

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Sjö 17

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten, byggnadsteknisk beskrivning
- C. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens kostnader år 1-11
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter 1-11
- G. Ekonomisk kalkyl, andelstabell
- 13. Särskilda förhållanden
 - I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Stadgar
- K. Utfästelse och garanti

Registrerad av Bolagsverket 2015-12-17

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjö 17 (769624-1996) som registrerades den 2015-09-24 hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten är belägen på Knäpparvägen 7A, i stadsdelen Älvsjö/Långsjö, Brännkyrka församling i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet, Stockholm Sjötungan 17, kommer att bebyggas med en tvåbostadsbyggnad i två plan och källare, en tvåbostadsbyggnad i två plan och vind samt med ett Attefallshus. Utgångspunkten är att Attefallshuset inte kommer att upplåtas med bostadsrätt, utan kommer att hyras ut. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapital- och driftkostnader. Kapital- och driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt och med hänsyn tagen till de specifika förutsättningar som gäller för fastigheten och byggnaderna vid den aktuella tidpunkten.

I föreningens stadgar, §54, föreskrivs att om styrelsen har upprättat en underhållsplan ska avsättning ske. Någon sådan plan har inte upprättats, varför avsättning till underhåll därför har uppskattats under beräkningen av föreningens årliga kostnader, avsnitt "E", "löpande underhåll".

Lagfaren ägare av fastigheten är Bostadsrättsföreningen Sjö 17. Föreningens köp av fastigheten har skett via bolagsförvärv. Fastigheten har förvärvat det aktiebolag, Älvsjö Sjötungan AB (556966-3726), som tidigare ägde fastigheten, från bolaget Cel Äng AB (559010-8527), varefter föreningen förvärvat fastigheten av Älvsjö Sjötungan AB. Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom en s.k. underprisöverlåtelse, till fastighetens bokförda värde, vilket medför uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är beräknad till c:a 7,5 miljoner kronor och förfaller till betalning endast i det fall föreningen överlåter fastigheten och det vid en sådan försäljning uppstår en skattepliktig kapitalvinst.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Avskrivningarna är beräknade utifrån det beräknade förhållandet mellan byggnadens taxeringsvärde i förhållande till hela fastighetens taxeringsvärde. Det beräknade byggnadsvärdet har justerats med hänsyn till bostadsrättsinnehavarnas ansvar för lägenheternas underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Underlag för avskrivning: 17 156 451 kr
Avskrivningstakt: 200 år
Kr/kvm/år: 162

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Entreprenadsäkerhetsförsäkring har tecknats hos Gar-Bo.

Säljaren, Cel Äng AB, lämnar via sitt moderbolag, Celon Invest AB (556950-0936), garantier och utfästelser i separat dokument, "Utfästelse och garanti" kring slutlig anskaffningskostnad och eventuella osålda lägenheter,

Vid bedömd initial anslutningsgrad beräknas föreningen bli en äkta bostadsrättsförening.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Lånen löper med en amorteringstid på etthundra år. Bindningstid för lånet beräknas vara 90 dagar alternativt 3 år.

Färdigställande, upplåtelse samt tillträde av bostäderna är beräknat till april 2016, dock tidigast då slutbesiktning skett och den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Sjötungan 17

Upplåtelseform: Äganderätt / lagfart

Adress: Knäpparvägen 7A, 125 57 Älvsjö

Tomtens areal: 1.475 m².

Bostadsarea: 506 m² samt Attefallshus om c:a 25m², totalt 531 m².

Antal lägenheter: 5 st.

Antal byggnader: 3 st.

P-platser: 5 st

Byggnadstyp: En tvåbostadsbyggnad i två plan och källare, en tvåbostadsbyggnad i två plan och vind samt ett Attefallshus.

Servitut/nyttjanderätt: Enligt fastighetsutdrag

Detaljplan: Enligt fastighetsutdrag

Fastighetsförsäkring: Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad i samband med färdigställandet

Beräknat
taxeringsvärde 2015: 8.840.000 kr, varav markvärde 2.440.000 kr och
byggnadsvärde 6.400.000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad/m ²	63 137 kr
Belåning/m ²	23 123 kr
Insats/m ²	40 014 kr
Driftkostnad/m ²	155 kr
Årsavgift/m ²	400 kr

Byggnadsteknisk beskrivning

BYGGNADER

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Isolering	200mm PIR
Ytterväggar	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Gips, cellplast och SBU-isolering
Innerväggar:	Gips, cellplast och SBU-isolering
Entrédörrar	Säkerhetsdörr
Yttertak	Yttertakspapp
Fönster	Öppningsbara med isolerglas. Karmar och bågar av plast med inbyggd isolering. Fönster och terrassdörrar i markplan är försedda med cylinderlåsning
Uppvärmning	Separata frånluftsvärmepumpar för respektive lägenhet. Vattenburen golvvärme i samtliga våningsplan
Ventilation	Separat frånluft för respektive lägenhet sammankopplat genom frånluftsvärmepump. Tilluft genom ventiler i fasad

Beskrivning av lägenheternas inre standard

Golv	Eklamellparket
Väggar	Målad
Tak	Målad
Innervägg	Formpressad med spegel, vit
Bänkskivor	Laminatskivor
Diskbänk	Två hoar, planlimmad
Vitvaror	Rostfria, Spishäll infälld induktion, Varmluftsgugn, Fläkt utdragbar, Kylskåp, Frysskåp, Diskmaskin och Mikrovågsgugn.

2015121602354

Golv våtrum	Klinkers
Väggar våtrum	Kakel
Våtrum	Tvättmaskin och torktumlare. Wc stol, handfat, komod, spegel, badkar eller duschväggar av glas, handdukstork el, eluttag.
Belysning	Fast takbelysning i våtrum och kök. Övriga rum är förberedda för takbelysning. Arbetsbelysning ovan köksbänkar.
TV/Tele/data	TV/LAN uttag i vardagsrum och sovrum.
El-installation	Separat el-mätning av varje lägenhet. Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare placerad inom lägenheten. Jordade och petskyddade vägguttag.

Övrigt

Rumshöjd	Enligt Svensk standard, minimum 2,40 meter.
Brandskydd	Enligt BBR 21
Akustik	Enligt Svensk standard SS25267:2015

Fastighetens skick

Fastighetens byggnad är under uppförande och beräknas vara färdigställd under våren 2016.

Övrigt

Planlösningen är modern. Lägenhetsstorlekar är mellan 105-147 kvm, 4 RoK. Varje lägenhet förses med uteplats samt fönster i minst två väderstreck. Varje lägenheter har separata mätare för förbrukningsel samt gemensam mätare för vattenförbrukning.

Beräknad energiåtgång för värme uppgår till 50 kWh/kvm/år.
Beräknad energi åtgång för varmvatten uppgår till 30 kWh/år.

För typlägenheterna beräknas kostnaden för uppvärmning och varmvatten bli enligt följande, beräknat på en kostnad om 1,50 kr/kWh, inkl. energiskatt och moms:

<u>Yta, kvm</u>	<u>Kostnad värme/år, kr</u>	<u>Kostnad varmvatten/år, kr</u>	<u>Summa kr/år</u>
105 kvm	7 200	4 725	11 925
147 kvm	10 080	6 553	16 633

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt G, "andelstabel".

Bostadsrättsföreningen Sjö 17

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

Fördelning %

Bostäder	8 840 000	100,00%
Lokaler		0,00%
Summa taxeringsvärde	8 840 000	100,00%

Befintliga inteckningar	11 700 000
-------------------------	------------

Anskaffningskostnad

Köpeskilling		31 700 000
Föreningsbildning		143 750
Lagfart	1,50%	103 536
Pantbrev	2,00%	0
Totalt		31 947 286

D. FINANSIERINGSPLAN

Ränta %	Ränta kr
1,15%	134 550
Totalt	134 550

Lån

Nytt lån	11 700 000
Totalt Lån	11 700 000

Insatser	20 247 286
-----------------	-------------------

Totalt	31 947 286
---------------	-------------------

Självfinansieringsgrad

63%

2015121602355

Bostadsrättsföreningen Sjö 17

G. Andelstabell

Lgh nr	Yta, m ²	BIA, m ²	Andels- tal, %	Insats, kr	Årsavg, kr	Årsavgift, kr/m ²	Hyra, kr/år	Månads- avgift, kr
A1	147,0 m ²	9	28,02%	5 882 117	56 700	386 kr/m ²	0	4 725
A2	147,0 m ²	9	28,02%	5 882 117	56 700	386 kr/m ²	0	4 725
B1	106,0 m ²	17	21,98%	4 241 526	44 480	420 kr/m ²	0	3 707
B2	106,0 m ²	17	21,98%	4 241 526	44 480	420 kr/m ²	0	3 707
Attefallshus	25,0 m ²						90 000	
Garage + P-platser							15 000	
Varav medlemsytor	531,0 m²	52	100%	20 247 286	202 360	400	105 000	16 863

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrätternas andelstaldrift och andelstapital kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade utbetalningar och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

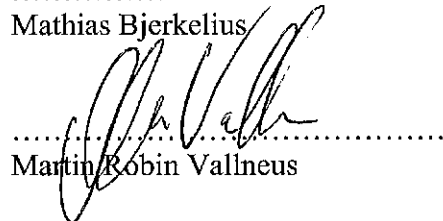
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 20151209

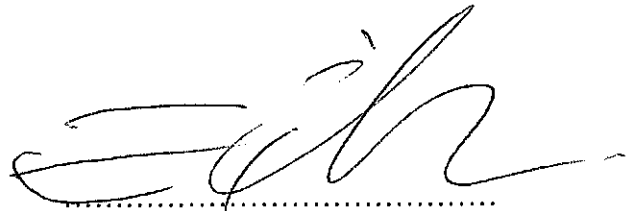
Bostadsrättsföreningen Sjö 17



Mathias Bjerkelius



Martin/Robin Vallneus



Eric Fischbein

Intyg

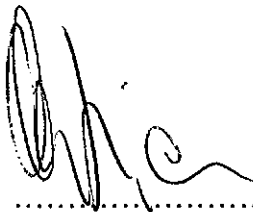
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen, daterad 2015-12-09 för Bostadsrättsföreningen Sjö 17, org. nr 769624-1996, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

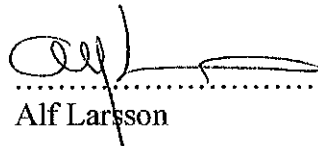
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2015-12-10



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister
 Aktieöverlåtelseavtal
 Köpebrev
 Bygglov, Startbesked
 Totalentreprenadkontrakt 2015-06-17
 Beräkning av taxeringsvärde
 Plan och fasadritningar samt situationsplan
 Miljöinventering
 Försäkringsbrev företagsförsäkring entreprenad
 Försäkringsbrev entreprenadsäkerhetsförsäkring Gar-Bo
 Redovisning av fördelning anskaffningskostnad
 Bankoffert Handelsbanken 2015-09-11
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och eventuellt osålda lägenheter

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Sjö 17

2015110203361

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Över- och underskott
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisorernas sammansättning
- 34 § Avgivande av revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Komplement
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Tillbyggnad
- 43 § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsuthyrning
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Upplösning, likvidation mm
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

Registrerad av Bolagsverket 2015-11-02

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sjö 17.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Föreningen tillåter att förvärvaren för egen del inte skall bo permanent i bostadsrättslägenheten. Dock föreligger det krav på bostadsrättshavaren att tillsyn av bostadsrätten utövas.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Föreningens utbetalningar och avsättningar enligt 54 § finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgifter till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till bostadsrätternas två andelstal, andelstalkapital och andelstaldrift.

Andelstalkapital fastställs som underlag för i årsavgiften ingående kapitaldel.

Kapitaldel avser räntekostnader (efter eventuella statliga räntesubventioner) och amorteringar som löper på de lån som tagits upp av föreningen.

Andelstalkapital kan över tiden förändras för enskilda bostadsrättshavare om styrelsen eller föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott eller om föreningen tar upp nya lån. Frivilligt kapitaltillskott kan ske, efter beslut av styrelse eller föreningsstämma, vid omsättning av lån eller efter nyupplåning.

Omräkning av andelstalen i andelstalkapital ska då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott. Frivilliga kapitaltillskott kan ske med minst 250 000 kronor, med ett högre belopp som är jämnt delbart med 250 000 kronor eller med det totala belopp som löper på lägenheten av föreningens kapitalskuld. Omräkning av andelstalkapital medför inte rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet endast giltigt om samtliga bostadsrättshavare gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme,

varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete vid andrahandsupplåtelse får avgift tas upp med belopp som maximalt får uppgå till 10 % årligen av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift vid andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen

3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon

- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare. Vid föreningsstämma som avhålls före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastigheten eller tomträtten till fastigheten får följande vara ombud:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- annan som medlemmen finner lämplig

Detta ombud får vid sådan stämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmoderförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämma kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försatt lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- luftvärmepump, skötsel och förnyelse
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror

- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsätgard i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Tillbyggnad

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

43 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
 2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
 3. annan väsentlig förändring av lägenheten
- Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. När upplåtelse av lägenhet i andra hand sker erinras dock att ansvaret för lägenheten åvilar bostadsrättshavaren.

48 § Inneboende

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

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåller bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 6 oktober 2015.

Stockholm den 2015-10-06

Bostadsrättsföreningen Sjö 17

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen skall det bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Upplösning, likvidation mm.

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

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat trivselregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Garanti och utfästelse

Celon Invest AB c/o Celon Invest (556950-0936), Västmannagatan 4, 111 24 Stockholm, lämnar härmed följande garanti och utfästelse till Bostadsrättsföreningen Sjö 17 (769624-1996).

Celon Invest AB garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen Sjö 17 att den slutliga kostnaden för föreningens hus enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) inte under några omständigheter kommer att överstiga 14 300 000 kronor, inkl. moms. Det innebär att Celon Invest AB gentemot Bostadsrättsföreningen Sjö 17 att den slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick i enlighet med den ekonomiska planen skall vara 31 954 400 kronor.

Om den faktiska anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick skulle överstiga 31 954 400 kronor utfäster sig Celon Invest AB att erlagga mellanskillnaden till Bostadsrättsföreningen Sjö 17. Betalning skall ske vid den tidpunkt då Bostadsrättsföreningen Sjö 17 själv övertar förvaltningen av fastigheten.

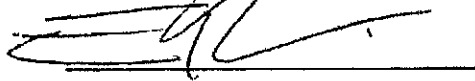
Vidare garanterar Celon Invest AB gentemot Bostadsrättsföreningen Sjö 17 att betala samtliga kostnader för föreningen avseende eventuella osålda bostadsrätter intill dess att de är slutligt sålda. Detta får ske genom att Celon Invest AB, eller den person eller bolag som Celon Invest AB anvisar, ges rätten att förvärva de osålda bostadsrätterna enligt de insatser och villkor som finns angivna i Bostadsrättsföreningen Sjö 17 ekonomiska plan.

I det fall Cel Äng AB väljer att inte förvärva eventuellt osålda lägenheter garanterar Celon Invest AB att inte kräva ersättning från Bostadsrättsföreningen Sjö 17 för den del av köpeskillingen för fastigheten/bolaget som fortsatt är obetald.

Om Bostadsrättsföreningen Sjö 17 nekar Celon Invest AB att förvärva bostadsrätterna eller att upplåta dessa i andra hand upphör garantin i detta stycke.

Stockholm 2015-10-06

För Celon Invest AB



Eric Fischbein



Mathias Bjerkelius