

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄSTERMALMSTERRASSEN

STOCKHOLMS KOMMUN

ORG NR: 769624-1293

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 3 januari 2012, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra en byggnad med 225 bostadsrättslägenheter och åtta lokaler, varav en förskola, i flerbostadshus samt garage på fastigheten Leendet 1 i Stockholms kommun.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Skanska AB garanterar i särskild borgensförbindelse en säkerhet för inbetalda förskott. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, januari 2012, bedömda förutsättningarna för finansiering för projektet med byggstart under augusti 2012.

Bostadsrättsföreningen avser att indirekt förvärva en fastighet genom att förvärva ett aktiebolag, Fröjden Fastighets AB (556794-0308), som i sin tur äger fastigheten. Direkt efter föreningens förvärv av samtliga aktier i Fröjden Fastighets AB skall detta bolag överlåta fastigheten till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse för en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Mot bakgrund av nu gällande lagstiftning och praxis på området bedöms, se särskilt 23 kapitlet inkomstskattelagen och Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsrättens) avgöranden RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom från 2005 i mål 1111-05, underprisöverlåtelserna inte medföra någon uttagsbeskattning av föreningen, eftersom föreningen vid ingången av förvärvsåret skattemässigt kommer att utgöra ett så kallat oäkta bostadsföretag.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling för samtliga aktier i Fröjden Fastighets AB och kostnad för entreprenaden inklusive mervärdesskatt.	1 347 760 000 kr
--	------------------

Likviditetsreserv	400 000 kr
-------------------	------------

Återbetalning av mervärdesskatt *	- 22 000 000 kr
-----------------------------------	-----------------

BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD **	1 326 160 000 kr
--	-------------------------

* Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 22 000 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 22 000 000 kronor skall föreningen erlagga mellanskillnaden till Fröjden AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 22 000 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

** Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att ökas med beställda tillval utöver grundstandard. Detta skall finansieras med upplåtelseavgifter, som tas ut av bostadsrättsköparna.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för vatten inklusive uppvärmning av vatten samt årsavgift för el inklusive komfortvärme erlägges efter förbrukning.

Årsavgifter	12 090 499
Årsavgifter TV och bredband ¹	594 000
Årsavgifter vatten ²	644 400
Årsavgifter hushållsel ³	1 086 300
Hysesintäkter garageplatser ⁴	2 700 000
Hysesintäkter lokaler	3 346 425
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	418 000
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	20 879 624 kr

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 220 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för vatten inklusive uppvärmning av vatten debiteras med 200 kronor eller 250 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för el (hushållsel inklusive komfortgolvvärme) debiteras med 325 kronor eller 425 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴ 150 garageplatser, som kommer att blockuthyras till företag som bedriver momspliktig verksamhet.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Mark ⁶	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift vatten ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift el ⁹ (kr)
101	91,5	4 RoK	M	3 670 000	0,462	55 858	2 640	4 875	3 000	5 100
102	91,5	4 RoK	M	3 670 000	0,462	55 858	2 640	4 875	3 000	5 100
103	82,5	2 RoK	M	3 060 000	0,422	51 022	2 640	4 472	3 000	5 100
104	67,0	2 RoK	M	2 870 000	0,352	42 559	2 640	3 767	2 400	3 900
105	84,0	3 RoK	M	3 470 000	0,428	51 747	2 640	4 532	3 000	5 100
106	84,0	3 RoK	M	3 470 000	0,428	51 747	2 640	4 532	3 000	5 100
107	67,0	2 RoK	M	2 940 000	0,352	42 559	2 640	3 767	2 400	3 900
108	49,5	2 RoK	M	2 310 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
109	83,5	3 RoK	M	3 420 000	0,426	51 506	2 640	4 512	3 000	5 100
110	83,5	3 RoK	M	3 420 000	0,426	51 506	2 640	4 512	3 000	5 100
111	49,5	2 RoK	M	2 210 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ M = Mark ingår enligt bilaga till förhandsavtalet.

⁷ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive vatten och el.

⁸ Innefattar vatten samt uppvärmning av vatten.

⁹ Innefattar hushållsel inklusive komfortgolvvärme.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Balkong ⁶	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV och broadband (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift vatten ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift el ⁹ (kr)
320	83,5	3 RoK	B	4 020 000	0,426	51 506	2 640	4 512	3 000	5 100
321	49,5	2 RoK	B	2 660 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
322	100,5	4 RoK	B	4 490 000	0,502	60 694	2 640	5 278	3 000	5 100
323	80,5	3 RoK	B	4 020 000	0,413	49 934	2 640	4 381	3 000	5 100
324	108,0	5 RoK	B	5 650 000	0,546	66 014	2 640	5 721	3 000	5 100
325	95,5	4 RoK	B	4 950 000	0,479	57 913	2 640	5 046	3 000	5 100
326	109,0	5 RoK	B	5 550 000	0,539	65 168	2 640	5 651	3 000	5 100
327	92,5	4 RoK	B	4 600 000	0,466	56 342	2 640	4 915	3 000	5 100
328	92,5	4 RoK	B	4 600 000	0,466	56 342	2 640	4 915	3 000	5 100
329	109,0	5 RoK	B	5 550 000	0,539	65 168	2 640	5 651	3 000	5 100
330	95,5	4 RoK	B	4 950 000	0,479	57 913	2 640	5 046	3 000	5 100
331	115,5	5 RoK	B	6 000 000	0,579	70 004	2 640	6 054	3 000	5 100
332	76,0	2 RoK	B	3 370 000	0,397	47 999	2 640	4 220	2 400	3 900
401	107,5	5 RoK	B	5 250 000	0,533	64 442	2 640	5 590	3 000	5 100
402	91,5	4 RoK	B	4 450 000	0,462	55 858	2 640	4 875	3 000	5 100
403	91,5	4 RoK	B	4 450 000	0,462	55 858	2 640	4 875	3 000	5 100
404	107,5	5 RoK	B	5 250 000	0,533	64 442	2 640	5 590	3 000	5 100
405	93,5	3 RoK	B	4 170 000	0,471	56 946	2 640	4 966	3 000	5 100
406	68,0	2 RoK	B	3 590 000	0,362	43 768	2 640	3 867	2 400	3 900
407	98,0	4 RoK	B	4 670 000	0,491	59 364	2 640	5 167	3 000	5 100
408	82,5	3 RoK	B	4 190 000	0,422	51 022	2 640	4 472	3 000	5 100
409	49,5	2 RoK	B	2 680 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
410	99,0	4 RoK	B	4 790 000	0,495	59 848	2 640	5 207	3 000	5 100
411	99,0	4 RoK	B	4 790 000	0,495	59 848	2 640	5 207	3 000	5 100
412	49,5	2 RoK	B	2 680 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
413	82,5	3 RoK	B	4 240 000	0,422	51 022	2 640	4 472	3 000	5 100
414	98,0	4 RoK	B	4 670 000	0,491	59 364	2 640	5 167	3 000	5 100
415	68,0	2 RoK	B	3 590 000	0,362	43 768	2 640	3 867	2 400	3 900
416	93,5	3 RoK	B	4 170 000	0,471	56 946	2 640	4 966	3 000	5 100
417	100,5	4 RoK	B	4 690 000	0,502	60 694	2 640	5 278	3 000	5 100
418	49,5	2 RoK	B	2 730 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
419	83,5	3 RoK	B	4 170 000	0,426	51 506	2 640	4 512	3 000	5 100
420	83,5	3 RoK	B	4 170 000	0,426	51 506	2 640	4 512	3 000	5 100
421	49,5	2 RoK	B	2 730 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
422	100,5	4 RoK	B	4 690 000	0,502	60 694	2 640	5 278	3 000	5 100
423	80,5	3 RoK	B	4 170 000	0,413	49 934	2 640	4 381	3 000	5 100
424	108,0	5 RoK	B	5 850 000	0,546	66 014	2 640	5 721	3 000	5 100
425	95,5	4 RoK	B	5 150 000	0,479	57 913	2 640	5 046	3 000	5 100
426	109,0	5 RoK	B	5 750 000	0,539	65 168	2 640	5 651	3 000	5 100
427	92,5	4 RoK	B	4 800 000	0,466	56 342	2 640	4 915	3 000	5 100
428	92,5	4 RoK	B	4 800 000	0,466	56 342	2 640	4 915	3 000	5 100
429	109,0	5 RoK	B	5 750 000	0,539	65 168	2 640	5 651	3 000	5 100
430	95,5	4 RoK	B	5 150 000	0,479	57 913	2 640	5 046	3 000	5 100
431	115,5	5 RoK	B	6 200 000	0,579	70 004	2 640	6 054	3 000	5 100
432	76,0	2 RoK	B	3 520 000	0,397	47 999	2 640	4 220	2 400	3 900

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong.

⁷ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive vatten och el.

⁸ Innefattar vatten samt uppvärmning av vatten.

⁹ Innefattar hushållsel inklusive komfortgolvvärme.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Balkong/ Terrass ⁶	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift vatten ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift el ⁹ (kr)
620	83,5	3 RoK	B	4 470 000	0,426	51 506	2 640	4 512	3 000	5 100
621	49,5	2 RoK	B	2 870 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
622	100,5	4 RoK	B	5 090 000	0,502	60 694	2 640	5 278	3 000	5 100
623	80,5	3 RoK	B	4 470 000	0,413	49 934	2 640	4 381	3 000	5 100
624	108,0	5 RoK	B	6 250 000	0,546	66 014	2 640	5 721	3 000	5 100
625	95,5	4 RoK	B	5 550 000	0,479	57 913	2 640	5 046	3 000	5 100
626	109,0	5 RoK	B	6 150 000	0,539	65 168	2 640	5 651	3 000	5 100
627	92,5	4 RoK	B	5 200 000	0,466	56 342	2 640	4 915	3 000	5 100
628	92,5	4 RoK	B	5 200 000	0,466	56 342	2 640	4 915	3 000	5 100
629	109,0	5 RoK	B	6 150 000	0,539	65 168	2 640	5 651	3 000	5 100
630	95,5	4 RoK	B	5 550 000	0,479	57 913	2 640	5 046	3 000	5 100
631	115,5	5 RoK	B	6 600 000	0,579	70 004	2 640	6 054	3 000	5 100
632	76,0	2 RoK	B	3 820 000	0,397	47 999	2 640	4 220	2 400	3 900
701	107,5	5 RoK	B, T	7 500 000	0,533	64 442	2 640	5 590	3 000	5 100
702	91,5	4 RoK	B	5 050 000	0,462	55 858	2 640	4 875	3 000	5 100
703	91,5	4 RoK	B	5 050 000	0,462	55 858	2 640	4 875	3 000	5 100
704	107,5	5 RoK	B	5 850 000	0,533	64 442	2 640	5 590	3 000	5 100
705	93,5	3 RoK	B	4 620 000	0,471	56 946	2 640	4 966	3 000	5 100
706	68,0	2 RoK	B	3 890 000	0,362	43 768	2 640	3 867	2 400	3 900
707	98,0	4 RoK	B	5 270 000	0,491	59 364	2 640	5 167	3 000	5 100
708	82,5	3 RoK	B	4 640 000	0,422	51 022	2 640	4 472	3 000	5 100
709	49,5	2 RoK	B	2 890 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
710	99,0	4 RoK	B	5 390 000	0,495	59 848	2 640	5 207	3 000	5 100
711	99,0	4 RoK	B	5 390 000	0,495	59 848	2 640	5 207	3 000	5 100
712	49,5	2 RoK	B	2 890 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
713	82,5	3 RoK	B	4 690 000	0,422	51 022	2 640	4 472	3 000	5 100
714	98,0	4 RoK	B	5 270 000	0,491	59 364	2 640	5 167	3 000	5 100
715	68,0	2 RoK	B	3 890 000	0,362	43 768	2 640	3 867	2 400	3 900
716	93,5	3 RoK	B	4 620 000	0,471	56 946	2 640	4 966	3 000	5 100
717	100,5	4 RoK	B	5 290 000	0,502	60 694	2 640	5 278	3 000	5 100
718	49,5	2 RoK	B	2 940 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
719	83,5	3 RoK	B	4 620 000	0,426	51 506	2 640	4 512	3 000	5 100
720	83,5	3 RoK	B	4 620 000	0,426	51 506	2 640	4 512	3 000	5 100
721	49,5	2 RoK	B	2 940 000	0,275	33 249	2 640	2 991	2 400	3 900
722	100,5	4 RoK	B, T	6 950 000	0,510	61 662	2 640	5 359	3 000	5 100
723	108,0	5 RoK	B, T	8 000 000	0,546	66 014	2 640	5 721	3 000	5 100
724	82,0	3 RoK	B, T	5 250 000	0,420	50 780	2 640	4 452	3 000	5 100
725	86,5	3 RoK	B, T	5 350 000	0,440	53 198	2 640	4 653	3 000	5 100
726	87,0	3 RoK	B, T	5 350 000	0,442	53 440	2 640	4 673	3 000	5 100
727	87,0	3 RoK	B, T	5 350 000	0,442	53 440	2 640	4 673	3 000	5 100
728	86,5	3 RoK	B, T	5 350 000	0,440	53 198	2 640	4 653	3 000	5 100
729	82,0	3 RoK	B, T	5 350 000	0,420	50 780	2 640	4 452	3 000	5 100
730	115,5	5 RoK	B, T	8 600 000	0,579	70 004	2 640	6 054	3 000	5 100

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong, T = Terrass.

⁷ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive vatten och el.

⁸ Innefattar vatten samt uppvärmning av vatten.

⁹ Innefattar hushållsel inklusive komfortgolvvärme.

E. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	12 090 499	12 235 585	12 382 412	12 531 001	12 681 973	12 833 549	13 622 266
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	2 324 700	2 352 596	2 380 828	2 409 397	2 438 310	2 467 570	2 619 220
Årsavgift kr/m²	734	743	752	761	770	779	827
Övriga Intäkter							
Hyresintäkter	6 464 425	6 593 714	6 725 588	6 860 100	6 997 302	7 137 248	7 880 098
Räntor	6 000	6 000	7 882	11 677	17 417	25 133	79 733
Summa intäkter	20 885 624	21 187 895	21 496 709	21 812 175	22 134 402	22 463 500	24 201 318
Kapitalkostnader							
Räntor	12 364 000	12 346 400	12 327 392	12 306 863	12 284 692	12 260 748	12 109 037
Avskrivningar	400 000	432 000	466 560	503 885	544 196	587 731	863 570
Driftskostnader inklusive hyra garageplatser	6 885 624	7 023 336	7 163 803	7 307 079	7 453 221	7 602 285	8 393 537
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	590 000	601 800	613 836	626 113	638 635	651 408	719 207
Akkumulerad fondavsättning	590 000	1 191 800	1 805 636	2 431 749	3 070 384	3 721 791	7 179 542
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	181 722	401 272
Fastighetsskatt garagelokaler	228 000	232 560	237 211	241 955	246 795	251 730	277 931
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	418 000	426 360	434 887	443 585	452 457	461 506	509 540
Summa	646 000	658 920	672 098	685 540	699 251	894 958	1 188 742
Årets överskott	0	125 438	253 019	382 694	514 407	466 370	927 225
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	400 000	525 438	778 458	1 161 152	1 675 559	2 141 929	6 242 790
Summa kostnader	20 885 624	21 187 895	21 496 709	21 812 175	22 134 402	22 463 500	24 201 318

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Skattvärde garagelokaler	22 800 000	23 256 000	23 721 120	24 195 542	24 679 453	25 173 042	27 793 073
Skattvärde uthyrningslokaler	41 800 000	42 636 000	43 488 720	44 358 494	45 245 664	46 150 578	50 953 967
Låneskuld	281 000 000	280 600 000	280 168 000	279 701 440	279 197 555	278 653 360	275 205 375
* Kassabehållning inkl fond	990 000	1 717 238	2 584 094	3 592 901	4 745 943	5 863 720	13 422 332

Förutsättningar

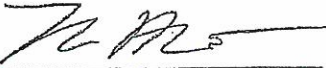
Årsavgifterna höjs med 1,2 % per år.
 Hyrorna höjs med 2,0 % per år.
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 1,5 %.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Avskrivning 400 000 kr/år 1 därefter en årlig höjning med 8 %.
 Medelränta är 4,40 %.

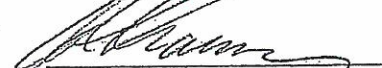
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

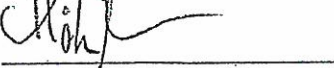
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

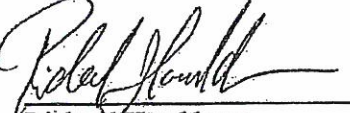
Stockholm den 11 januari 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERMALMSTERRASSEN


Johan Alenius


Jan-Erik Fransson


Håkan Johansson


Rickard Haraldsson

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-01-24 för Brf Västermalmsterrassen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-01-03
2. Registreringsbevis	2012-01-03
3. Offert entreprenad och fastighet	2012-01-11
4. Företagsinformation Fröjden Fastighets AB	2012-01-23
5. Finansieringsoffert	2011-12-19
6. Mail ang. fröjden Fastighets AB	2012-01-23
7. Utdrag från fastighetsregistret	2012-01-19
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
9. Ritning med lokalareor	2012-01-12
10. Areaspecifikation Bergkrantzarkitekter	2011-12-13
11. Ritning A-40.1-21	2011-12-16
12. Ritning Kv Leendet plan 1 garage	2011-05-02

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. 1)

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inkluderande bl.a. amorteringar samt de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgift kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående kommunal fastighetsavgift för föreningens fastighet skall erläggas med lika belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, plusgiro eller bankgiro.

Avsättning och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses en ledamot och en suppleant av Fröjden AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av Fröjden AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats. 1)

Konstituering och beslutsförmåga

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförmåga när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförmåga minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

¹ Tillägg enligt Bilaga 1

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som aningen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lotning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614). 1)

Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

22 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall utas, skall även den anges.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Kopla av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arveskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen,

förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäjas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäjas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodd med bostadsrättshavaren.

Fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäjas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåller bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte annat har avtalats med föreningen.

- 2 vårdslöshet eller försummelse av
- någon som hör till hans hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om ha eller hon brutit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller finns det risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren avsett sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tilläts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §§,
- om 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 huset,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användandet av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres, samt
- om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller dämed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st p 2.

Är det fråga om särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse eller rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till Socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4, vilket fastställs genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Bilaga 1**Tillägg till stadgar för Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen**

Föreningen avser att träffa avtal om Bostadsrättsgaranti med Fröjden AB, nedan kallat Fröjden, vilket föranleder tillägg till stadgar enligt följande.

Till 5 §

Fröjden äger rätt, att efter förvärv av bostadsrätt enligt Bostadsrättsgarantin, bli antagen som medlem i föreningen.

Till 9 §

Fröjden skall kunna utöva insyn i föreningens verksamhet genom av Fröjden utsedd rapportör. Rapportören skall taga del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll. Fröjdens insyn skall utövas under sju år från dagen för entreprenadens godkännande vid slutbesiktning av respektive lägenhet i föreningens fastighet.

Till 13 §

Styrelsen skall underställa Fröjden intecknings- och/eller belåningsärenden för godkännande.

Till 14 §

Det åligger styrelsen att dels upprätta och fortlöpande revidera särskild plan för föreningens intäkter och kostnader för den tid Bostadsrättsgarantin gäller, dels underrätta Fröjdens rapportör om varje åtgärd av betydelse för föreningen ekonomi eller för Fröjden, vari ingår att tillhandahålla härför erforderligt material.

Till 17 §

Fröjdens rapportör skall skriftligen kallas till föreningsstämma.

Till 19 §

På ordinarie föreningsstämma skall bland övriga ärenden upptagas en punkt för Fröjdens rapportör och föreningens förhållande till Fröjden.

Till 21 §

Beslut rörande stadgeändring under den tid bostadsrättsgarantin gäller skall godkännas av Fröjden för att äga giltighet.

REGISTRERINGSBEVIS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2012-01-03	2012-01-03
Utskriftsdatum/tid	Sida
2012-01-03, 19.17	1

Org.nummer: 769624-1293

Firma: Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen

Adress: c/o Skanska Nya Hem
169 83 SOLNA

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

670131-7650 Alenius, Ulf Johan, Terrängvägen 7 lgh 1103, 181 29 LIDINGÖ
430803-2814 Fransson, Jan-Erik Lennart, Kommunalvägen 6 D lgh 1401,
132 34 SALTSJÖ-BOO
690328-8238 Haraldsson, Per Rickard, Lågängsvägen 6, 183 77 TÄBY
390826-5733 Johansson, Håkan Johnny, Ringvägen 50 lgh 1601,
118 67 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER

670118-7293 Alamaa, Kjell Fredrik, Dreilindenstrasse 23, 6006 LUZERN,
SCHWEIZ
671125-0214 Parck, Martin Olof, Oxenstiernsgatan 23 lgh 1601,
115 27 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FORESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2012-01-03, 2012-01-05

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och / eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.
Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till
föreningens hus, om marken skall användas som komplement till

FORTS