

2012062702144

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÖRSBÄRSDALEN**  
Organisationsnummer: 769620-4598

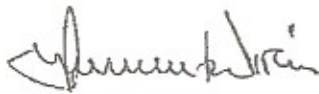
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2012-06-19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÖRSBÄRSDALEN

  
Lennart Wirén

  
Jan Granmar

  
Eva Bondelid Ager

**Gemensamhetsanläggningar**

GA:1 Sopsuganläggning (stationär sopsug), gemensam med övriga fastigheter inom Annedal.

GA:2 Garage, gemensam med Solägget samt Opsis Kalopsis.

Andelstalen ännu ej fastställda.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening/år/delägarförvaltning.

**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**

Plattbelagda gångtytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, bredband samt anslutning till sopsugsanläggning.

Nedkast till sopsugssystem, sitt och lekrunder.

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV.

Lägenhetsförråd i källar- och entréplan.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:

Fribärande platta på stödpålar och platta på mark

Stomme:

Prefabricerad med bärande betongväggar och stålpelare

Ytterväggar:

Prefabricerade element med 150 mm tjocka betongskivor, försedda med 150 mm cellplastisolering som platsputsas.

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på stålreglar.

Yttertak:

Papp

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.

Balkonger:

Prefab betong.

Entrépartier:

Stomme av aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar.

**Värme**

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

**Ventilation**

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

**Bredband med telefoni och TV**

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

2012062702146

## BRF KÖRSBÄRSDALEN

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

**Kapitalkostnader**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet 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 Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	18 000 000	1	3,90%	702 000	12 600	714 600
Bottenlån 1)	18 000 000	2	3,70%	666 000	12 600	678 600
Bottenlån 1)	18 000 000	3	3,80%	684 000	12 600	696 600
Bottenlån 1)	18 000 000	4	4,00%	720 000	12 600	732 600
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					185 600	185 600
Summa lån	72 000 000			2 772 000	236 000	3 008 000
Iusats	130 132 000					
Upplåtelseavgift	130 013 000					
Summa	332 145 000					

Summa kapitalkostnad år 1

**3 008 000**

1) Beräknad lånetid	50 år		
	amortering år 1	0,070%	50 400
	amortering år 2	0,076%	54 720
	amortering år 3	0,084%	60 480

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av autagna räntor på föreningens samtliga lån 3,850%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

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.

**Tomträttsavgäld**

**1 083 300**

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens stadgar från och med år 2013.

25 kr/m<sup>2</sup>

**204 675**

Nr	LÄGENHET		Andels- tal <sup>(***)</sup>	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	BREDBAND VARMVATTEN <sup>(****)</sup>	ÅRSavgift VARMVATTEN <sup>(*****)</sup>	ÅRSavgift TOTALT	Per månad
	Boarea, cirka <sup>(*)</sup>	Storlek Mark								
11001	94	3 RK	M	1 417 000	1 038 000	2 455 000	2 640	1 800	63 706	5 309
11003	103	4 RK	M	1 535 000	1 420 000	2 955 000	2 640	2 350	69 191	5 766
11101	81	3 RK		1 277 000	1 178 000	2 455 000	2 640	1 800	57 851	4 821
11102	54	2 RK		966 000	719 000	1 685 000	2 640	1 300	44 343	3 695
11103	81	3 RK		1 277 000	1 188 000	2 465 000	2 640	1 800	57 851	4 821
11201	81	3 RK		1 277 000	1 228 000	2 505 000	2 640	1 800	57 851	4 821
11202	54	2 RK		966 000	744 000	1 710 000	2 640	1 300	44 343	3 695
11203	81	3 RK		1 277 000	1 228 000	2 505 000	2 640	1 800	57 851	4 821
11301	81	3 RK		1 277 000	1 383 000	2 660 000	2 640	1 800	57 851	4 821
11302	54	2 RK		966 000	794 000	1 760 000	2 640	1 300	44 343	3 695
11303	81	3 RK		1 277 000	1 328 000	2 605 000	2 640	1 800	57 851	4 821
11401	97	4 RK		1 470 000	1 885 000	3 355 000	2 640	2 350	66 473	5 540
11403	97	4 RK		1 470 000	1 940 000	3 410 000	2 640	2 350	66 473	5 540
21001	94	3 RK	M	1 417 000	1 038 000	2 455 000	2 640	1 800	63 706	5 309
21003	103	4 RK	M	1 535 000	1 320 000	2 855 000	2 640	2 350	69 191	5 766
21101	81	3 RK		1 277 000	1 178 000	2 455 000	2 640	1 800	57 851	4 821
21102	54	2 RK		966 000	694 000	1 660 000	2 640	1 300	44 343	3 695
21103	81	3 RK		1 277 000	1 178 000	2 455 000	2 640	1 800	57 851	4 821
21201	81	3 RK		1 277 000	1 228 000	2 505 000	2 640	1 800	57 851	4 821
21202	54	2 RK		966 000	744 000	1 710 000	2 640	1 300	44 343	3 695
21203	81	3 RK		1 277 000	1 338 000	2 615 000	2 640	1 800	57 851	4 821
21301	81	3 RK		1 277 000	1 383 000	2 660 000	2 640	1 800	57 851	4 821
21302	54	2 RK		966 000	794 000	1 760 000	2 640	1 300	44 343	3 695
21303	81	3 RK		1 277 000	1 438 000	2 715 000	2 640	1 800	57 851	4 821
21401	97	4 RK		1 470 000	1 940 000	3 410 000	2 640	2 350	66 473	5 540
21403	97	4 RK		1 470 000	1 940 000	3 410 000	2 640	2 350	66 473	5 540
31101	102	4 RK	M	1 524 000	1 311 000	2 835 000	2 640	2 350	68 731	5 728
31103	109	5 RK	M	1 621 000	1 914 000	3 535 000	2 640	2 550	72 988	6 083
31201	81	3 RK		1 277 000	1 308 000	2 585 000	2 640	1 800	57 851	4 821
31202	54	2 RK		966 000	544 000	1 510 000	2 640	1 300	44 343	3 695
31203	88	3 RK		1 352 000	1 433 000	2 785 000	2 640	1 800	60 987	5 082
31301	81	3 RK		1 277 000	1 358 000	2 635 000	2 640	1 800	57 851	4 821

Nr	LÄGENHET		INSATS	LÅTELSE- AVGIFT	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT ÅRSAVGIFT BREDBAND VARMVATTEN *****	ÅRSAVGIFT TOTALT	Per månad		
	Boarea, cirka *)	Storlek Mark Andels- ta (**)									
51303	81	3 RK		1 277 000	1 342 000	2 619 000	53 411	2 640	1 800	57 851	4 821
51401	100	4 RK		1 502 000	1 908 000	3 410 000	62 821	2 640	2 350	67 811	5 651
51402	54	2 RK		944 000	801 000	1 745 000	39 483	2 640	1 100	43 223	3 602
51403	81	3 RK		1 277 000	1 417 000	2 694 000	53 411	2 640	1 800	57 851	4 821
51501	116	5 RK		1 696 000	1 949 000	3 645 000	70 935	2 640	2 550	76 125	6 344
51503	97	4 RK		1 470 000	1 865 000	3 335 000	61 483	2 640	2 350	66 473	5 540
51601	116	5 RK		1 696 000	2 079 000	3 775 000	70 935	2 640	2 550	76 125	6 344
51603	85	3 RK		1 320 000	1 626 000	2 946 000	55 209	2 640	1 800	59 649	4 971
61004	64	2 RK	M	1 073 000	472 000	1 545 000	44 878	2 640	1 300	48 818	4 068
61101	84	3 RK	M	1 309 000	1 336 000	2 645 000	54 749	2 640	1 800	59 189	4 932
61102	54	2 RK	M	944 000	751 000	1 695 000	39 483	2 640	1 100	43 223	3 602
61103	34	1 RK	M	708 000	587 000	1 295 000	29 612	2 640	1 100	33 352	2 780
61104	64	2 RK		1 073 000	672 000	1 745 000	44 878	2 640	1 300	48 818	4 068
61201	84	3 RK		1 309 000	1 336 000	2 645 000	54 749	2 640	1 800	59 189	4 932
61202	54	2 RK		944 000	801 000	1 745 000	39 483	2 640	1 100	43 223	3 602
61203	41	1 RK		783 000	612 000	1 395 000	32 749	2 640	1 100	36 489	3 041
61204	64	2 RK		1 073 000	722 000	1 795 000	44 878	2 640	1 300	48 818	4 068
61301	84	3 RK		1 309 000	1 411 000	2 720 000	54 749	2 640	1 800	59 189	4 932
61302	54	2 RK		944 000	851 000	1 795 000	39 483	2 640	1 100	43 223	3 602
61303	41	1 RK		783 000	662 000	1 445 000	32 749	2 640	1 100	36 489	3 041
61304	64	2 RK		1 073 000	772 000	1 845 000	44 878	2 640	1 300	48 818	4 068
61401	84	3 RK		1 309 000	1 486 000	2 795 000	54 749	2 640	1 800	59 189	4 932
61402	54	2 RK		944 000	901 000	1 845 000	39 483	2 640	1 100	43 223	3 602
61403	41	1 RK		783 000	712 000	1 495 000	32 749	2 640	1 100	36 489	3 041
61404	64	2 RK		1 073 000	822 000	1 895 000	44 878	2 640	1 300	48 818	4 068
61501	101	4 RK		1 513 000	2 082 000	3 595 000	63 281	2 640	2 350	68 271	5 689
61503	133	5 RK		1 878 000	2 417 000	4 295 000	78 547	2 640	2 550	83 737	6 979
71101	84	3 RK	M	1 309 000	1 486 000	2 795 000	54 749	2 640	1 800	59 189	4 932
71102	54	2 RK	M	944 000	801 000	1 745 000	39 483	2 640	1 100	43 223	3 602
71103	84	3 RK	M	1 309 000	1 336 000	2 645 000	54 749	2 640	1 800	59 189	4 932
71201	84	3 RK		1 309 000	1 486 000	2 795 000	54 749	2 640	1 800	59 189	4 932
71202	54	2 RK		944 000	851 000	1 795 000	39 483	2 640	1 100	43 223	3 602

## BRF KÖRSBÄRSDALEN

F. EKONOMISK PROGNOISAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år  
år 2 -5 2%  
år 6 - - 2%

Höjning hyror, per år 1%

Driftskostnadsökning

(inflation), per år 2%

Räntenivå, genomsnitt 3,850%

Taxeringsvärde FFT 2010, tkr

Bostäder: 127 700  
Maximal avgift per lgh: 2,00%  
Garage: 4 600 2,00%  
Uthyringslokaler: - 2,00%

Fastighetsavgift/ -skatt

år 1 - 5 0,00%  
år 6 0,20%  
år 11 0,40%  
1 697  
1,00%  
1,00%

uppräknig  
per år

2,00%  
2,00%  
2,00%

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023

Kapitalkostnader

Räntor	tkr	-2 772	-2 763	-2 753	-2 742	-2 730	-2 703	-2 688	-2 672	-2 655	-2 637
Amorteringar/avskrivning	not 1 sida 5 tkr	-50	-55	-60	-68	-75	-83	-101	-111	-123	-137
Extra avskrivn/amortering	not 4 sida 5 tkr	-186	-207	-227	-244	-262	-280	-312	-327	-341	-375
Kapitalkostnad	tkr	-3 008	-3 025	-3 040	-3 054	-3 067	-3 080	-3 101	-3 110	-3 119	-3 149

Driftskostnader inkl. löpande underhåll \*)

Driftskostnader	tkr	-2 152	-2 195	-2 239	-2 284	-2 330	-2 473	-2 572	-2 623	-2 675	-2 729
-----------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Avsättning för fastighetsunderhåll

Avsättning	tkr	-205	-205	-205	-205	-205	-205	-205	-205	-205	-205
------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Övriga kostnader

Fastighetsavgift / Fastighetsavgift	tkr	-46	-47	-48	-49	-50	-131	-137	-140	-142	-234
Tomträttsavgäld	tkr	-1 083	-1 083	-1 083	-1 083	-1 083	-1 083	-1 083	-1 083	-1 083	-1 083
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	tkr	<b>-6 494</b>	<b>-6 555</b>	<b>-6 615</b>	<b>-6 675</b>	<b>-6 735</b>	<b>-6 972</b>	<b>-7 098</b>	<b>-7 161</b>	<b>-7 224</b>	<b>-7 400</b>

Årsavgift, genomsnitt kr/m2

Årsavgift	kr/m2	721	735	750	765	780	796	812	828	845	879
-----------	-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Årsavgifter

Årsavgifter	tkr	5 903	6 021	6 141	6 264	6 389	6 517	6 647	6 780	6 916	7 195
-------------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Årshyror

Årshyror	tkr	591	597	603	609	615	621	627	633	639	651
----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

SUMMA INTÄKTER

SUMMA INTÄKTER	tkr	6 494	6 618	6 744	6 873	7 004	7 138	7 274	7 555	7 699	7 846
----------------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

RESULTAT

RESULTAT	tkr	0	63	129	198	269	166	239	315	475	446
----------	-----	---	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Föreningens kassa

Föreningens kassa	tkr	65									
-------------------	-----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Ingående saldo

Ingående saldo	tkr	270	537	871	1 274	1 748	2 118	2 562	3 082	3 680	5 011
----------------	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

KASSABEHÅLLNING

KASSABEHÅLLNING	tkr	205	410	615	820	1 025	1 230	1 435	1 845	2 050	2 255
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

\*) Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 juni 2012 för bostadsrättsföreningen Körbärsdalen, org nr : 769620-4598

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.

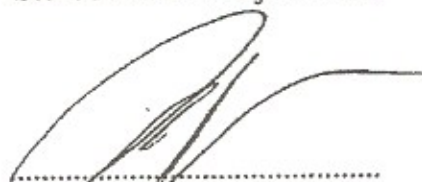
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

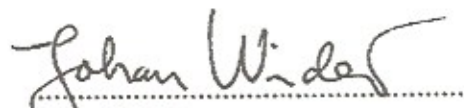
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 20 juni 2012



Joakim Grönwall  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Box 223 05  
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

2012062702157

STADHÄANDRINGAR GODKÄNNES

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

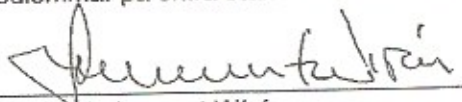
Stockholm 2012-03-01

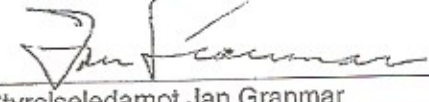
AB BOSTADSGARANTI


2012030200083

Kärl Eriksen  
VDStadgar för  
Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extra stämma den 20 februari 2012.

  
Ordförande Lennart Wirén

  
Styrelseledamot Jan Granmar

  
Eva Bondelid Ager

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

## Föreningens firma och ändamål

## 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Körbärsdalen.

## 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 skall 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 skall ha sitt säte i Stockholm Stad.

## Räkenskapsår

## 4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Registrerad av Bolagsverket 2012-03-12

## Avsättningar och användning av årsvinst

### 8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall 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 stämma 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 skall 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 skall inte vara ordförande i styrelsen.

### Avyttring m.m.

### 13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock in-teckna och belåna sådan egendom.



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

### Motionsrätt

#### § 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa 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) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande på stämman
- 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 stämman 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 stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

#### 20 §

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

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

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma 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 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 skall

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.

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

#### 25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten 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 på gårdsbjälklag, 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.

#### 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 skall 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 skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren

*[Handwritten signature]*  
w

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare.

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 brutit i omsorg och tillsyn.

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

### Föreningens rätt att avhjälpa brist

#### 33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller 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 skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

### Avsägelse av bostadsrätt

#### 35 §

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

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

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall 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 allvariga 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, 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 årsavgiften 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 årsavgiften 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 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 avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften 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 1 a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall 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 §.