

Brf Parken i Silverdal
c/o JM AB
Sofia Vårberg
169 82 Stockholm

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Parken i Silverdal, 769638-3814
(föreningen)

Kontaktperson: Sofia Vårberg

Beslut

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

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 2 mars 2021 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 insatsgarantiförsäkring som har getts ut av Gar-Bo Försäkring AB, 516401-6668 som säkerhet. Den är på 339 010 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 3 mars 2021 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 handläggaren Yvonne Eriksson. Föredragande var handläggaren Eva-Lotta Backlund.

Yvonne Eriksson

Eva-Lotta Backlund

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.

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKEN I SILVERDAL

Organisationsnummer: 769638-3814

Kommun: Sollentuna kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

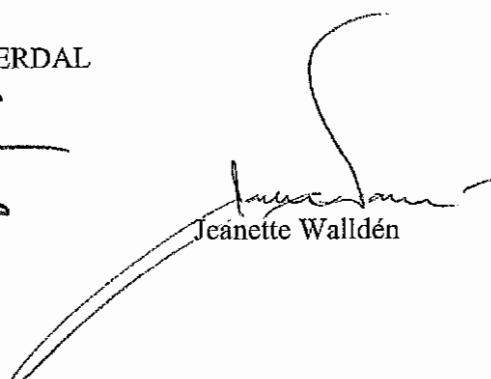
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2021-02-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKEN I SILVERDAL


Anders Willner


Hans Lindström


Jeanette Walldén

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parken i Silverdal har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 89 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2021 och avslutas under kvartal 2 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2021 och avslutas preliminärt under kvartal 2 2022, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-02-16. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-02-26.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 8 900 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Middagen 32, Sollentuna kommun
Adress:	Krögers Promenad 15-27, Silverdalsstråket 1-9
Tomtens areal:	ca 5 039 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 657 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 4 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	89 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

66 garageplatser

3 garageplatser för MC

2 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i:

GA:1 gemensamhetsanläggning med ändamål kvartersgator, gångbanor, anläggningar för dagvattenhantering, planteringar och grönområde (pocketpark), gästparkeringsplatser, belysning innefattande armaturer och ledningar samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Gemensam med samtliga fastigheter och och ägarlägenheter i kvarteret Middagen.

GA:2 Markparkeringsplatser, gemensam med Middagen 5-31 inom kvarteret Middagen.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Utrymme för källsortering och hushållssopor

Ledningar för yttre VA, el, bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekutrustning och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Åtta hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum

Garageport

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vatten-/varmvatten-/värmemätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Betongplatta på pålar till berg

Stomme: Bctong

Ytterväggar: Fasadtegel/puts på betong

Innerväggar, lgh skiljande: Betong alt gipsskivor på regler

Innerväggar, ej bärande: Gipsskivor på regler

Innerväggar, bärande: Betong

Yttertak: Plåt/Betongtakpannor/Sedum

Trappor: Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar: Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

BRF PARKEN I SILVERDAL

Kortfattad byggnadsbeskrivning forts.

Balkonger: Prefabricerade av betong
Entrépartier: Aluminium
Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX)

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Vitt NCS S 0500-N	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Vitt NCS S 0500-N	
Kök	Parkett	Målat Avtorkningsbart stänkskydd	Vitt NCS S 0500-N	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Vitt NCS S 0500-N	Skåpinredning enl ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Vitt NCS S 0500-N	Hylla, klädstång
Bad & WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitt NCS S 0500-N	Sanitetsutrustning Skåpinredning enl ritning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Vitt NCS S 0500-N	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt 432 375 000 kr

Ospecificerat (kassa) 10 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 432 385 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

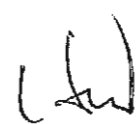
Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 0163067

Taxeringsvärde bostäder ca 175 300 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 0 tkr

Taxeringsvärde garage ca 4 700 tkr

2021030203457



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	18 675 000	1	2,50%	466 875		466 875
Bottenlån	18 675 000	2	2,60%	485 550		485 550
Bottenlån	18 675 000	3	2,80%	522 900		522 900
Bottenlån	18 675 000	4	3,00%	560 250		560 250
Bottenlån	18 675 000	5	3,10%	578 925		578 925
Amortering					654 000	654 000
S:a lån	93 375 000			2 614 500	654 000	3 268 500
Insatser	203 405 000					
Upplåtelseavgifter	135 605 000					
S:a finansiering	432 385 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 268 500

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,80%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i uedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 897 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 52 217 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

199 710

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	110 000	
Styrelsearvode	40 000	
Revisionsarvode	15 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	28 000	
Vattenavgifter	310 000	
Värmeavgifter	594 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	184 000	
Sophämtning (hushållssopor)	73 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	488 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	94 500	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	234 960	
Försäkringar	28 000	
Väderprognosstyrning	22 000	
Diverse inkl. jour	2 000	
Summa driftskostnader		2 223 460

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	47 000	
		47 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 738 670
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 228 420 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 96 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 94 500 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 657	kvm		4 562 490
Årsavgift bredband				234 960
Årsavgift varmvatten				228 420
Hyra garage	59	st	750 kr/plats och mån	531 000
Hyra garage laddplatser	7	st	1 250 kr/plats och mån	105 000
Hyra garage, mc-platser	3	st	350 kr/plats och mån	12 600
Avgift öppna p-platser	2	st	400 kr/plats och mån	9 600
Hyra extra förråd *	13	st	350 kr/förråd/mån	54 600

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 738 670
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Snitthyra. Verklig hyra beror på storleken på förrådet.

LÄGENHETSTABELL

BRF PARKEN I SILVERDAL

ÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %	kr	kr	kr	kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr
11001	86	3 RK	M	1,2423%	2 527 000	1 213 000	3 740 000	1 160 000	56 682	4 724	2 640	220	59 322	4 944	2 480
11002	44	2 RK	M	0,7812%	1 589 000	801 000	2 390 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
11003	49	2 RK	M	0,8215%	1 671 000	719 000	2 390 000	767 000	37 481	3 123	2 640	220	40 121	3 343	2 080
11101	97	4 RK		1,3726%	2 792 000	2 048 000	4 840 000	1 282 000	62 626	5 219	2 640	220	65 266	5 439	3 080
11102	44	2 RK		0,7812%	1 589 000	901 000	2 490 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
11103	34	1 RK		0,6612%	1 345 000	695 000	2 040 000	617 000	30 169	2 514	2 640	220	32 809	2 734	1 630
11104	35	1 RK		0,6711%	1 365 000	675 000	2 040 000	627 000	30 618	2 552	2 640	220	33 258	2 772	1 630
11201	97	4 RK		1,3726%	2 792 000	2 148 000	4 940 000	1 282 000	62 626	5 219	2 640	220	65 266	5 439	3 080
11202	44	2 RK		0,7812%	1 589 000	951 000	2 540 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
11203	34	1 RK		0,6612%	1 345 000	745 000	2 090 000	617 000	30 169	2 514	2 640	220	32 809	2 734	1 630
11204	35	1 RK		0,6711%	1 365 000	725 000	2 090 000	627 000	30 618	2 552	2 640	220	33 258	2 772	1 630
11301	97	4 RK		1,3726%	2 792 000	2 298 000	5 090 000	1 282 000	62 626	5 219	2 640	220	65 266	5 439	3 080
11302	44	2 RK		0,7812%	1 589 000	1 001 000	2 590 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
11303	34	1 RK		0,6612%	1 345 000	795 000	2 140 000	617 000	30 169	2 514	2 640	220	32 809	2 734	1 630
11304	35	1 RK		0,6711%	1 365 000	775 000	2 140 000	627 000	30 618	2 552	2 640	220	33 258	2 772	1 630
21001	86	3 RK	M	1,2423%	2 527 000	1 263 000	3 790 000	1 160 000	56 682	4 724	2 640	220	59 322	4 944	2 480
21002	44	2 RK	M	0,7812%	1 589 000	901 000	2 490 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
21003	76	3 RK	M	1,1421%	2 323 000	1 117 000	3 440 000	1 066 000	52 106	4 342	2 640	220	54 746	4 562	2 480
21101	98	4 RK		1,3825%	2 812 000	2 028 000	4 840 000	1 291 000	63 075	5 256	2 640	220	65 715	5 476	3 080
21102	44	2 RK		0,7812%	1 589 000	901 000	2 490 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
21103	77	3 RK		1,1519%	2 343 000	1 097 000	3 440 000	1 076 000	52 555	4 380	2 640	220	55 195	4 600	2 480
21201	98	4 RK		1,3825%	2 812 000	2 128 000	4 940 000	1 291 000	63 075	5 256	2 640	220	65 715	5 476	3 080
21202	44	2 RK		0,7812%	1 589 000	951 000	2 540 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
21203	77	3 RK		1,1519%	2 343 000	1 197 000	3 540 000	1 076 000	52 555	4 380	2 640	220	55 195	4 600	2 480
21301	98	4 RK		1,3825%	2 812 000	2 278 000	5 090 000	1 291 000	63 075	5 256	2 640	220	65 715	5 476	3 080
21302	44	2 RK		0,7812%	1 589 000	1 001 000	2 590 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
21303	77	3 RK		1,1519%	2 343 000	1 347 000	3 690 000	1 076 000	52 555	4 380	2 640	220	55 195	4 600	2 480
31001	80	3 RK	M	1,1819%	2 404 000	1 436 000	3 840 000	1 104 000	53 923	4 494	2 640	220	56 563	4 714	2 480
31002	91	4 RK	M	1,3122%	2 669 000	1 521 000	4 190 000	1 225 000	59 867	4 989	2 640	220	62 507	5 209	3 080
31101	80	3 RK		1,1819%	2 404 000	1 536 000	3 940 000	1 104 000	53 923	4 494	2 640	220	56 563	4 714	2 480
31102	103	5 RK		1,4528%	2 955 000	2 385 000	5 340 000	1 357 000	66 282	5 524	2 640	220	68 922	5 744	3 630
31201	80	3 RK		1,1819%	2 404 000	1 636 000	4 040 000	1 104 000	53 923	4 494	2 640	220	56 563	4 714	2 480
31202	103	5 RK		1,4528%	2 955 000	2 585 000	5 540 000	1 357 000	66 282	5 524	2 640	220	68 922	5 744	3 630
31301	80	3 RK		1,1819%	2 404 000	1 786 000	4 190 000	1 104 000	53 923	4 494	2 640	220	56 563	4 714	2 480
31302	103	5 RK		1,4528%	2 955 000	2 835 000	5 790 000	1 357 000	66 282	5 524	2 640	220	68 922	5 744	3 630
41001	97	4 RK	M	1,3726%	2 792 000	1 648 000	4 440 000	1 282 000	62 626	5 219	2 640	220	65 266	5 439	3 080
41002	106	4 RK	M	1,4626%	2 975 000	1 415 000	4 390 000	1 366 000	66 731	5 561	2 640	220	69 371	5 781	3 080
41101	78	3 RK		1,1622%	2 364 000	1 576 000	3 940 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480
41102	55	2 RK		0,8918%	1 814 000	976 000	2 790 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080
41103	93	4 RK		1,3323%	2 710 000	1 830 000	4 540 000	1 244 000	60 787	5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080
41201	78	3 RK		1,1622%	2 364 000	1 676 000	4 040 000	1 085 000	53 026	4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480
41202	55	2 RK		0,8918%	1 814 000	1 026 000	2 840 000	833 000	40 689	3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080

LÄGENHETSTABELL

BRF PARKEN I SILVERDAL

ÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE-	INSATS OCH	LÅN PER	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL	ÅRSAVGIFT			
Nr	Boarea,	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	AVGIFT	UPPLÅTELSE-	LGH ⁴⁾	LGH	BREDBAND ⁵⁾	exkl varmvatten	VARMVATTEN ⁶⁾			
	cirka ¹⁾			%	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	per mån			
	kvm								kr	kr	kr			
41203	93	4 RK		1,3323%	2 710 000	1 930 000	4 640 000	1 244 000	60 787 5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080
41301	78	3 RK		1,1622%	2 364 000	1 826 000	4 190 000	1 085 000	53 026 4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480
41302	55	2 RK		0,8918%	1 814 000	1 076 000	2 890 000	833 000	40 689 3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080
41303	93	4 RK		1,3323%	2 710 000	2 080 000	4 790 000	1 244 000	60 787 5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080
51001	97	4 RK	M	1,3726%	2 792 000	2 198 000	4 990 000	1 282 000	62 626 5 219	2 640	220	65 266	5 439	3 080
51002	118	5 RK	M	1,6027%	3 260 000	3 130 000	6 390 000	1 497 000	73 124 6 094	2 640	220	75 764	6 314	3 630
51101	78	3 RK		1,1622%	2 364 000	1 576 000	3 940 000	1 085 000	53 026 4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480
51102	55	2 RK		0,8918%	1 814 000	1 026 000	2 840 000	833 000	40 689 3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080
51103	93	4 RK		1,3323%	2 710 000	2 130 000	4 840 000	1 244 000	60 787 5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080
51201	78	3 RK		1,1622%	2 364 000	1 676 000	4 040 000	1 085 000	53 026 4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480
51202	55	2 RK		0,8918%	1 814 000	1 076 000	2 890 000	833 000	40 689 3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080
51203	93	4 RK		1,3323%	2 710 000	2 230 000	4 940 000	1 244 000	60 787 5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080
51301	78	3 RK		1,1622%	2 364 000	1 826 000	4 190 000	1 085 000	53 026 4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480
51302	55	2 RK		0,8918%	1 814 000	1 126 000	2 940 000	833 000	40 689 3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080
51303	93	4 RK		1,3323%	2 710 000	2 380 000	5 090 000	1 244 000	60 787 5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080
61001	55	2 RK		0,8918%	1 814 000	876 000	2 690 000	833 000	40 689 3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080
61002	112	5 RK	M	1,5427%	3 138 000	2 502 000	5 640 000	1 440 000	70 387 5 866	2 640	220	73 027	6 086	3 630
61101	81	3 RK		1,1922%	2 425 000	1 415 000	3 840 000	1 113 000	54 394 4 533	2 640	220	57 034	4 753	2 480
61102	116	5 RK		1,5830%	3 220 000	2 420 000	5 640 000	1 478 000	72 226 6 019	2 640	220	74 866	6 239	3 630
61201	81	3 RK		1,1922%	2 425 000	1 515 000	3 940 000	1 113 000	54 394 4 533	2 640	220	57 034	4 753	2 480
61202	116	5 RK		1,5830%	3 220 000	2 620 000	5 840 000	1 478 000	72 226 6 019	2 640	220	74 866	6 239	3 630
61301	81	3 RK		1,1922%	2 425 000	1 665 000	4 090 000	1 113 000	54 394 4 533	2 640	220	57 034	4 753	2 480
61302	116	5 RK		1,5830%	3 220 000	2 870 000	6 090 000	1 478 000	72 226 6 019	2 640	220	74 866	6 239	3 630
71001	78	3 RK	M	1,1622%	2 364 000	1 326 000	3 690 000	1 085 000	53 026 4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480
71002	55	2 RK	M	0,8918%	1 814 000	1 026 000	2 840 000	833 000	40 689 3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080
71003	81	3 RK	M	1,1922%	2 425 000	1 365 000	3 790 000	1 113 000	54 394 4 533	2 640	220	57 034	4 753	2 480
71101	78	3 RK		1,1622%	2 364 000	1 426 000	3 790 000	1 085 000	53 026 4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480
71102	55	2 RK		0,8918%	1 814 000	1 076 000	2 890 000	833 000	40 689 3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080
71103	93	4 RK		1,3323%	2 710 000	1 830 000	4 540 000	1 244 000	60 787 5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080
71201	78	3 RK		1,1622%	2 364 000	1 526 000	3 890 000	1 085 000	53 026 4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480
71202	55	2 RK		0,8918%	1 814 000	1 126 000	2 940 000	833 000	40 689 3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080
71203	93	4 RK		1,3323%	2 710 000	1 930 000	4 640 000	1 244 000	60 787 5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080
71301	78	3 RK		1,1622%	2 364 000	1 676 000	4 040 000	1 085 000	53 026 4 419	2 640	220	55 666	4 639	2 480
71302	55	2 RK		0,8918%	1 814 000	1 176 000	2 990 000	833 000	40 689 3 391	2 640	220	43 329	3 611	2 080
71303	93	4 RK		1,3323%	2 710 000	2 080 000	4 790 000	1 244 000	60 787 5 066	2 640	220	63 427	5 286	3 080
81001	74	3 RK	M	1,1219%	2 282 000	1 258 000	3 540 000	1 048 000	51 187 4 266	2 640	220	53 827	4 486	2 480
81002	44	2 RK	M	0,7812%	1 589 000	1 001 000	2 590 000	729 000	35 642 2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
81003	84	3 RK	M	1,2222%	2 486 000	1 204 000	3 690 000	1 141 000	55 762 4 647	2 640	220	58 402	4 867	2 480
81101	74	3 RK		1,1219%	2 282 000	1 258 000	3 540 000	1 048 000	51 187 4 266	2 640	220	53 827	4 486	2 480
81102	44	2 RK		0,7812%	1 589 000	951 000	2 540 000	729 000	35 642 2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
81103	95	4 RK		1,3525%	2 751 000	1 789 000	4 540 000	1 263 000	61 706 5 142	2 640	220	64 346	5 362	3 080
81201	74	3 RK		1,1219%	2 282 000	1 358 000	3 640 000	1 048 000	51 187 4 266	2 640	220	53 827	4 486	2 480

LÄGENHETSTABELL

BRF PARKEN I SILVERDAL

ÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSavgIFT LGH	ÅRSavgIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSavgIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	kr	kr	kr	kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr
81202	44	2 RK	0,7812%	1 589 000	1 001 000	2 590 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
81203	95	4 RK	1,3525%	2 751 000	1 889 000	4 640 000	1 263 000	61 706	5 142	2 640	220	64 346	5 362	3 080
81301	74	3 RK	1,1219%	2 282 000	1 508 000	3 790 000	1 048 000	51 187	4 266	2 640	220	53 827	4 486	2 480
81302	44	2 RK	0,7812%	1 589 000	1 051 000	2 640 000	729 000	35 642	2 970	2 640	220	38 282	3 190	2 080
81303	95	4 RK	1,3525%	2 751 000	2 039 000	4 790 000	1 263 000	61 706	5 142	2 640	220	64 346	5 362	3 080
Justering			0,0005%			-	1 000	3				3		
SUMMA	6 657	89	100,0000%	203 405 000	135 605 000	339 010 000	93 375 000	4 562 490		234 960		4 797 450		228 420

Respektive bostadsrättsbavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för frånluftsfläkt i kök samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF PARKEN I SILVERDAL

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	2,80%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder:	175 300	Uppräkning Fastighetsskatt	
Garage:	4 700	per år	
		2,0%	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Utbetalningar (exkl. avsättning vtre fond)								
Räntor	tkr	-2 615	-2 596	-2 577	-2 555	-2 533	-2 509	-2 369
Amorteringar	tkr	-654	-703	-753	-802	-852	-902	-1 149
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 223	-2 267	-2 312	-2 358	-2 405	-2 549	-2 814
Fastighetsskatt garage	tkr	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-57
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-175
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 539	-5 614	-5 691	-5 765	-5 841	-6 012	-6 389
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	755	770	786	801	817	834	921

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	5 026	5 127	5 230	5 335	5 442	5 551	6 129
Övriga intäkter	tkr	713	720	727	734	741	748	787
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 739	5 847	5 957	6 069	6 183	6 299	6 916
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	200	233	266	304	342	287	527

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	10						
KASSABEHÅLLNING	tkr	210	443	709	1 013	1 355	1 642	3 768
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	200	400	600	800	1 000	1 200	2 200

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897
Summa avskrivning		-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897	-2 897

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-2 243	-2 161	-2 078	-1 991	-1 903	-1 908	-1 421
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF PAREKN I SILVERDAL

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 539	5 614	5 691	5 765	5 841	6 012	6 389	6 936

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-01-22 ökar med 2,0%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		2,80%
- innehåller räntenivå per 2021-01-22	0,82%	
- och en reserv för ränteökning	1,98%	
Total ränta i finansieringsplan		2,80%

B: Om räntenivån per 2021-01-22 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	934	927	920	913	905	896	846	784
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	200	200	200	200	200	200	200	200
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-200	-233	-266	-304	-342	-287	-527	-659
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	934	894	854	809	763	809	519	325

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	22	46	70	96	123	278	471

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	36 350 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	64 952 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	50 925 kr	
Lån och belåningsgrad³	14 027 kr	22%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	721 kr	
Årsavgift varmvatten	34 kr	
Driftskostnad	334 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	435 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	154 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	184 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	69 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 895 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Parken i Silverdal, Sollentuna kommun, med org.nr 769638-3814, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 89 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

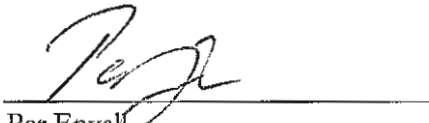
Stockholm, 2021-02-17



Maximilian Stea

Jur kand

Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall

Civilekonom

Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-02-16

Stadgar för Brf Parken i Silverdal registrerade 2020-02-05

Registreringsbevis för Brf Parken i Silverdal

Bygglov beviljat på fastigheten Middagen 1, Sollentuna kommun dat. 2020-02-26

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 89 lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande garage och gemensamma utrymmen, på fastigheten Middagen 32, Sollentuna kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Parken i Silverdal, dat. 2021-02-16

Köpekontrakt gällande fastigheten Middagen 32, Sollentuna kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Parken i Silverdal, dat. 2021-02-16

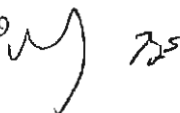
Offert avseende finansieringen av Brf Parken i Silverdal dat 2020-04-22. Offerten accepterad 2020-05-29

Uppdaterade räntor dat. 2021-01-22

Beräkning av taxeringsvärde

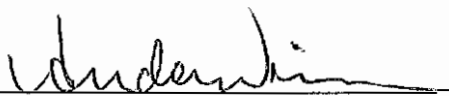
Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsprognos dat. 2020-12-19

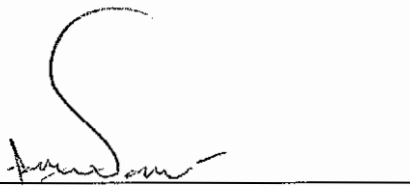
Handwritten signature and initials, possibly 'MS'.

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Parken i Silverdal

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande föreningsstämma den 13 januari 2020.



Ordförande Anders Willner



Styrelseledamot Jeanette Walldén



Styrelseledamot Hans Lindström

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Parken i Silverdal.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Sollentuna Kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

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.

6 §

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

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

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §. Årsavgiften 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, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

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

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro, plusgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska 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/m² boarea för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

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

Med undantag för första stycket gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, att om styrelsen består av tre ledamöter ska två ledamöter och en suppleant utses av Gar-Bo Försäkring AB och om styrelsen består av fyra alternativt fem ledamöter, att tre ledamöter och en suppleant utses av Gar-Bo Försäkring AB. Ledamot och suppleant utsedda av Gar-Bo Försäkring AB behöver inte vara medlem i föreningen.

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

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Firmateckning

11 §

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

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 ska inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

Utan föreningsstämans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga och genast sända dessa till medlemmarna som begär det.

Revisor

15 §

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

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

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

Föreningsstämman kan hållas på ort för styrelsens säte och i Stockholms län.

Kallelse till föreningsstämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller e-postadress.

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämma.

Motionsrätt

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till föreningsstämman.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
- 2) Val av ordförande på föreningsstämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och suppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra föreningsstämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka föreningsstämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den föreningsstämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
2. att föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Protokoll ska förvaras betryggande.

Vid föreningsstämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler 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 antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud ska 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 ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, 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, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, är giltigt endast efter godkännande av Gar-Bo Försäkring AB.

Formkrav vid överlåtelse

22 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

Har bostadsrätten 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 arvskifte 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 tvångsförsäljas 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 tvångsförsäljas 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 sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska 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 tvångsförsäljas 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 innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar.

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

Installationer så som markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana installationer. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera installation.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska 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 ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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

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

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en 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 andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen och terrassen, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller sprinkleranläggning, rökgångar och ventilationskanaler. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren eller sprinkleranläggning. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare eller sprinkleranläggning.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
- b) någon annan som han eller hon har inrymt 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 försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje 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 det finns 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 har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska 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 ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning 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 tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. 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,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
5. 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,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en 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 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 allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

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

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

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte

därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller 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 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
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 delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 ska beträffande en 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 36 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

44 §

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

JM AB

169 82 STOCKHOLM

Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769638-3814

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Parken i Silverdal

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- ekonomisk plan



REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769638-3814	
Objektets registreringsdatum 2020-02-05	Företagsnamnets registreringsdatum 2020-02-05
Dokumentet skapat 2021-03-03 08:27	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769638-3814

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Parken i Silverdal

Adress: c/o JM AB
169 82 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Sollentuna kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

461231-6937 Willner, Lars Anders Harry, Solvägen 4, 183 52 TÄBY

STYRELSELEDAMÖTER

550702-0013 Lindström, Hans, Lingonbackarna 70, 142 64 TRÅNGSUND

650325-1164 Walldén, Jeanette, Sankt Göransgatan 112, 112 45 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER580403-0459 Arwidson, Per-Olof Henrik, Husarviksgatan 16 Lgh 1104,
115 47 STOCKHOLM**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 KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2020-02-05, 2020-02-07**VERKSAMHET**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769638-3814	
Objektets registreringsdatum 2020-02-05	Företagsnamnets registreringsdatum 2020-02-05
Dokumentet skapat 2021-03-03 08:27	Sida 3 (3)

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller e-postadress.

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2021-03-03

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

