planteringar med grannfastigheterna Enen 1, Enen 2 och Enen 7.

Taxeringsår 2013 (enlig skatteverkets förenklade deklaration)

Taxeringsvärde bostäder (mark och byggnader):	75 000 000 kronor
Taxeringsvärde lokal (mark och byggnad):	2 683 000 kronor
Taxeringsvärde totalt:	77 683 000 kronor

Försäkring
Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas senast vid tillträde.

20130528029 59

B 2 BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning
Murar till berg

Källarytervägg
Betong

Stomme
Tegel och betong

Bjälklag
Betong

Fasader
Tegel

Fönster
2 - glas kopplade träfönster.

Yttertak
Sadeltak med lertegel.

Trapphus och entréer
Marmor på golv, målade väggar och tak.

Ventilation
Mekanisk frånluft.

Lägenhetsförråd
På vind och bottenplan.

Tvättstuga
Finns i bottenplan.

Sophantering
Sopkärl på gården samt i den ena byggnaden (Hasselstigen 2).

Balkonger
Tvåskikts plattor i betong. Räcken i metall

Skyddsrum
1 st skyddsrum

20130528029 60

B 3 RUMSBESKRIVNING

Hall

G	Marmor
V	Målade/tapet
T	Målat

Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

Sovrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

Kök

G	Linoleummatta
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl/ frys och dragkåpa.

Bad/duschrum

G	Plastmatta
V	Kakel
T	Målat
Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ.

Balkonger

G	Betong
Räcke	Metall med skärmar av plåt

20130528029 61

C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

ANSKAFFNINGSKOSTNADER

Köpeskilling			123 000 000
Lagfartskostnad (Taxeringsvärde)	77 683 000	1,5%	1 166 070
Pantbrev			417 415
Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm	12 500	60 lgh	750 000
Moms	750 000	25%	187 500
Fond			4 180 000
Kassa/övrigt			169 515
Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)			**129 870 500**

Pantbrev

Befintliga	-29 721 000				
Revers	10 573 000				
Lån	40 000 000				
Nya pantbrev	**20 852 000**	2%	375		**417 415**

FOND		Upphandl.	Moms	Ackumel.	
Omgående	400 000	40 000	110 000	550 000	550 000
Inom 3 år	1 550 000	155 000	426 250	2 681 250	2 131 250
Inom 5 år	90 000	9 000	24 750	2 805 000	123 750
Inom 10 år	1 000 000	100 000	275 000	4 180 000	1 375 000
Summa fond	**3 040 000**	**304 000**	**836 000**	**1 069 kr/kvm**	**4 180 000**

FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	(30,8%)	40 000 000
Insatser	(61,1%)	79 297 500
Revers	(8,1%)	10 573 000
Summa	(100%)	**129 870 500**

FÖRENINGSLÅN	Bindning	Ränta		
Lån 1	8 år	4,01%		10 000 000
Lån 2	5 år	3,18%		10 000 000
Lån 3	3 år	2,91%		10 000 000
Lån 4	3 mån	3,18%		10 000 000
Summa		3,32%	**10 233 kr/kvm**	**40 000 000**

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

INSATSER

Insats alla lägenheter	60 lgh	100%	105 730 000
Ej upplåtna	15 lgh	-25%	-26 432 500
Summa insatser	45 lgh	75%	**79 297 500**

REVERS	Ränta	
Summa	1,60%	**10 573 000**

20130528029 62

D. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (se specifikation nedan)						
Ränta föreningslån			(3 909 kvm)	340 kr/kvm	1 328 000	
Ränta revers			(3 909 kvm)	43 kr/kvm	169 168	
					1 497 168	1 497 168
Fastighetsskatt (se specifikation nedan)						
Bostäder	56 200 000	60 lgh	1 210 kr/lg	72 600		
Lokaler	2 683 000		1,00%	26 830		
Summa	**58 883 000**		**25 kr/kvm**	**99 430**	99 430	
Avskrivning						
Seriell avskrivning 60 år				49 384	49 384	
Driftskostnader (schablonberäkning)						
Bostäder	3 615 kvm	380 kr/kvm	1 373 700			
Lokaler	294 kvm	280 kr/kvm	82 320			
Summa	**3 909 kvm**	**372 kr/kvm**	**1 456 020**	1 456 020		
Underhållskostnader (schablonberäkning)						
Bost. (Brf)	2 711 kvm	20 kr/kvm	54 225			
Bost. (Hyr)	904 kvm	45 kr/kvm	40 669			
Lokaler	294 kvm	20 kr/kvm	5 880			
Summa			**100 774**	100 774		
Planerat underhåll (är finansierat för 10 år i fond)						
Hyreslgh.	15 lgh	4 000 kr/lg	**60 000**	60 000		
Summa Drift och underhåll		(3 909 kvm)	**414 kr/kvm**	**1 616 794**	1 616 794	
Summa kostnader exkl. kapitalkost.			**(3 909 kvm)**	**452 kr/kvm**	**1 765 608**	1 765 608
Summa kostnader totalt				(3 909 kvm)	835 kr/kvm	**3 262 776**

Kapitalkostnader

Lån	**Bind.***	**Kr***	**Ränta**	**Räntek.**	**Amortering****	**Kapitalk.**
Lån 1	8 år	10 000 000	4,01%	401 000		401 000
Lån 2	5 år	10 000 000	3,18%	318 000		318 000
Lån 3	3 år	10 000 000	2,91%	291 000		291 000
Lån 4	3 mån	10 000 000	3,18%	318 000		318 000
Summa		**40 000 000**	3,32%	**1 328 000**	0	**1 328 000**

*Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.
** Eftersom amorteringen kommer utgöras av insatser och upplåtelseavgifter från ombildade hyreslägenheter är den inte medtagen. Dock finns ett utrymme som motsvarar avskrivningen.

Revers		**Ränta**	**Räntek.**	**Amortering**	**Kapitalk.**
Summa	10 573 000	1,60%	169 168	0	**169 168**

Fastighetstaxering 2013 (enligt skatteverkets förenklade deklaration, ATF 2013)

	Bostäder	**Lokaler**	**1**	**2**	**Tot tax**
Mark 1	36 000 000	706 000	36 706 000		**36 706 000**
Byggnad 1	39 000 000	1 977 000	40 977 000		**40 977 000**
Summa	**75 000 000**	**2 683 000**	**77 683 000**	0	**77 683 000**

20130528029 63

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Bostadsrätter

a/m²	m²	Andel*	Antal	Avgifter	Summa
666	2 711	75%	45 lgh	1 806 581	1 806 581

* Andelen är beräknad utifrån insatserna

Hyresrätter

h/m²	m²	Antal	Tillägg	Hyror	Summa
1 217	904	15 lgh	16 250	1 083 327	1 099 577

Lokaler och Parkering

h/m²	m²	Park.hyror (exkl moms)	Hyror (exkl moms)	Summa
1 029	294	53 952	302 666	356 618

Totalt

	m²	Antal	Övriga hyror	Tillägg	Hyror	Avgifter	Totalt
	3 909	60 lgh	53 952	16 250	1 385 993	1 806 581	3 262 776

Hasselstigen (första siffran anger gatuadress)

Lgh nr	Yta m²	Rum & kök	Hyreshöjning * 1,5%	Bashyra **	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
2 1001	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
2 1002	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
2 1101	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
2 1102	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
2 1103	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
2 1104	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
2 1201	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
2 1202	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
2 1301	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
2 1302	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
2 1303	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
2 1304	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
2 1401	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
2 1402	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
2 1501	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
2 1502	70	3	101	6 750	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
2 1503	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
2 1504	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
2 1601	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
2 1602	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
2 1701	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
2 1702	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
2 1703	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
2 1704	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
2 1801	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
2 1802	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
2 1901	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
2 1902	70	3	101	6 713	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
2 1903	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
2 1904	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 1101	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 1102	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
4 1103	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
4 1104	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 1201	58	2	89	5 900	3 245	38 946	1 693 876	1,6168%

20130528029 64

Hasselstigen (första siffran anger gatuadress)

Lgh nr	Yta m²	Rum & kök	Hyreshöjning * 1,5%	Bashyra **	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
4 1202	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
4 1301	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 1302	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
4 1303	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
4 1304	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 1401	58	2	89	5 900	3 245	38 946	1 693 876	1,6168%
4 1402	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
4 1501	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 1502	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
4 1503	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
4 1504	52	2	80	5 325	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 1601	58	2	89	5 900	3 245	38 946	1 693 876	1,6168%
4 1602	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
4 1701	52	2	82	5 434	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 1702	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
4 1703	70	3	100	6 663	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
4 1704	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 1801	58	2	89	5 900	3 245	38 946	1 693 876	1,6168%
4 1802	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
4 1901	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 1902	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
4 1903	70	3	100	6 662	3 779	45 348	1 999 336	1,8826%
4 1904	52	2	82	5 435	2 979	35 745	1 575 947	1,4839%
4 2001	58	2	89	5 900	3 245	38 946	1 693 876	1,6168%
4 2002	59	2	90	5 976	3 290	39 479	1 716 998	1,6390%
S:a	**3 615**		**5 417**	**361 109**	**200 731**	**2 408 774**	**105 730 000**	**100%**

* Bedömd hyreshöjning för år 2013.

** Nuvarande hyra.

Totalt

	m²	Hyreshöjn år	Bashyra år	Tot hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
S:a	3 615	65 002	4 333 308	4 398 310	2 408 774	105 730 000	100,0%

Fördelning av ytor, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 75%

	m²	Hyreshöjn år	Bashyra år	Avgift år	Insats kr	
Hyr	904	16 250	1 083 327		(26 432 500)	25%
Bo.r.	2 711			1 806 581	79 297 500	75%

Lokaler och Parkering

Nr	m²	Anv	Kr/m²	Tot.år	Outhyrd*	Hyra/år	Värm/index	Skatt
Tvätt	70	Butik	1 622	121 487		113 524		7 963
TG Cat	70	Butik	1 560	116 592		109 199		7 393
Outhyyn	55	Kontor	714	19 635	-19 635	39 270		0
Simpl	34	Kontor	1 312	25 950	-22 301	44 602		3 649
Outhyyn	39	Lager	538	10 500	-10 500	21 000		
C renov	26	Lager	594	8 502	-7 722	15 443		780
Parkering				49 152	-19 200	68 352		
Garage				4 800	-4 800	9 600		
S:a	**294**			**356 618**	**-84 158**	**420 990**	**0**	**19 785**

Hyresintäkterna är angivna exklusive moms (i de fall de är momspliktiga).

* Avdrag har gjorts med schablon om 10 % av intäkterna av gästparkering

20130528029 65

F. 1.1 PROGNOS

Kostnader (alla belopp i Tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta föreningslån	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328	1 328
Ränta revers	169	169	169	169	169	169	169
Amortering revers	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	0	0	0	0	0	0	0
Summa	**1 497**	**1 497**	**1 497**	**1 497**	**1 497**	**1 497**	**1 497**
Drift *	1 456	1 485	1 515	1 545	1 576	1 608	1 775
Plan. Underhåll*	60	61	62	64	65	66	73
Löp underhåll *	101	103	105	107	109	111	123
Avskrivning ***	49	53	58	63	68	73	109
Fast skatt/avgift **	99	101	103	106	108	110	121
Summa	**1 766**	**1 804**	**1 843**	**1 884**	**1 925**	**1 968**	**2 201**

Intäkter (alla belopp i Tkr)

Erforderliga i.	3 263	3 301	3 341	3 381	3 423	3 465	3 698
Hyresintäkter	-1 386	-1 386	-1 386	-1 386	-1 386	-1 386	-1 386
Tillägg	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16
Parkering	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54
Erford. avgift.	**1 807**	**1 845**	**1 884**	**1 925**	**1 966**	**2 009**	**2 242**

Intäkter (årsavgifter per m^2/år)

Erforderliga	**666**	**680**	**695**	**710**	**725**	**741**	**827**

Antaganden

Föreningslån	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Snittränta	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%
Revers	10 573	10 573	10 573	10 573	10 573	10 573	10 573
Reversränta	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Hyresintäkter	1 386	1 386	1 386	1 386	1 386	1 386	1 386
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler **	2 683	2 737	2 791	2 847	2 904	2 962	3 271
Fa.avgift bost.**	73	74	76	77	79	80	88

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationen

** Taxeringsvärdet samt fastighetsavgiften förutsätts följa inflationen.

*** Avskrivning enligt 60-årig seriell avskrivningsplan med bokfört värde om 70 480 473 kr (exklusive mark)

F. 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS

Fast inflation enligt antaganden ovan men olika räntesatser (årsavgifter per m^2/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta 3,32%	666	680	695	710	725	741	827
Ränta 4,32%	814	828	843	857	873	889	974
Ränta 5,32%	961	976	990	1 005	1 020	1 036	1 122

Fast snittränta enligt antaganden ovan men olika inflation (årsavgifter per m^2/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation 2,0%	666	680	695	710	725	741	827
Inflation 3,0%	666	687	708	730	753	776	903
Inflation 4,0%	666	693	721	750	781	812	987

20130528029 66

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1.
Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med tillval med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

2.
Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

Solna 2013-05-05
Bostadsrättsföreningen Enen 7

Thomas Andersson

Ali Binisi

Peter Gereben

Bodil Lundgren

Ardalan Sadeghi

20130528029 67

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2013-05-05 för bostadsrättsföreningen Enen 7, Solna kommun, med org.nr 769613-8291.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 14 maj 2013

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

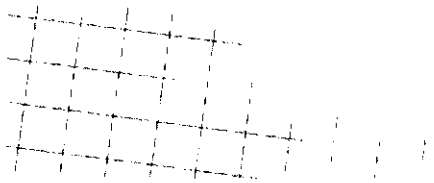
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

20130528029 68

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-05-14 för Brf Enen 7

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2013-05-14
Förslag till reviderade stadgar
Fastighetsfakta 2013-04-24
Teknisk utredning 2013-04-23
Förslag till avtal om köp och skuldebrev
Offert SEB 2013-02-27
Räntebesked 8-års bindningstid 2013-05-14
Beräknat taxeringsvärde 2013-03-09



FastighetSök METRIA

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2013-04-24

20130528029 69

Fastighet

Beteckning
Solna Enen 7

Nyckel:
010333238

Församling
Solna

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2010-06-04

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2013-04-15

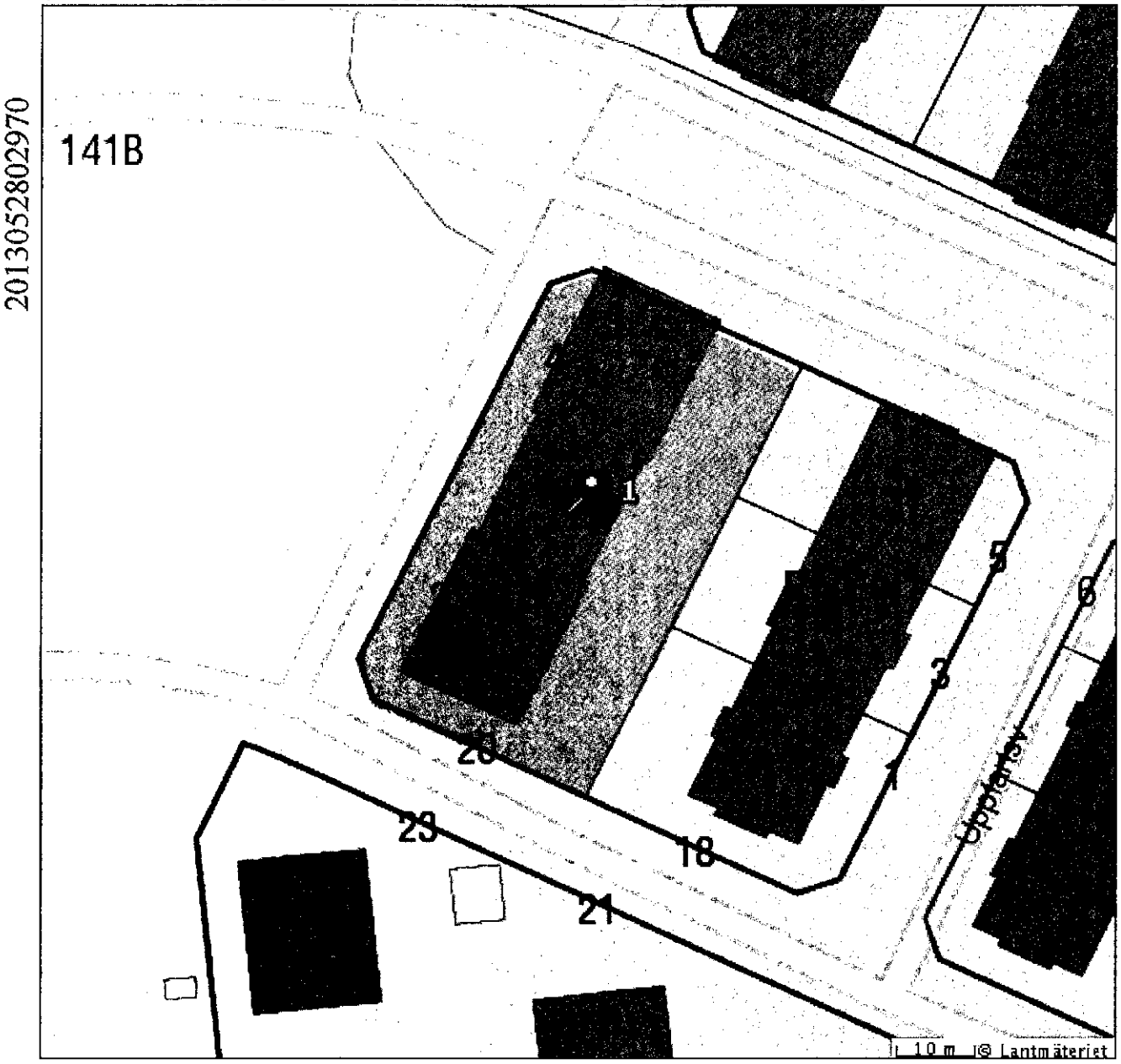
Adress

Adress

Erik Sandbergs Gata 20
169 34 Solna
Hasselstigen 2-4
169 38 Solna
Råsundavägen 139
169 50 Solna

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6584676.3	669746.5	6583501.2	149261.6	SOLNA



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 111 kvm	2 111 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556065-4724 Diligentia Bostäder AB C/O Diligentia AB Box 7063 103 86 Stockholm	1/1	2003-12-10	49504

Köp (även transportköp): 2003-12-02
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt(769613-8291 brf enen 7)	2008-05-19	18387
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt(769613-8291 brf enen 7) Anmärkning: Beviljad 10/18248	2010-05-21	16139

Inteckningar

20130528029 71

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 29.721.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	20.525.000 SEK	2003-12-10	49511
2	6.557.000 SEK	2003-12-10	49512
3	2.639.000 SEK	2003-12-10	49513

Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inskrivning.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1934-02-09	0184K-0401/1934
Tomtindelning: Enen	1944-04-27	0184K-0506/1944
Ändring av detaljplan: Råsunda, Tillägg(vindsinredning m m)	2009-05-25 Laga kraft: 2009-06-19 Genomf. start: 2009-06-20 Genomf. slut: 2014-06-19	0184-P09/3

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
271719-4
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår	Taxeringsår
2012	2010

Taxeringsvärde
50.003.000 SEK

därav byggnadsvärde	därav markvärde
32.053.000 SEK	17.950.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556065-4724 Diligentia Bostäder AB C/O Diligentia AB Box 7063 103 86 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart, taxerad

20130528029 72

Värderingsenhet bostadsmark 016124042.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
17.400.000 SEK	0184092
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
4 370 kvm	4.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 016125042.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
550.000 SEK	0184092
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
275 kvm	2.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 016122042.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
30.000.000 SEK	3 615 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra** 3.525.000 SEK/år	**Under byggnad** Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1945	1992	1970

Värderingsenhet lokaler 016123042.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
2.053.000 SEK	294 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra** 351.000 SEK/år	**Under byggnad** Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1945	1992	1970

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Solna Råsunda GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1944-05-03	0184K-0624/1944
Sammanläggning	1944-05-17	01-RÅS-139/1944

Ursprung
Solna Råsunda-Enen 2, 3, 6

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Råsunda Enen 7	1946-02-07	
A-Solna Enen 7	1982-10-01	0184-82/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress
Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Norrtälje
Box 252
761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: AI22
Telefon: 0771-636363

20130528029 73

Copyright © 2013 Metria

Källa: Lantmäteriet

Skatteverket

Beräkna Taxeringsvärde – Hyreshus 2013 – 2015

20130528029 74

Allmän fastighetstaxering 2013

« Tillbaka

Beräknat taxeringsvärde är 77 683 000 kr

	Bostäder	Lokaler	Delvärde
Mark, kr	36 000 000	706 000	36 706 000
Byggnad, kr	39 000 000	1 977 000	40 977 000
Totalt, kr	75 000 000	2 683 000	* 77 683 000

* Summan av delvärdena utgör fastighetens taxeringsvärde.

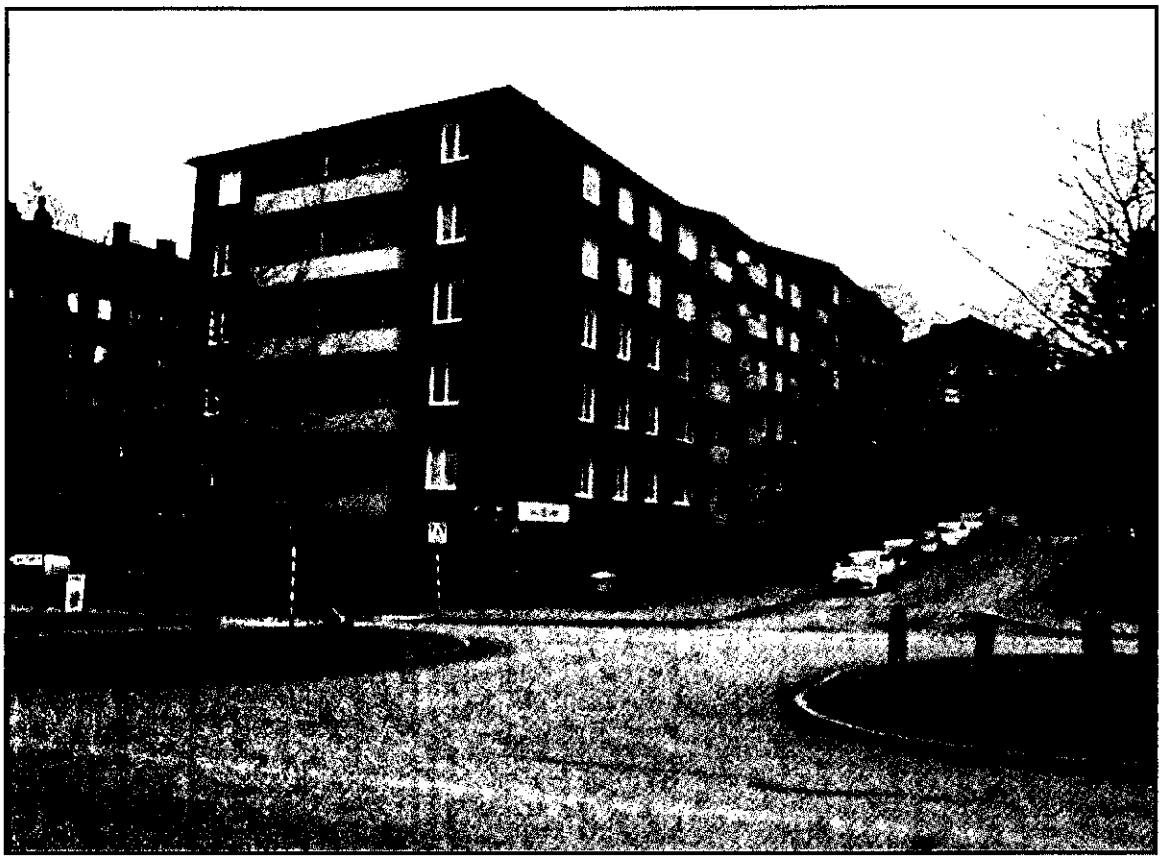
Uppgifter som du beräknat på

Värdeområde nummer	0184092
Mark	
Byggrätt BTA	
- Bostäder, m²	4 520
- Lokaler, m²	353
Byggnad	
Värdeår	1970
Årshyra	
- Bostäder, tkr	4200
- Lokaler, tkr	358

20130528O2975

TEKNISK UTREDNING

Solna Enen 7



Hasselstigen 2-4

Råsunda

20130528029 76

Stockholm 2013-04-23
LW 74 295

Teknisk utredning

avseende fastigheten Solna Enen 7

Hasselstigen 2-4 i Råsunda

Uppdrag

Av Brf Enen 7 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

20130528O2977

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnad uppförd i 5 våningsplan med bostäder samt ett bottenplan delvis i suterräng innehållande lokaler, teknikutrymmen, tvättstuga mm. Byggnaden har två trapphus med en hiss i vardera trapphus.

Antal lägenheter 60 st, bostadsyta ca. 3 615 m samt en lokalyta om ca. 294 m

Byggnaden:

Huset uppfördes år:	1945
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Stora renoveringsarbeten utfördes ca 1992. Hissarna renoverades, stammarna byttes, badrummen renoverades, elektriska installationer moderniserades och ventilationen byggdes om med fläktaggregat på vindarna. 2. Balkongerna är renoverade, årtal är oklart. En bättring av balkongerna har därefter utförts. 3. Enklare utförande av målning av fönster och balkongdörrar har gjorts. 4. Avloppsstammar spolades 2011 5. Undercentralen byttes till ny 2003.
Grundläggning: (bedömd)	Murar till berg
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong
Stomme (bedömd):	Tegel och betong
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Gård, gårdsutrustning:	Parkeringsplatser och köryta.
Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall med skärmar i plåt
Fasader:	Tegel

20130528029 78

Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av lertegel.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns totalt 2 hissar för 3 personer vardera.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i bottenplan.
Tvättutrustning:	3 st. tvättmaskiner, centrifug och 2 st torktumlare. Separat mangelrum med mangel. Separat torkrum med torkaggregat.
Lägenhetsförråd:	Finns i bottenplan och på vinden.
Sophantering:	Sopnedkast till kärl på hjul i trapphus 2, kärl utanför porten i trapphus 4.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral monterad 2003..
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna och lokaler. Cateringlokalen har ett separat till och frånluftsaggregat. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för bostäder och lokaler (ej cateringlokalen) är utförd och godkänd till 2013-11-22. OVK för cateringlokalen är godkänd till 2013-09-08.
Radon	Mätning har utförts med resultat under gällande gränsvärden

20130528002979

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.
De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Marmor
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Öppen spis, ej i bruk
Sovrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, dragkåpa (frånluftsfläkt noterades i en lägenhet) och kyl/frys
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall med skärmar i plåt

20130528029 80

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2013-04-19, kl 9,00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 8°C.

Vid besiktningen medverkade:
Peter Gereben
Tomas Andersson
Lasse Fornander
Dennis Isak
Kauko Eklund
Torsten Kai-Larsen

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:
Uppgång 2: Hedström 3tr och Lundgren 5tr
Uppgång 4: Andersson 2½ tr och Carlton 4tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades kemtvätten och cateringföretaget.

Lokalerna var inredda/i drift.

20130528029 81

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggdel: Balkongerna
   Brist, fel/skada: Balkongerna har renoverats men omfattningen och utförandet är oklart. Det finns fuktgenomslag i flera balkongplattor, sprickbildning finns i överbetongen och i mindre omfattning i plattorna. En balkong högst upp i uppgång 4 är i sämst skick. Fuktinträngning sker även vid infästningen av räckena.
   Bedömd åtgärd: Min bedömning är att färgflagningen beror på fuktgenomslag i betongplattan på grund av uttjänt tätskikt. Troligen kommer flagning och fuktgenomsläppen att öka. Renovera balkongplattorna med nytt tätskikt och slitskikt. Utför tätning vid räckenas infästningar i plattan. När i tiden renoveringen blir nödvändig går ej att förutse.
   Mängd: 10 st dubbelbalkonger och 40 st enkelbalkonger
   Aktualitet: Inom 10 år (eventuellt tidigare)
   Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr

2. Byggdel: Ventilationssystemet
   Brist, fel/skada: Ventilationssystemet är troligen fel injusterat och styrutrustningen är bortkopplad vilket medför att höga frånluftsflöden är konstanta i lägenheterna. Driftsekonomin och boendemiljön blir dålig. Troligen är det anledningen till att många av de boende upplever väggar som kalla och att det drar mycket. OVK kommer att behöva utföras under hösten 2013. Vid besiktningen noterades en lägenhet som har evakueringsfläkt monterad i stället för dragkåpa.
   Bedömd åtgärd: Rengör alla kanaler, ventiler och filter. Ersätt evakueringsfläktarna med dragkåpor. Låt en ventilationstekniker driftsätta frekvensstyrning med dygns och årstidsreglering. Justera flöden och kontrollera tilluftsventilernas funktion. Därefter utförs OVK som måsta vara godkänd.
   Exakta åtgärder och kostnader går först att avgöra då en ventilationstekniker fått sätta sig in i systemet.
   Mängd: 60 lägenheter, alla lokaler, tvättstuga, soprum och två frånluftsaggregat med styrning.
   Aktualitet: Snarast
   Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr (grovt bedömt)

20130528029 82

3.	Byggdel:	Fönster och balkongdörrar
	Brist, fel/skada:	Fönster och balkongdörrar har många lager färg vilket medför att färgen lätt spricker och flagar av. Senaste målningsunderhållet bedöms vara dåligt utfört. Balkongdörrarnas och fönsterpartiet bredvid balkongdörren bedöms vara dåligt isolerade.
	Bedömd åtgärd:	Renovera alla fönster och balkongdörrar. Karmarna renoveras på plats och bågarna renoveras på verkstad. Alla balkongdörrar kompletteras med isolering och ett isolerglas. Fönsterpartiet bredvid balkongdörren kompletteras med ett isolerglas. Nya tätlister monteras, gångjärn justeras och låsmekanismer justeras.
	Mängd:	60 st balkongdörrar med glasparti bredvid och ca 145 tvåluftsfönster.
	Aktualitet:	Inom 3 år
	Bedömd kostnad:	Ca 1 400 000 kr
4.	Byggdel:	Delar av marken
	Brist, fel/skada:	Port 4 har en entré från baksidan. Marken lutar felaktigt vilket medför att vatten kommer in i trapphuset.
	Bedömd åtgärd:	För att hindra vattenmassorna från att komma in i byggnaden kan marken justeras och trappan ko0mpletteras med ett till trappsteg. Trappan nyttjas i dag för hämtning av cateringföretagets sopor varför tillgängligheten inte får försämras.
	Mängd:	Ett mindre markområde och en trappa
	Aktualitet:	Snarast
	Bedömd kostnad:	Ca 100 000 kr
5.	Byggdel:	Butikernas entrédörrar och cateringlokalens fönsterglas
	Brist, fel/skada:	Butikernas entrédörrar är från byggnadsåret och har mycket dåligt skalskydd och värmeisolering. Cateringlokalens dörr är lagad efter inbrott. Cateringlokalen har endast enkelglas i skyltfönstren.
	Bedömd åtgärd:	Byt ut entrédörrarna mot nya med liknande utseende. Eftersom dörrkarmen är gemensam med fönsterkarmen måste ett mera omfattande arbete utföras. Byt cateringlokalens skyltfönster till isolerglas.
	Mängd:	Två entrédörrar och två skyltfönster
	Aktualitet:	Inom 3 år
	Bedömd kostnad:	Ca 150 000 kr

20130528029 83

6.	Byggdel:	Tvättstugans maskinella utrustning
	Brist, fel/skada:	En tvättmaskin är 13 år gammal och en tvättmaskin samt en torktumlare är knappt 10 år gamla. Normal teknisk livslängd är 15 år.
	Bedömd åtgärd:	Byt ut maskinerna då driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Jag bedömer att maskinerna kommer att behöva bytas ut inom 5 år.
	Mängd:	Två tvättmaskiner och en torktumlare.
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 90 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	2 och 4	Ca 400 000 kr
Inom 3 år	3 och 5	Ca 1 550 000 kr
Inom 5 år	6	Ca 90 000 kr
Inom 10 år	1	Ca 1 000 000 kr
Totalt		Ca 3 040 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

20130528029 84

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Säkerhetsdörrarna är klädda på in och utsidan med ett mycket tunt laminat. På flertalet av dörrarna finns sprickbildning vid brevinkastet. Enligt uppgift fastnar posten i det lossade laminatet på insidan av dörren. Dörrarna är dåligt justerade vilket medför att tätheten troligen är sämre än normalt.
   Kostnaden för att åtgärda ovanstående noteringar bedöms rymmas inom normalt underhåll.

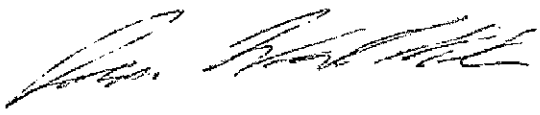
2. Det kommer in råttor i cateringlokalen. Skadedjursbekämpningen måste anlitas för att få bort råttorna.

3. Vid stambytet 1992 har inte avloppsstammarna under källargolvet bytts. Om läckage skulle uppkomma på stammarna är det mest ekonomiska att relina liggande stammar under bottenplattan. När eventuella läckage uppkommer går ej att avgöra varför jag inte tagit med någon kostnad för detta.

4. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
   Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.

5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
OVK-protokoll
Resultat radonmätning
FD-utdrag

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENEN 7

20130528029 85

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Enen 7

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåtits 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 föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt kan beviljas inträde i föreningen efter beslut av styrelsen. 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 för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners, eller sådana sambor på vilka sambolagen (SFS2003:376) ska tillämpas.

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

INSATSER OCH AVGIFTER MED MERA

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningskostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Föreningen äger rätt att ta ut avgifter för sådana åtgärder som föreningen författningsmässigt inte är skyldig att vidta, till exempel, tillvalsavgift för säkerhetsdörr, inglasning av balkong med mera.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. 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. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

20130528029 86

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen(1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

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 till de delar som inte är åtkomliga från lägenheten.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum, el och vatten – till de delar dessa inte försörjer mer än en lägenhet.
- Golvbrunnar med tillhörande klämring till den del där det är åtkomligt från lägenheten, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning, dörrar inne i lägenheten, glas, dock ej målning av yttersidorna av fönster.
- Till lägenheten hörande mark.

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

Bostadsrättslagen(1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

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 inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov.
Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta 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. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster eller av någon som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

20130528002987

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänka vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

9 §
Företrädare för föreningen 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 bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

10 §
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11 §
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

12 §
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser(1991:614) förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.
- 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.
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- 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, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

13 §
Bostadsrättslagen(1991:614) innehåller bestämmelser om att föreningen 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.

20130528029 88

14 §
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15 §
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.

STYRELSEN

16 §
Styrelsen skall bestå av minst tre och högst nio ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

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

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

17 §
Vid styrelsens sammanträdanden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

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 beslutförhet 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 väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §
Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser(1991:614) föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

20130528029 89

22 §
Revisorerna skall vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer skall vara externa. Detta krav gäller ej revisorsuppleanter. Av revisorerna skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Kravet på auktoriserad eller godkänd revisor samt extern revisor gäller dock först sedan föreningen förvärvat fastigheten.

23 §
Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

24 §
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA
25 §
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

26 §
Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari 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
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns 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
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

20130528029990

29 §
Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmas genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30 §
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar 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.

31 §
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat fastigheten/tomträtten, kan även annan än medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, med avvikelse från vad som ovan stadgats, vara ombud. Vid stämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämma för beslut om förvärv av aktier som ett led i förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda ett obegränsat antal medlemmar.

32 §
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen(1991:614).

33 §
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §
Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA
35 §
Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

20130528029 91

UNDERHÅLLSPLANERING OCH RESERVERING AV MEDEL

36 §

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan. Den till föreningens ekonomiska plan fogade redovisningen av underhållsbehov skall gälla som underhållsplan under de fem första verksamhetsåren efter de ursprungliga upplåtelserna med bostadsrätt.

37 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.
Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 36 §.

RESULTATDISPOSITION

38 §

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt 37 §, balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA

39 §

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

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

ÖVRIGT

40 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen(1991:614), lagen om ekonomiska föreningar(1987:667) samt övrig lagstiftning.