

2014041604057

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK STRANDALLÉN
Södertälje kommun

ORG NR 769626-7124

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8
F. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys	11
I. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2014-04-23

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Strandallén, Södertälje kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 26 juli 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler samt mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med maj månad 2014. Inflyttning beräknas ske i slutet av augusti månad 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2014.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 23 oktober 2014.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI Gerling.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadlidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Glasberga 1:149, Södertälje kommun.
Adress:	Carin Bååts gata 73A-D, 75A-H, 76J, 77A-H och 77J-M, 162 59 Södertälje.
Tomtens areal:	2 954 m ² (preliminär uppgift)
Bostadsarea:	Cirka 1 704 m ²
Antal bostadslägenheter:	25 lägenheter i flerbostadshus.
Husets utformning:	Bebyggelsen utgörs av tre flerbostadshus, varav hus A och B i tre våningar samt hus C i två våningar, placerade i grupp. Hus A består av 12 lägenheter, hus B av 9 lägenheter och hus C av fyra lägenheter, totalt 25 lägenheter. Till varje huskropp hör ett gemensamt uppvärmt cykelförråd samt miljöhus där UC finns installerad. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning av vatten. Gemensam vattenmätning finns i miljöbyggnaden.
Värme:	Uppvärmning med vattenburen värme via fjärrvärme. Husen har vattenradiatorer.
Ventilation:	FTX-aggregat placeras i lägenhetsförråden.
El:	För varje flerbostadshus finns en servis/elslutning med ett abonnemang per lägenhet. Dessutom finns en anslutning och abonnemang för gemensam el, dvs. stolpbelysning, fasadbelysning, förrådsbelysning, undercentral samt uttag för motorvärmare.
TV/data/telefon:	Lägenheterna kommer att förses med TV/data/telefon. Gruppavtal tecknas för samtliga lägenheter.
Sophantering:	Källsortering.
Parkering:	Föreningen disponerar 26 parkeringsplatser där samtliga har uttag för motorvärmare.
Tomtmark:	I övrigt finns planteringar, utvändigt belysning samt belysning i förråd och miljöhus.
Gemensamma utrymmen:	Tre gemensamma cykelförråd samt miljöhus.
Hles:	Finns i hus B

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	Tre i hus A och B samt två i hus C.
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Prefabricerade volymelement av trä
Fasader:	Fasadpanel av trä
Vägar:	Yttervägar med träreglar, mineralull och gipsklor. Innervägar med träregelstomme och gipsklor
Bjälklag:	Prefabricerade träelement
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä, isolering och takpannor av betong.
Fönster:	Vita fönster och fönsterdörrar av trä med 3-glas isolerruta.
	Vita fönsterbänkar av mdf.
Dörrar:	Trä
Balkonger	Balkonger av trä. Översida av tryckimpregnerad trätrall och undersida av fibercementskiva. Räckan av galvaniserad stål och överliggare av rostfritt stål.

Övklöförråd

Grundläggning:	Platta på mark
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Trätaksolär
Takbeläggning:	Papp med sedumtak
Dörr:	Trädörrar

Mark

Parkerings på kvartersmark:	Asfalt
Körväg på området:	Asfalt
Gångväg på området:	Grus
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd och buskar

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägar	Tak
Entré:	Eklaminat	Vitmålade	Vitt tak
Kök:	Eklaminat	Vitmålade	Vitt tak
Vardagsrum:	Eklaminat	Vitmålade	Vitt tak
Sovrum:	Eklaminat	Vitmålade	Vitt tak
Badrum:	Plastmatta	Kakel	Vitt tak
Klädkammarer:	Eklaminat	Vitmålade	Vitt tak

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	51 345 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	51 395 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 23 494 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken. Sakerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivningar förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på 80 år enligt en progressiv modell. Med hänsyn tagen till att föreningen i framtiden kan behöva tillämpa linjära avskrivningar finns en sannolikhet att det bokförda resultatet då blir negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning/ Amortering ³ (kr)	Summa (kr)
Lån 1-4	21 100 000	3 mån-6 år	3,70	780 700	30 000	810 700
Summa	21 100 000			780 700	30 000	810 700
Insatser	30 295 000					
Summa Finansiering	51 395 000					
Avgår Ränteintäkter	50 000					-1 000
Summa år 1					30 000	809 700

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid av lånen bli aktuell.

² Räntesatsen för lån 1-4 är något högre än nivån för ekonomiska planens upprättande.

³ Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida

809 700

AvsättningarAvsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea

51 135

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	30 000
Arvode till styrelse och revisorer	35 000
Föreningens administration	5 000
Uppvärmning	100 000
Gemensam elförbrukning	30 000
Renhållning	25 000
Sonning	5 000
Serviceavtal hiss	10 000
Snöröjning	20 000
TV, telefon och bredband	72 000
Föreskrifter	25 000
Vatten	45 000
Löpande underhåll	5 000
Jouravtal	5 000
Avrundning	1 560
Summa Driftskostnader¹, kr	413 560

SkatterKommunal fastighetsavgift bostäder²
Summa skatter, kr

0

0

Summa beräknade årliga kostnader, kr**1 274 395**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erläggas lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	1 202 396
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	72 000
Summa beräknade årliga intäkter, kr	1 274 396

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 240 kronor per lägenhet och månad.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ³	Uteplats/ Bal- kong ⁴	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁵ (kr)
A11	84,6	4 rok	U	1 660 000	4,957	59 603	2 880	5 207
A12	71,5	3 rok	U	1 360 000	4,196	50 440	2 880	4 443
A13	71,5	3 rok	U	1 360 000	4,196	50 440	2 880	4 443
A14	64,5	2 rok	U	975 000	3,197	38 441	2 880	3 443
A21	84,6	4 rok	B	1 425 000	4,957	59 603	2 880	5 207
A22	71,5	3 rok	B	1 200 000	4,196	50 440	2 880	4 443
A23	71,5	3 rok	B	1 200 000	4,196	50 440	2 880	4 443
A24	64,5	2 rok	B	900 000	3,197	38 441	2 880	3 443
A31	84,5	4 rok	B	1 475 000	4,957	59 603	2 880	5 207
A32	71,5	3 rok	B	1 270 000	4,196	50 440	2 880	4 443
A33	71,5	3 rok	B	1 270 000	4,196	50 440	2 880	4 443
A34	64,5	2 rok	B	950 000	3,197	38 441	2 880	3 443
B11	64,5	2 rok	U	1 040 000	3,197	38 441	2 880	3 443
B13	84,5	4 rok	U	1 560 000	4,957	59 603	2 880	5 207
B14	64,5	2 rok	U	1 040 000	3,197	38 441	2 880	3 443
B21	64,5	2 rok	B	965 000	3,197	38 441	2 880	3 443
B23	84,5	4 rok	B	1 375 000	4,957	59 603	2 880	5 207
B24	64,5	2 rok	B	965 000	3,197	38 441	2 880	3 443
B31	64,5	2 rok	B	1 015 000	3,197	38 441	2 880	3 443
B33	84,5	4 rok	B	1 425 000	4,957	59 603	2 880	5 207
B34	64,5	2 rok	B	1 015 000	3,197	38 441	2 880	3 443
C11	64,5	2 rok	U	995 000	3,197	38 441	2 880	3 443
C12	84,5	4 rok	U	1 565 000	4,957	59 603	2 880	5 207
C21	64,5	2 rok	B	910 000	3,197	38 441	2 880	3 443
C22	84,5	4 rok	B	1 420 000	4,957	59 603	2 880	5 207
diff.					0,007	80		
SUMMA	1 704,6			30 295 000	100,000	1 202 396	72 000	

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ U = Uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁵ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband. Kostnad för hushållsel tillkommer och betalas direkt till leverantören. Kostnad för hushållsel beräknas till cirka 250-400 kronor per månad.

2014041604065

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	30 163 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 379 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	17 774 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	248 kr
Arsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	748 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOIS

2014041604066

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 202 395	1 226 443	1 250 972	1 275 991	1 301 511	1 327 541	1 465 713
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768
Årsavgift kr/m²	748	763	778	793	809	825	811
Övriga intäkter							
Räntor	1 000	1 000	1 312	1 949	2 922	4 244	10 567
Summa intäkter	1 275 395	1 300 883	1 327 193	1 354 347	1 382 368	1 411 279	1 570 048
Kapitalkostnader							
Räntor	780 701	779 590	778 417	777 178	775 869	774 486	766 808
Avskrivningar	30 000	31 695	33 486	35 378	37 377	39 489	51 976
(Avskrivningar vid flytt plan på 100 år) ¹	426 000	426 000	426 000	426 000	426 000	426 000	426 000
Driftskostnader	413 560	421 831	430 267	438 873	447 650	456 603	504 127
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	51 135	52 158	53 201	54 265	55 350	56 457	62 393
Akkumulerad fondavsättning	51 135	103 293	156 494	210 758	266 109	322 566	622 247
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift kostnader	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	15 610	81 822	48 553	66 122	84 244	185 302
(Akkumulerat överskott (inkl kostn*))	50 000	65 610	97 431	146 084	212 208	296 450	1 013 665
Summa kostnader	1 275 395	1 300 883	1 327 193	1 354 347	1 382 368	1 411 279	1 570 048

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	21 100 000	21 070 000	21 038 805	21 004 819	20 969 442	20 932 065	20 711 016
* Kassabehållning inkl fond	101 135	168 002	253 925	356 843	478 319	619 016	1 635 913

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 2,0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Medelränta är 3,70 %.

Avskrivning 80 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,65 %.

¹ Vid en tillämpning av tidigare avskrivningar skulle föreningsens bokförda resultat spontant bli negativt. Denna effekt är bokföringsmässig och påverkar inte föreningsens kassaflöde.

Effekten av en höjning avskrivning som illustreras med kursiv text har inte tagits med i den ekonomiska prognosen.

H. KÄNSLIGHETSSANALYS

2014041604067

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Anlagen inflationsnivå och							
Anlagen räntenivå	748	763	778	793	809	825	911
Anlagen räntenivå + 1%	871	886	901	917	932	948	1033
Anlagen räntenivå + 2%	995	1010	1025	1040	1055	1071	1154
Anlagen räntenivå - 1%	624	639	654	670	686	703	790
Anlagen räntenivå och							
Anlagen inflationsnivå + 1%	748	765	783	802	821	841	945
Anlagen inflationsnivå + 2%	748	768	789	811	833	856	983
Anlagen inflationsnivå - 1 %	748	760	772	785	798	811	880

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni.

Anlagen räntenivå 3,70 %.

Anlagen inflationsnivå 2,0 %.

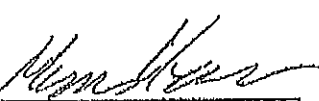
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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, utlas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår loka - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller loka ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/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. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Södertälje den 17 mars 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK STRANDALLÉN


Per Envall


Magnus Hedman


Lars Halldén

2014041604069

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 17 mars 2014 för bostadsrättsföreningen BoKlok Strandallén, org. nr: 769626-7124

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.

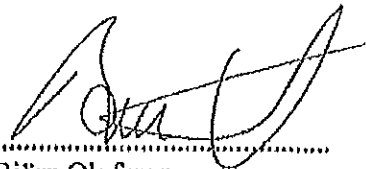
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

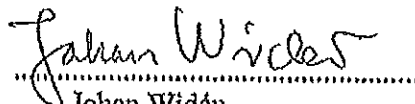
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 27 mars 2014



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

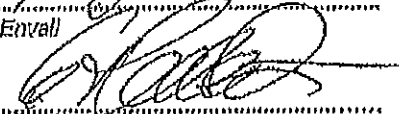
2013-07-26

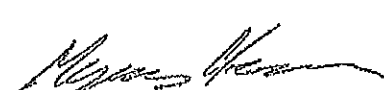
2013070802739

Statgar för
Bostaderättstföreningen Boklok Strandallén

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande statgar blivit antagna av föreningens medlemmar på sammanträde för bildande av föreningen den 1 juli 2013.


.....
Per Envali


.....
Lars Halldén


.....
Magnus Hedman

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

Registrerad av Bolagsverket 2013-07-26

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen BokKlok Strandviken.

2 §

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 bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Södertälje kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap

5 §

Präga om att anmäla en medlem avgöra av styrelsen om anmälan inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att senast, 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 bostadsrättsinnehavare skall anses ha utträdt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

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

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inklusive bl.a. amorteringar samt de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättsinnehavarens 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 vatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk elvärme, TV, bredband och/eller telefon 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 (1975:335) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

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

För arbyte med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1982:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergår svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbyte vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1982:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättningslånan.

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-ansökan, plussgiro eller bankgiro.

Avsättning och användning av årsvinnet

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det ekonomiska året för föreningens fastighet genomförs, 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 stämna för tiden till dess nästa ordinarie stämna hålls.

Med undantag för första styrelseregeln om att samtliga väljs av föreningen, gäller all under tiden till den föreningsstämman som infaller närmast efter det slutliga ekonomiska året för föreningens hus genomförs utöver ledamöterna och en suppleant av BokKlok Housing AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på föreningsstämman. Ledamöterna och suppleanter utserdes av BokKlok Housing AB behövs inte vara medlem i föreningen.

Skuldförklarings har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsatta fastighetsåtgärder utbetalats. 1)

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antalet överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av folkröst beslut fördras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om beslutet.

¹ Tillägg enligt tillägg 1

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 ej/dv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomt rätt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomt rätt. 1)

Styrelsens Ållgganden

14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redovisning för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), för vilkenheten vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) och, där så anfordras, för de medel som under året inbetalats till och utbetalats från föreningen (kassafördesammanlys).

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besöka föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besökningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förfallna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen. 1)

Revisor

15 §

Minst en och högst två revisorer samt en till två revisors suppleanter, såsom personlig suppleant till respektive revisor, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden in till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiodel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiften eller ejest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningsens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma. 1)

Medlemsrätt

18 §

Medlem som önskar få sitt ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framtälla sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Uppräkande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och bifåden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande vid stämman.
- 3) Antagande av ordförandens val av protokollförare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två justeringsmän vilka rösträknare.
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörligen skall.
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- 10) Beslut i fråga om ansvarighet för styrelsen.
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller läckande av förlust.
- 12) Beslut om arvoden.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisor och suppleant.
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka anslås i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för

¹ Tillägg enligt bilaga 1

vilka stämman utlyste och vilka angivits i kallelsen till densamma. 4)

Protokoll

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollens innehåll gäller

1. att röstlängden skall las in eller bifogas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att röstresultat skall angivas i protokollet.

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 skyldigheter mot föreningen. Medlems röst rätt 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 denna företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall företa skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utgåendet.

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

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

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

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

De följ - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstöverväkt bifordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 28 § i bostadsrättslagen (1991:614). 4)

Förkrav 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 hyra och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

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

Köpta 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 bli medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningsstyrelsen genom byte eller förvärfva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avlidet bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmäna dödsboet till inom sex månader visa att bostadsrätten ingår i bodelning eller avskilte med anledning av bostadsrättsinnehavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärfva bostadsrätten och skift medlemskap. Om den tid som angivits i anmäningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsläjas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsbets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärfva bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsläning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade varit medlem i bostadsrätten. Tre år efter förvärfvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärfva bostadsrätten och skift medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsläjas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning. 4)

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 skriftligen bör godta honom som bostadsrättsinnehavare.

En juridisk person som har förvärfva 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 bostadsrättsinnehavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppsatt särskilt stadgavillkor för medlemskap och det skriftligen kan fordras att maken uppfyller sådana villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanhörde med bostadsrättsinnehavaren.

Frågan om förvärfv av andel i bostadsrätt ålger förelä och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärfvet innehåller av make eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambodagen (2003:376) skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bodelning eller liknande förvärfv och förvärfvaren inte ansluts till medlem i föreningen, får föreningen anmäna innehavaren till inom sex månader från anmälan visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärfva bostadsrätten och skift medlemskap, iaktas inte tid som angivits i anmälan, får bostadsrätten tvångsförsläjas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärfvarens räkning.

¹ Tillägg enligt Bilaga 1

Bostadsrättsbrevarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättsbrevaren 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 bostadsrättsbrevare som inte är avsedd för fulltidsbostad innehåller bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för all i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte annat har avtalats med föreningen.

29 §

Bostadsrättsbrevaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innebär

1. Ingrepp i en pågående konstruktion,
2. Andring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att godkänna tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utvändiga delar får bostadsrättsbrevaren utföra eller uppsätta anläggning av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

Om lägenheten från början förses med balkong får bostadsrättsbrevaren låta glass i denna endast efter styrelsens godkännande och i så enlighet med styrelsens anvisningar. Detsamma gäller om bostadsrättsbrevaren vill låta eller upp markiser, eller liknande skydd, utanför lägenheten. Bostadsrättsbrevaren svarar i sådant fall för underhållet av inglasning och markis. Skulle behov föreligga att demontera inglasning eller markiser på grund av föreningens underhåll eller ombyggnad av huset eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättsbrevaren att på egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna.

Vad bostadsrättsbrevaren anbringat på fastigheten -- och som inte utgör tillhörighet till fastigheten -- är bostadsrättsbrevarens egendom. Fårne sådan egendom kvar efter det att bostadsrättsbrevaren överlåtit bostadsrätten ansvarar den nye bostadsrättsbrevaren för egendomen.

28 §

Bostadsrättsbrevaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

29 §

När bostadsrättsbrevaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tåla. Bostadsrättsbrevaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de skriftliga regler som föreningen i överensstämmelse med ovanstående meddelat. Bostadsrättsbrevaren skall hålla

noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i bostaden som avses i första stycket förelä föreningen skall föreningen

1. ge bostadsrättsbrevaren tillgång till alla störningar omedelbart upphör och
2. om det är fråga om en bostadsrättsbrevare, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättsbrevaren med anledning av att störningarna är särskilt allvariga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättsbrevaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

30 §

En bostadsrättsbrevare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för ej tillfälligt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 20 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvat vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:674) av en juridisk person som hade pantsatt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehåller av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall godkänna överlåttas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en överlåttelse, får bostadsrättsbrevaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden tillåter tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättsbrevaren har bokatsvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om bostadsrättsbrevare som innehåller av juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till överlåttelse kan föras med villkor.

32 §

Bostadsrättsbrevaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- * lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktsolerande skikt,
- * lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och svaga installationer,
- * rökgångar
- * glas och båggar i lägenhetens fönster och dörrar,
- * lägenhetens yttre och innerdörrar samt
- * svagsämsanläggningar.

Med undantag för målning av radiatorer, svarar dock bostadsrättsbrevaren inte för underhåll av anordningar för

värme, vattenanläggningar eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet eller vatten som föreningen föresli lägenheten med. Bostadsrättsinnehavaren svarar inte heller för underhållet av rökångare och ventilationskanaler om dessa tjänar till en lägenhet och inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterdörrar och ytteröppningar.

För reparation på grund av brand- eller vattenlednings-skada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försømmelse eller
2. vårdslöshet eller försømmelse av
 - a) någon som hör till hans hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon inhyrt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försømmelse av någon annan än bostadsrättsinnehavaren själv är dock denne ansvarig endast om ha eller hon brutit i oavsikt och illsyn.

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättsinnehavaren föreligger 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 uppmärksam avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättsinnehavarens 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 bostadsrättsinnehavaren avser att bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten ska tillfälligt föras över enligt 3 kap. bostadsrättslagen (1991:814) är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättsinnehavaren inte dröjsas av sådana tillstånd som nödvändigt.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att låta sådana inspektioner i nyfjärdarätten som föranlids av nödvändiga åtgärder för att utrota skada i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte berörs av skadan.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillräde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräddning.

Avsägelse av bostadsrätt

36 §

En bostadsrättsinnehavare får avsluta sin bostadsrätt tillfälligt efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättsinnehavare. Avsägelsen ska 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 angivits i denna.

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nytfjärdarätten till en lägenhet som innehås med bostadsrätt och som tillfälligt är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen skaledes berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avhyllning:

1. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala inlästa eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årensgift, när det gäller bostadsrättsinnehavaren mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättsinnehavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §§,
5. om bostadsrättsinnehavaren eller den som lägenheten upplåtes till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns skada i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt försämrar underhålls skötseln om att det finns skada i lägenheten bidrar till att skadan sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättsinnehavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användandet av lägenheten eller den som lägenheten upplåtes till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättsinnehavare,
7. om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättsinnehavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:814) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres, samt
9. om lägenheten helt eller delvis väsentligt används för näringsverksamhet eller därmed förknippad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en oavsiktlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

Nytfjärdarätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av liten betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 8-9 får ske endast om bostadsrättsinnehavaren låter till att efter tilläggsvisning vilka rättsläge utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadsrättsinnehavare, inte ske om bostadsrättsinnehavaren utan dröjsmål anser om tillstånd till upplåtelsen och får ansöka om beviljande.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 8 får, om det är fråga om en bostadsrättsinnehavare, inte ske förrän socialnämnden har underkallats enligt 29 § 2 a p 2.

Är det fråga om särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 8 även om någon tillfälligt eller tillfälligt inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadsrättsinnehavare inte ske utan föregående underkallande till socialnämnden. En kopia av

uppsägningen skall dock skickas till Socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om förklaringar inlämnats under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 29 och 31 §§.

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

30 §

Är nyflyttandebrevet förverkat på grund av förhållande som avses i 30 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon därefter inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyflyttandebrevet är förverkat på grund av sådana särskilt allvariga förklaringar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får heller inte skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 30 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 30 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

31 §

Är nyflyttandebrevet enligt 30 § 2 förverkat på grund av jämförelse med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av jämförelsen inte skiljas från lägenheten.

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadsrättsenhet - betalas inom tre veckor från det att

- a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgitt underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun lägenheten är belägen, eller
- b)

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgitt underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadsrättsenhet får en bostadsrätts-havare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avlysning avgjorts i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrätts-havare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala års-avgiften inom den tid som anges i 30 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skiljigen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 a skall beträffande en

bostadsrättsenhet avfattas enligt formulär 4 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande bostadsrättsenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 30 § 1, 2, 5-7 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 30 § 5, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inlöper närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte någon skäddger honom eller henne att flytta tidigare. Delsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 30 § 2 och bestämmelserna i 30 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 30 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 30 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförskjutning

42 §

Har bostadsrätts(havaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 30 §, skall bostadsrätten tvångsförskjutas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrätts(havaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av förskjutningen kommer överens om något annat. Förskjutningen får dock skjutas upp till dess att tvister som bostadsrätts(havaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens uppsägning skall följande enligt 8 kap 20 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrätts(havarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

Bilaga 1

Tillägg till stadgar för Bostadsrättsföreningen BoKlok Strandallén

Föreningen avser att träffa avtal om BoKlok garanti med BoKlok Housing AB, nedan kallat BoKlok, vilket föranleder tillägg till stadgar enligt följande,

Till 6 § samt till 24 §

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

Till 9 §

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

Till 13 §

Styrelsen skall underställa BoKlok intecknings- och/eller belåningsärende för godkännande.

Till 14 §

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

Till 17 §

BoKloks rapportör skall skriftligen kallas till föreningsstämma.

Till 19 §

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

Till 24 §

Beslut rörande stadgeändring under den tid BoKlok garantin gäller skall godkännas av BoKlok Housing AB för att åga giltighet.

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2013-07-26	2013-07-26
Utskriftsdatum/td	Sida
2013-07-26, 19.22	1

Org.nummer: 769626-7124

Firma: Bostadsrättsföreningen Boklok Strandallén

Adress: o/o Skanska Nya Hem AB
169 83 SOLNA

Säte: Stockholms län, Södertälje kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

680118-6237 Envall, Per Anders, Löwens väg 5, 153 36 JÄRNA
461021-1239 Halldén, Lars, Stensövägen 22 lgh 1002, 138 30 ÄLTA
720813-0331 Hedman, Rolf Magnus, Runbyvägen 25, 194 44 UPPLANDS VÄSBY

STYRELSESUPPLEANTER

680223-0232 Eilola, Erkki Tuomas, Bännebo Norrlund 163,
749 71 FJÄRDHUNDRA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT 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 KUNGÖRSELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2013-07-26, 2013-07-30

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 bostadslägenhet
eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem
har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt
kallas bostadsrättshavare.

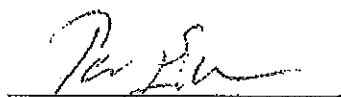
FORTS

FULLMAKT

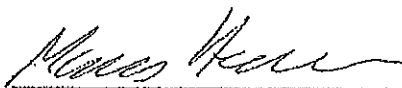
Härmed befullmäktigas styrelsens ledamöter, samt Johan Alenius, 6701131-7650 och Max Persson, 840226-7515 att var för sig teckna föreningens firna på förhandsavtal, upplåtelseavtal, överlåtelseavtal, vid pantsättning av bostadsrätt samt för kostnader avseende löpande förvaltning.

Solna den 17 september 2013

Bostadsrättsföreningen BoKlok Strandallén



Per Envall



Magnus Hedman



Lars Halldén

Bostadsrättsföreningen BoKlok Strandallén
c/o Skanska Nya Hem AB
Per Envall
169 83 Solna

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen BoKlok Strandallén, 769626-7124 (föreningen)
Kontaktperson: Per Envall

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 16 april 2014 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse som har getts ut av Skanska AB (publ), 556000-4615 som säkerhet. Den är på 30 295 000 kronor och täcker summan av de insatser som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 23 april 2014 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av juristen Pernilla Nylén. Föredragande var handläggaren Barbro Edlund.

Pernilla Nylén

Barbro Edlund

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.