



BILAGOR

1. Förhandsavtal
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. Kostnads kalkyl
4. Tillstånd att ta emot förskott

DAGSMEJAN

SOLLENTUNAS NYA DRÖMBOENDE



FÖRHANDSAVTAL

DAGSMEJAN

SOLLENTUNAS NYA DRÖMBOENDE

Förhandsavtal

Blivande upplåtare

Brf Dagsmejan
Organisationsnummer: 769631-7325
C/o Lindbäcks Boende
Box 753
941 28 PITEÅ
nedan kallad Föreningen

Förhandstecknare**Objekt**

Lägenheten nr XX-XXXX med adress Frestavägen/Hovslagarevägen, Sollentuna, i Brf Dagsmejan

Objektet kallas nedan Bostadsrätten.

Antal rum: x rum, Kök
Uppskattad boarea xx kvm
I upplåtelsen kommer att ingå förråd

Förhandstecknaren är medveten om att Bostadsrätten inte varit föremål för kontrollmätning och accepterar att det kan föreligga avvikelse mellan ovan angiven area i förhållande till färdigställd area.

Ändamål

Att nyttjas som bostad utan begränsning i tiden.

Insats

Beräknad insats: x xxx xxx kr fördelad enligt nedan

Förskott 50 000 kr, betalas i samband med förhandsavtalstecknande mot faktura.

Handpenning (10 % av insats minus erlagt förskott) betalas i samband med upplåtelse mot faktura.

Slutlikvid (90 % av insats) skall vara erlagd på tillträdesdagen mot faktura.

Beräknad årsavgift

Avgift x xxx kr/mån inkl värme och vatten.
Individuellt hushållsabonnemang krävs.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse

Juni – augusti 2018, trapphus 6, 7, 8 och 9.
Augusti – oktober 2018, trapphus 4 och 5.
April–Juni 2019, trapphus 1,2 och 3

Beräknad tidpunkt för tillträde

Definitiv tillträdesdag meddelas skriftligen senast fyra månader i förväg.

Förhandsavtal

Kostnadskalkyl	De beräknade avgifterna grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet daterad den 2016-xx-xx. Kostnadskalkylen har granskats och godkänts av två intygsgivare den 2016-xx-xx. Bolagsverket har 2016-10-26 beviljat föreningen tillstånd att ta emot förskott.
Åtagande	Föreningen är i anledning av detta avtal skyldig att upplåta Bostadsrätten till Förhandstecknaren. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva Bostadsrätten.
Beräkning av avgifterna, uppsägning	De beräknade avgifterna för Bostadsrätten grundas på ovan angiven kalkyl över kostnaderna för projektet. Avgifterna kan komma att ändras. Om avgifterna blir väsentligt högre än vad som anges i förhandsavtalet har Förhandstecknaren rätt att säga upp avtalet inom tre månader från det att Förhandstecknaren fick reda på den högre avgiften (giltig grund för uppsägning).
Tid för upplåtelse, uppsägning	Förhandstecknaren har rätt att efter uppsägning genast frånträda avtalet om Bostadsrätten inte upplåts senast vid inflyttningen eller upplåtelse genom försummelse av Föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse (giltig grund för uppsägning).
Vad händer vid uppsägning med giltig grund?	Upphör avtalet efter uppsägning från Förhandstecknaren ska denne från Föreningen få tillbaka belopp som betalats i förskott samt ersättning för annan skada Förhandstecknaren har orsakats genom Föreningens försummelse, jämte ränta enligt 2 § räntelagen.
Vad händer vid uppsägning utan giltig grund	Om Förhandstecknaren inte skulle fullfölja avtalet och giltig grund för uppsägning inte föreligger, ska Förhandstecknaren ersätta Föreningen för den skada som Föreningen drabbas av.
Förhandstecknarens nuvarande bostad	Förhandstecknaren är medveten om att Föreningen inte är beredd att acceptera något villkor avseende Förhandstecknarens finansiering eller Förhandstecknarens egen kommande försäljning av sitt nuvarande boende.
Medlemskap	Förhandstecknaren kommer att beviljas medlemskap i Föreningen i och med upplåtelsen.
Överlåtelse av avtalet	Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin maka/make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om maka/make ska även gälla sambo enligt Sambolagen (2003:376). Förhandstecknaren är informerad om att en överlåtelse eller pantsättning i strid med vad som nu sagts är ogiltig.

Förhandsavtal

Skriftliga meddelanden Skriftliga meddelanden med anledning av detta avtal ska ske genom brev, rekommenderat brev eller e-post till den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:
om avsänt med brev: vid mottagandet;
om avsänt med e-post: vid avsändande;
om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

Tagit del av handlingar Förhandstecknaren har tagit del av följande handlingar:
Registreringsbevis
Stadgar
Tillstånd att ta emot förskott
Säljbroschyr daterad 2017-01-16

Bilagor Bofaktablad
Intygsgiven kostnadskalkyl (intyg + bilaga)

Detta avtal kräver för sin giltighet att det har undertecknats av samtliga parter samt utväxlats.

Sollentuna

Stockholm

Datum: 2017-

Datum: 2017-

Brf Dagsmejan

.....

.....

.....

.....



Stadgar för bostadsrättsföreningen

DAGSMEJAN

DAGSMEJAN

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

2017061504820

Innehållsförteckning

§ 1	Firma, ändamål och säte
§ 2-3	Medlemskap
§ 4	Avgifter
§ 5-10	Övergång av bostadsrätt
§ 11	Avsägelse av bostadsrätt
§ 12-29	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
§ 30	Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt
§ 31	Upphörande av bostadsrätten i vissa fall
§ 32-37	Styrelse och revisor
§ 38-42	Föreningsstämma
§ 43-46	Särskilda villkor för beslut
§ 47	Fonder och vinst
§ 48	Upplösning och likvidation

Registrerad av Bolagsverket 2017-07-04

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Dagsmejan och styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person, se § 3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Även annan får beviljas medlemskap i föreningen.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

§ 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor. Om övergång av bostadsrätt stadgar §§ 5–10 nedan.

Avgifter

§ 4

Insats och årsavgift ska fastställas av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen och påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens registrerade ekonomiska plan. Om bostadsrättsföreningen efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till mervärdesskatt för upplåtelsen ska bostadsrättshavaren utöver årsavgiften erlagga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt. Tillägget för mervärdesskatt är i övrigt likställd med årsavgift.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas årlig avgift motsvarande 10 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem ska till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett. Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan.

§ 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva.

Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

§ 7

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Uppmaningen ska skickas i rekommenderat brev till dödsboets vanliga adress.

Om uppmaningen inte följs, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

§ 8

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med henne eller honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med henne eller honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

§ 9

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

§ 10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kap 1§ andra stycket bostadsrättslagen.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 11

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen, t ex lägenhetsförråd och i bostadsrätten ingående mark, i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder inklusive rökgångar, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, och ventilation eller sådant som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer än målning av dessa. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för reparation av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Om lägenheten är utrustad med luftvärmepump gäller följande undantag från föregående stycke. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla luftvärmepump och till denna kopplade anordningar i gott skick.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning. Om föreningen styrelse har lämnat tillstånd att utföra väsentliga förändringar på den upplåtta marken svarar bostadsrättshavaren för att även hålla dessa förändringar i ett gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Femte stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

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

§ 13

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

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. Tillståndet kan emellertid villkoras av, att arbetena utförs av behörig hantverkare.

§ 14

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren svarar för enligt 12 § femte stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen, via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att direkt säga 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.

§ 15

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

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 första stycket. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen, 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.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 16

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om bostadslägenhet, som innehas av annan juridisk person än en kommun eller ett landsting, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Anmaningen ska skickas i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 21 och 22 §§, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 17 och § 18,
4. 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 fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 14 vid användningen av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt § 14 åligger en bostadsrättshavare.
6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt § 15 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som bostadsrättshavaren ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. 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.

§ 21

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 20 § 7 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.

§ 22

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i 20 § 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Tillsägelsen ska skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i 20 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 20 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 16.

§ 23

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 20 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren 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 14 §.

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 förhållandet som avses i 20 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 20 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 24

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i 20 § 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökning inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 25

Är nyttjanderätten enligt 20 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna 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 bostadsrättshavaren, på sådant sätt som anges i 7 kapitlet 27 och 28 § § bostadsrättslagen, har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2 samt underrättelse till socialnämnden finns särskilda formulär, se SFS 2003:37 och SFS 2004:389.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna 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.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 20 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under 1 respektive under 2.

§ 26

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 20 § 1, 4-6 eller 8, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 20 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker p g a obetald årsavgift enligt 20 § 1 och bestämmelserna i 25 § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägningen i andra fall p g a obetald årsavgift enligt 20 § 1, tillämpas övriga bestämmelser i § 25.

En uppsägning ska vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som har rätt att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

§ 27

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

§ 28

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap 2-5 och 17 § § bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen ska betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, ska hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap 9 §, bostadsrättslagen.

§ 29

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 20 §, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

§ 30

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen ska skickas i rekommenderat brev till pantshavarens vanliga adress.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

§ 31

Överlåtes ett hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, ska dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, ska skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

Styrelse och revisorer

§ 32

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Personer utanför denna krets får väljas om beslutet biträds av minst två tredjedelar av rösterna på föreningsstämman.

§ 33

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträddes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande samt i det fall som avses i § 3.

§ 34

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Före 15 april varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 35

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen har även rätt att besluta, att upplåtelseavgift vilken tidigare redovisats som bundet eget kapital, omvandlas till fritt eget kapital.

§ 36

Föreningen ska ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Minst en revisor ska vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor som har avlagt revisorsexamen, om föreningen uppfyller mer än ett av följande villkor:

1. medelantalet anställda i föreningen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50,
2. föreningens redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor,

3. föreningens redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre valperiod tillämpas.

§ 37

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 31 maj.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 38

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

§ 39

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före april månads utgång för att ärendet ska kunna anges i kallelsen.

§ 40

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 39.
18. Stämmans avslutande.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

§ 41

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 42

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Om en extra föreningsstämma ska behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion gäller samma tidsfrister som för en ordinarie föreningsstämma.

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

Särskilda villkor för beslut

§ 43

Beslut som innebär en mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärd av föreningens fastighet ska fattas på en föreningsstämma. Ifråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § bostadsrättslagen och bestämmelserna i 44 § punkt 3 nedan.

§ 44

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser ska genast anmälas för registrering vid Bolagsverket och får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. 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.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.
6. Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 i denna paragraf.
7. För ändring av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kapitlet 23 § bostadsrättslagen (1991:614), med undantag för vad som anges i § 32 sista stycket ovan.

§ 45

Ett stämmobeslut enligt 44 § första stycket 3 ska på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen ska lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, ska godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

§ 46

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlemmen Lindbäcks Boende AB (556687–0209), har dock på föreningsstämma det antal röster som, avrundat till närmast högre heltal, motsvarar 76 % av den totala summan företrädda röster - inklusive nämnda medlems röster - på aktuell föreningsstämma, fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter, som ska byggas på föreningens fastighet. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska förete skriftlig dagtecknad och undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Vid föreningsstämma för beslut om förvärv i enlighet med 9 kap 19 § bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda flera medlemmar och vara annan än ovan angivna personer. Vid sådan stämma har varje hyresgäst en röst per hyresavtal.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning ska detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

Även annan person än medlem eller ombud för medlem får närvara vid stämman om föreningens styrelse begär detta.

Fonder och vinst

§ 47

Inom förening ska bildas följande fond.

- Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

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

Upplösning och likvidation

§ 48

Vid föreningens upplösning, ska föreningens behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma 2017-05-31.

2017061504832



3. KOSTNADSKALKYL
4. TILLSTÅND ATT TA EMOT FÖRSKOTT

DAGSMEJAN

SOLENTUNAS NYA DRÖMBOENDE

Kostnadskalkyl för

Brf Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan
Organisationsnummer 769631-7325

Kalkylen avser fastigheten Elektronen 5 i Sollentuna kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2016-06-15, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2017-2019 uppföra 203 st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 12989 m². I den första etappen, hus 4-9 kommer 135 bostadsrättslägenheter om 8 700 m² att uppföras. I etapp två uppförs hus 1-3 om 68 lägenheter.

Upplåtelse kommer att ske under kvartal tre 2018 och första etappen är inflyttningsklar kvartal fyra 2018. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap.3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Total projektkostnad

Anskaffningskostnad (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	846 907 873 kr
Pantbrevskostnad	5 270 096 kr
Dispositionsfond	200 000 kr
Summa	852 377 969 kr

B. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta 2,75% Blandad räntekorg om 3 mån, 3 år och 5 år med motsvarande kredittid.	265 172 969 kr
Insatser	587 205 000 kr
Summa	852 377 969 kr

C. Taxeringsvärde och pantbrev

Ber. tax.värde 2015	259 483 000 kr	Varav bostäder	230 000 000 kr
och lokaler	29 483 000 kr		
Uttagna pantbrev	2 000 000 kr		

D. Föreningens kostnader

Räntor		7 292 257 kr
Amorteringar		1 325 865 kr
Avskrivning 0,5% av byggkostn		- kr
Driftkostnader BOA	302 kr/m ²	3 927 369 kr
Driftkostnader LOA	100 kr/m ²	159 200 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift*		294 830 kr
Driftkostnad garage		600 000 kr
Avsättning underhåll		519 560 kr
Summa		14 119 080 kr

* befrielse från kommunal fastighetsavgift rörande bostäder i 15 år enligt gällande regelverk

E. Finansiering årskostnader

Hyror lokaler	3 502 400 kr
Hyror garage	1 576 800 kr
Årsavgifter medlemmar	9 039 880 kr
Summa	14 119 080 kr

F. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	R o K	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
01-1001	BV	2	69	0,5303%	2 625 000	47 940	3 995
01-1002	BV	2	54	0,4181%	2 300 000	37 800	3 150
01-1101	1	3	74	0,5730%	2 850 000	51 800	4 317
01-1102	1	2	51	0,3949%	2 325 000	35 700	2 975
01-1103	1	2	51	0,3949%	2 325 000	35 700	2 975
01-1104	1	3 - 4	82	0,6350%	3 400 000	57 400	4 783
01-1201	2	3 - 4	82	0,6350%	3 600 000	57 400	4 783
01-1202	2	2	51	0,3949%	2 350 000	35 700	2 975
01-1203	2	2	51	0,3949%	2 350 000	35 700	2 975
01-1204	2	3 - 4	82	0,6350%	3 600 000	57 400	4 783
01-1301	3	3 - 4	82	0,6350%	3 650 000	57 400	4 783
01-1302	3	2	51	0,3949%	2 395 000	35 700	2 975
01-1303	3	2	51	0,3949%	2 395 000	35 700	2 975
01-1304	3	3 - 4	82	0,6350%	3 650 000	57 400	4 783
01-1401	4	3 - 4	82	0,6350%	3 700 000	57 400	4 783
01-1402	4	2	51	0,3949%	2 450 000	35 700	2 975
01-1403	4	2	51	0,3949%	2 450 000	35 700	2 975
01-1404	4	3 - 4	82	0,6350%	3 700 000	57 400	4 783
01-1501	5	3 - 4	82	0,6350%	3 800 000	57 400	4 783
01-1502	5	2	51	0,3949%	2 525 000	35 700	2 975
01-1503	5	2	51	0,3949%	2 525 000	35 700	2 975
01-1504	5	3 - 4	82	0,6350%	3 800 000	57 400	4 783
02-1001	BV	2	69	0,5303%	2 625 000	47 940	3 995
02-1002	BV	2	54	0,4181%	2 250 000	37 800	3 150
02-1101	1	3	74	0,5730%	2 850 000	51 800	4 317
02-1102	1	2	51	0,3949%	2 325 000	35 700	2 975
02-1103	1	3	75	0,5808%	3 075 000	52 500	4 375
02-1201	2	3 - 4	82	0,6350%	3 600 000	57 400	4 783
02-1202	2	2	51	0,3949%	2 350 000	35 700	2 975
02-1203	2	2	51	0,3949%	2 350 000	35 700	2 975
02-1204	2	3 - 4	82	0,6350%	3 575 000	57 400	4 783
02-1301	3	3 - 4	82	0,6350%	3 650 000	57 400	4 783
02-1302	3	2	51	0,3949%	2 395 000	35 700	2 975
02-1303	3	2	51	0,3949%	2 395 000	35 700	2 975
02-1304	3	3 - 4	82	0,6350%	3 625 000	57 400	4 783
02-1401	4	3 - 4	82	0,6350%	3 750 000	57 400	4 783
02-1402	4	2	51	0,3949%	2 475 000	35 700	2 975
02-1403	4	2	51	0,3949%	2 475 000	35 700	2 975
02-1404	4	3 - 4	82	0,6350%	3 725 000	57 400	4 783
03-1001	BV	2	51	0,3949%	2 200 000	35 700	2 975
03-1002	BV	2	35	0,2622%	1 925 000	23 700	1 975
03-1101	1	2	51	0,3949%	2 275 000	35 700	2 975
03-1102	1	2	35	0,2622%	1 995 000	23 700	1 975
03-1201	2	2	51	0,3949%	2 425 000	35 700	2 975
03-1202	2	2	48	0,3717%	2 425 000	33 600	2 800
03-1203	2	3	79	0,6117%	3 600 000	55 300	4 608
03-1204	2	2	69	0,5303%	2 625 000	47 940	3 995
03-1301	3	2	51	0,3949%	2 475 000	35 700	2 975
03-1302	3	2	48	0,3717%	2 550 000	33 600	2 800
03-1303	3	3	79	0,6117%	3 650 000	55 300	4 608
03-1304	3	2	69	0,5303%	2 695 000	47 940	3 995
03-1401	4	2	51	0,3949%	2 550 000	35 700	2 975
03-1402	4	2	48	0,3717%	2 595 000	33 600	2 800

Lgh nr	Våning	R o K	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
03-1403	4	3	79	0,6117%	3 700 000	55 300	4 608
03-1404	4	2	69	0,5303%	2 775 000	47 940	3 995
03-1501	5	2	51	0,3949%	2 650 000	35 700	2 975
03-1502	5	2	48	0,3717%	2 695 000	33 600	2 800
03-1503	5	3	79	0,6117%	3 750 000	55 300	4 608
03-1504	5	2	69	0,5303%	2 850 000	47 940	3 995
03-1601	6	2	51	0,3949%	2 750 000	35 700	2 975
03-1602	6	2	48	0,3717%	2 750 000	33 600	2 800
03-1603	6	3	79	0,6117%	3 800 000	55 300	4 608
03-1604	6	2	69	0,5303%	2 925 000	47 940	3 995
03-1701	7	2	51	0,3949%	2 795 000	35 700	2 975
03-1702	7	2	48	0,3717%	2 795 000	33 600	2 800
03-1703	7	3	79	0,6117%	3 895 000	55 300	4 608
03-1704	7	2	69	0,5303%	2 995 000	47 940	3 995
03-1801	8	2	69	0,5303%	3 700 000	47 940	3 995
04-1001	BV	2	69	0,5303%	2 450 000	47 940	3 995
04-1002	BV	2	54	0,4181%	2 150 000	37 800	3 150
04-1101	1	3 - 4	82	0,6350%	3 600 000	57 400	4 783
04-1102	1	2	51	0,3949%	2 250 000	35 700	2 975
04-1103	1	2	51	0,3949%	2 250 000	35 700	2 975
04-1104	1	3 - 4	82	0,6350%	3 600 000	57 400	4 783
04-1201	2	3 - 4	82	0,6350%	3 650 000	57 400	4 783
04-1202	2	2	51	0,3949%	2 275 000	35 700	2 975
04-1203	2	2	51	0,3949%	2 275 000	35 700	2 975
04-1204	2	3 - 4	82	0,6350%	3 650 000	57 400	4 783
04-1301	3	3 - 4	82	0,6350%	3 700 000	57 400	4 783
04-1302	3	2	51	0,3949%	2 300 000	35 700	2 975
04-1303	3	2	51	0,3949%	2 300 000	35 700	2 975
04-1304	3	3 - 4	82	0,6350%	3 700 000	57 400	4 783
04-1401	4	3 - 4	82	0,6350%	3 800 000	57 400	4 783
04-1402	4	2	51	0,3949%	2 375 000	35 700	2 975
04-1403	4	2	51	0,3949%	2 375 000	35 700	2 975
04-1404	4	3 - 4	82	0,6350%	3 800 000	57 400	4 783
05-1001	BV	2	69	0,5303%	2 450 000	47 940	3 995
05-1002	BV	2	55	0,4259%	2 025 000	38 500	3 208
05-1101	1	3 - 4	82	0,6350%	3 600 000	57 400	4 783
05-1102	1	2	51	0,3949%	2 250 000	35 700	2 975
05-1103	1	2	51	0,3949%	2 250 000	35 700	2 975
05-1104	1	4 - 5	94	0,7279%	4 250 000	65 800	5 483
05-1201	2	3 - 4	82	0,6350%	3 650 000	57 400	4 783
05-1202	2	2	51	0,3949%	2 275 000	35 700	2 975
05-1203	2	2	51	0,3949%	2 275 000	35 700	2 975
05-1204	2	4 - 5	94	0,7279%	4 325 000	65 800	5 483
05-1301	3	3 - 4	82	0,6350%	3 700 000	57 400	4 783
05-1302	3	2	51	0,3949%	2 300 000	35 700	2 975
05-1303	3	2	51	0,3949%	2 300 000	35 700	2 975
05-1304	3	4 - 5	94	0,7279%	4 400 000	65 800	5 483
05-1401	4	3 - 4	82	0,6350%	3 750 000	57 400	4 783
05-1402	4	2	51	0,3949%	2 325 000	35 700	2 975
05-1403	4	2	51	0,3949%	2 325 000	35 700	2 975
05-1404	4	2	62	0,4801%	2 995 000	43 400	3 617
05-1501	5	3 - 4	82	0,6350%	3 850 000	57 400	4 783
05-1502	5	2	51	0,3949%	2 400 000	35 700	2 975
05-1503	5	2	51	0,3949%	2 400 000	35 700	2 975
05-1504	5	2	62	0,4801%	2 695 000	43 400	3 617

Lgh nr	Våning	R o K	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
06-1101	1	4	94	0,7279%	3 800 000	65 800	5 483
06-1102	1	2	54	0,4181%	2 275 000	37 800	3 150
06-1103	1	2	38	0,2943%	1 875 000	26 600	2 217
06-1104	1	3	68	0,5266%	3 375 000	47 600	3 967
06-1105	1	3	72	0,5575%	3 550 000	50 400	4 200
06-1201	2	5	105	0,7832%	4 400 000	70 800	5 900
06-1202	2	2	54	0,4181%	2 375 000	37 800	3 150
06-1203	2	2	38	0,2943%	1 900 000	26 600	2 217
06-1204	2	3	68	0,5266%	3 025 000	47 600	3 967
06-1205	2	3	72	0,5575%	3 175 000	50 400	4 200
06-1301	3	5	105	0,7832%	4 475 000	70 800	5 900
06-1302	3	2	54	0,4181%	2 400 000	37 800	3 150
06-1303	3	2	38	0,2943%	1 925 000	26 600	2 217
06-1304	3	3	68	0,5266%	3 075 000	47 600	3 967
06-1305	3	3	72	0,5575%	3 225 000	50 400	4 200
06-1401	4	5	105	0,7832%	4 550 000	70 800	5 900
06-1402	4	2	54	0,4181%	2 500 000	37 800	3 150
06-1403	4	2	38	0,2943%	1 950 000	26 600	2 217
06-1404	4	3	68	0,5266%	3 125 000	47 600	3 967
06-1405	4	3	72	0,5575%	3 275 000	50 400	4 200
06-1501	5	5	105	0,7832%	4 650 000	70 800	5 900
06-1502	5	2	41	0,3175%	2 350 000	28 700	2 392
06-1503	5	3	75	0,5808%	3 600 000	52 500	4 375
06-1504	5	3	72	0,5575%	3 375 000	50 400	4 200
07-1101	1	5	105	0,7832%	4 925 000	70 800	5 900
07-1102	1	2	54	0,4181%	2 475 000	37 800	3 150
07-1103	1	2	38	0,2943%	1 875 000	26 600	2 217
07-1104	1	3	68	0,5266%	2 800 000	47 600	3 967
07-1105	1	2	62	0,4801%	2 375 000	43 400	3 617
07-1201	2	5	105	0,7832%	4 400 000	70 800	5 900
07-1202	2	2	54	0,4181%	2 375 000	37 800	3 150
07-1203	2	2	38	0,2943%	1 900 000	26 600	2 217
07-1204	2	3	68	0,5266%	2 975 000	47 600	3 967
07-1205	2	3	72	0,5575%	3 125 000	50 400	4 200
07-1301	3	5	105	0,7832%	4 475 000	70 800	5 900
07-1302	3	2	54	0,4181%	2 400 000	37 800	3 150
07-1303	3	2	38	0,2943%	1 925 000	26 600	2 217
07-1304	3	3	68	0,5266%	3 025 000	47 600	3 967
07-1305	3	3	72	0,5575%	3 175 000	50 400	4 200
07-1401	4	5	105	0,7832%	4 550 000	70 800	5 900
07-1402	4	2	54	0,4181%	2 500 000	37 800	3 150
07-1403	4	2	38	0,2943%	1 950 000	26 600	2 217
07-1404	4	3	68	0,5266%	3 075 000	47 600	3 967
07-1405	4	3	72	0,5575%	3 225 000	50 400	4 200
07-1501	5	4	118	0,7958%	4 925 000	71 940	5 995
07-1502	5	2	38	0,2943%	2 025 000	26 600	2 217
07-1503	5	3	68	0,5266%	3 175 000	47 600	3 967
07-1504	5	3	72	0,5575%	3 325 000	50 400	4 200
08-1001	BV	4	101	0,7699%	3 925 000	69 600	5 800
08-1002	BV	2	54	0,4181%	2 200 000	37 800	3 150
08-1003	BV	2	38	0,2943%	1 775 000	26 600	2 217
08-1004	BV	3	68	0,5266%	2 750 000	47 600	3 967
08-1005	BV	2	46	0,3562%	1 975 000	32 200	2 683
08-1101	1	5	105	0,7832%	4 375 000	70 800	5 900
08-1102	1	2	54	0,4181%	2 350 000	37 800	3 150

Lgh nr	Våning	R o K	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
08-1103	1	2	38	0,2943%	1 875 000	26 600	2 217
08-1104	1	3	68	0,5266%	2 800 000	47 600	3 967
08-1105	1	3	72	0,5575%	3 075 000	50 400	4 200
08-1201	2	5	105	0,7832%	4 450 000	70 800	5 900
08-1202	2	2	54	0,4181%	2 375 000	37 800	3 150
08-1203	2	2	38	0,2943%	1 900 000	26 600	2 217
08-1204	2	3	68	0,5266%	2 850 000	47 600	3 967
08-1205	2	3	72	0,5575%	3 125 000	50 400	4 200
08-1301	3	5	105	0,7832%	4 525 000	70 800	5 900
08-1302	3	2	54	0,4181%	2 400 000	37 800	3 150
08-1303	3	2	38	0,2943%	1 925 000	26 600	2 217
08-1304	3	3	68	0,5266%	2 900 000	47 600	3 967
08-1305	3	3	72	0,5575%	3 175 000	50 400	4 200
08-1401	4	5	105	0,7832%	4 600 000	70 800	5 900
08-1402	4	2	54	0,4181%	2 425 000	37 800	3 150
08-1403	4	2	38	0,2943%	1 950 000	26 600	2 217
08-1404	4	3	68	0,5266%	2 950 000	47 600	3 967
08-1405	4	3	72	0,5575%	3 225 000	50 400	4 200
08-1501	5	5	105	0,7832%	4 700 000	70 800	5 900
08-1502	5	2	54	0,4181%	2 525 000	37 800	3 150
08-1503	5	2	38	0,2943%	2 025 000	26 600	2 217
08-1504	5	3	95	0,7356%	4 450 000	66 500	5 542
09-1001	BV	2	45	0,3485%	1 950 000	31 500	2 625
09-1002	BV	2	40	0,3097%	1 850 000	28 000	2 333
09-1101	1	2	40	0,3097%	1 950 000	28 000	2 333
09-1102	1	2	40	0,3097%	1 950 000	28 000	2 333
09-1103	1	2	45	0,3485%	2 050 000	31 500	2 625
09-1104	1	2	45	0,3485%	2 075 000	31 500	2 625
09-1201	2	2	40	0,3097%	1 975 000	28 000	2 333
09-1202	2	2	40	0,3097%	1 975 000	28 000	2 333
09-1203	2	2	45	0,3485%	2 075 000	31 500	2 625
09-1204	2	2	45	0,3485%	2 100 000	31 500	2 625
09-1301	3	2	40	0,3097%	2 000 000	28 000	2 333
09-1302	3	2	40	0,3097%	2 000 000	28 000	2 333
09-1303	3	2	45	0,3485%	2 100 000	31 500	2 625
09-1304	3	2	45	0,3485%	2 125 000	31 500	2 625
09-1401	4	3	81	0,6272%	3 525 000	56 700	4 725
09-1402	4	4	91	0,7047%	4 100 000	63 700	5 308
09-1501	5	2	40	0,3097%	2 075 000	28 000	2 333
09-1502	5	2	45	0,3485%	2 200 000	31 500	2 625
			12 989	100%	587 205 000	9 039 880	753 323

Kostnaden för förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Föreningslån	18 186 kr/m ²
Insats	45 208 kr/m ²
Driftkostnader BOA	302 kr/m ²
Driftkostnader LOA	100 kr/m ²
Årsavgift	696 kr/m ²

G. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till annan fördelning vid slutplacering.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2016-12-20.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Vid 0,5% avskrivning blir det ca 2807250 kr.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

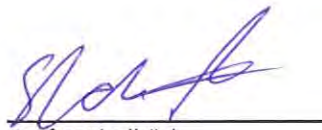
Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Sollentuna den 12 januari 2017

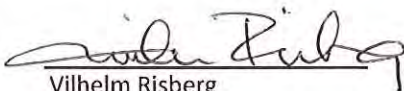
Bostadsrättsföreningen Dagsmejan



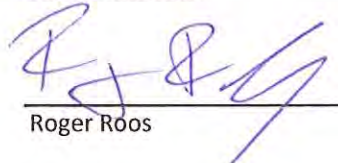
Björn Isaksson



Stefan Lindbäck



Vilhelm Risberg



Roger Róos

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	7 282 257	7 255 795	7 219 334	7 182 873	7 146 412	7 109 950	7 073 489	7 037 028	7 000 566	6 964 105	6 927 644
Avskrivningar	2 807 250	2 807 250	2 807 250	2 807 250	2 807 250	2 807 250	2 807 250	2 807 250	2 807 250	2 807 250	2 807 250
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	4 686 569	4 780 300	4 875 906	4 973 424	5 072 892	5 174 350	5 277 837	5 383 394	5 491 062	5 600 883	5 712 901
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	294 830	300 727	306 741	312 876	319 133	325 516	332 026	338 667	345 440	352 349	359 396
Intäkter exkl årsavgifter											
Hyror lokaler	3 502 400	3 572 448	3 643 897	3 716 775	3 791 110	3 866 933	3 944 271	4 023 157	4 103 620	4 185 692	4 269 406
Hyror parkeringsplatser	1 576 800	1 608 336	1 640 503	1 673 313	1 706 779	1 740 915	1 775 733	1 811 248	1 847 473	1 884 422	1 922 110
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll	519 560	529 951	540 550	551 361	562 388	573 636	585 109	596 811	608 747	620 922	633 341
Amortering	1 325 865	1 325 865	1 325 865	1 325 865	1 325 865	1 325 865	1 325 865	1 325 865	1 325 865	1 325 865	1 325 865
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar											
	9 039 880	9 011 854	8 983 996	8 956 311	8 928 801	8 901 471	8 874 322	8 847 360	8 820 589	8 794 010	8 767 630
Årsavgift kr/kvm/år	696	694	692	690	687	685	683	681	679	677	675
Underskott	- 2 287 690	- 2 277 299	- 2 266 700	- 2 255 869	- 2 244 862	- 2 233 614	- 2 222 141	- 2 210 439	- 2 198 503	- 2 186 328	- 2 173 909
Nödvändig nivå på årsavgifter											
Årsavgifter medlemmar	9 039 880	9 011 854	8 983 996	8 956 311	8 928 801	8 901 471	8 874 322	8 847 360	8 820 589	8 794 010	8 767 630
Prognosförutsättningar											
Räntesattningsgrad	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrhöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxeringsvärde	259 483 000	264 672 660	269 986 113	275 365 435	280 872 744	286 490 199	292 220 003	298 064 403	304 025 691	310 106 205	316 308 329
Föreningslån	265 172 969	263 847 104	262 521 239	261 195 374	259 869 510	258 543 645	257 217 780	255 891 915	254 566 050	253 240 185	251 914 321

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	696	694	692	690	687	685	683	681	679	677	675
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och	696	897	894	891	887	884	881	878	875	872	869
1. Dagens räntenivå +1%	696	1 100	1 096	1 092	1 088	1 083	1 079	1 075	1 071	1 067	1 063
2. Dagens räntenivå +2%	696	491	490	488	487	486	485	484	483	482	481
1. Dagens räntenivå - 1%	696	294	294	294	294	295	295	295	295	295	295
2. Dagens räntenivå - 2%											
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	696	694	692	691	689	687	685	684	682	681	679
2. Dagens inflationsnivå +2%	696	694	693	692	690	689	688	687	685	684	683
1. Dagens inflationsnivå -1%	696	696	693	691	689	686	684	681	679	676	674
2. Dagens inflationsnivå -2%	696	693	690	688	685	682	679	676	674	671	668

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan
c/o Lindbäcks Bygg AB
Box 753
941 28 Piteå

Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter med visst belopp

Sökande: Bostadsrättsföreningen Dagsmejan, 769631-7325 (föreningen)
Kontaktperson: Curt Marklund

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att vid tecknandet av förhandsavtal ta emot förskott till ett belopp av sammanlagt högst 10 150 000 kronor för bostadsrätter enligt ansökan, den ingivna kostnadskalkylen och säkerheten.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 18 oktober 2016 ansökt om tillstånd att ta emot förskott på insatser. Till ansökan har bifogats en kostnadskalkyl och en bankgaranti som har getts ut av Swedbank AB (publ), 502017-7753, som säkerhet för att fullgöra den eventuella skyldigheten att betala tillbaka förskottet. Bankgarantin är på 10 150 000 kronor.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av juristen Ulf Lampell. Föredragande var handläggaren Sol-Britt Nordlund.

Ulf Lampell

Sol-Britt Nordlund

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi påminner om att föreningen senare ska ansöka om att få tillbaka säkerheten. Detta ska ske när de lägenheter som förskott har tagits ut för är upplåtna med bostadsrätt till dem som har tecknat förhandsavtal eller till någon som avses i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen, eller när föreningen har betalat tillbaka förskottet. Tillsammans med ansökan om återställande av säkerheten ska ni skicka med en skriftlig försäkran om detta som är undertecknad av samtliga ledamöter i föreningens styrelse.