

769632-6896

EKONOMISK PLAN**FÖR****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AVDRAGAREN 4****I STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens årliga kostnader respektive känslighetsanalys för föreningens årliga kostnader

F a) Beräkning av föreningens årliga intäkter

F b) Känslighetsanalys för föreningens årliga intäkter

F c) Känslighetsanalys vid olika anslutningsgrader

F d) Nyckeltal

G Andelstalstabel

H Särskilda förhållanden

I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

J Stadgar

K Teknisk besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4 (769632-6896) som har registrerats hos Bolagsverket 2016-08-01, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten är bebyggd med två sammanbyggda gathus som uppfördes 1944. Byggnaden inrymmer 60 bostadslägenheter om totalt 2 090 kvm, 1 st lokal om 560 kvm samt 11 st förrådsutrymmen om 323 kvm. Därutöver finns det 17 st p-platser. Byggnaden är belägen på Bäckvägen 147-157 i Hägerstensåsen, Stockholm.

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 kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna bygger dels på uppgifter från nuvarande fastighetsägare, dels på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under första kvartalet 2017. Bostadsrättsföreningen beräknas tillträda fastigheten under första kvartalet 2017.

Förvärvet av fastigheten planeras ske genom att föreningen förvärvar fastigheten direkt av fastighetsägaren.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Avdragaren 4

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Bäckvägen 147-157, Hägerstensåsen, Stockholm

Tomtens areal: 2 855 kvm

Bostadsarea: 2 090 kvm

Lokalarea: 560 kvm

Förrådsarea: 323 kvm

P-platser: På fastigheten finns det 17 st parkeringsplatser.

Byggnad: På tomten finns det två st sammanbyggda gathus. Det ena har en butik i bottenplan samt lägenheter i två våningsplan och krypvind. I den delen av byggnaden finns källare under en del av byggnaden och ej utgrävt under andra delen. Den andra huskroppen har bostäder i tre våningsplan samt förrådsvind. Den delen har hel källare vilken innehåller förrådsutrymmen, teknikutrymmen samt två tvättstugor.

Servitut/nyttjanderätt: För fastigheten Avdragaren 4 finns följande nyttjanderätter/servitut:

Rättsförhållande	Typ av rättighet:	Ändamål:	Aktbeteckning:
Last	Avtalsservitut	Släntpåfyllning	01-Im2-44/2485.1
Last	Avtalsservitut	Gårdsplan	01-IM2-44/2487.1
Last	Ledningsrätt	Förbud mot viss bebyggelse	01-IM2-44/2488.1

Brandförsäkring: Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde

Planförhållanden: Stadsplan
Datum: 1944-01-14
Aktbeteckning: 0180-2884A

Taxeringsvärde: 43 254 000 kr, varav 31 837 000 kr utgör byggnadsvärde.

Typkod: 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Murar och plintar på berg
Källarytternväggar:	Betong
Stomme:	Tegel
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Betongpannor och lertegel
Fasader:	Tegel
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster, bågar och karmar i trä. Fönstren ska enligt uppgift bytas ut innan försäljning.
Balkonger:	Balkongplattor i gjuten armerad betong. Räcken i metall med skärmar av plåt.
Trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av marmor. I korridorer på våningsplanen är golvbeläggningen linoleum. Väggar och taken är målade.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en bergvärmeanläggning med tre värmepumpar med ackumulatortankar. Toppeffekten kommer från en fjärrvärmecentral.
Ventilation:	Mekanisk ventilation i bostäderna.
Tvättstugor:	Det finns två stycken tvättstugor.
Gård	Naturtomt närmast byggnaden samt 17 st parkeringsplatser.
Hiss:	Finns ej.

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Se bifogat besiktningsprotokoll

Fastighetens skick

Se bifogat besiktningsprotokoll

**Övrigt gällande upplåtelse
och överlåtelse
samt den ekonomiska planen**

Som säkerhet för de lån som bostadsrättsföreningen kommer att upptaga kommer pantbrev i fastigheten Avdragaren 4 utgöra säkerhet.

Vad avser bostadsrättsföreningens lån så kommer bindningstiden för detta lån mixas till en maximal angiven genomsnittsränta.

Bostadsrättsföreningens kredittid är ett (1) år för lån med tremånaders bindningstid samt för lån med annan bindningstid samma som bindningstiden.

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. Det beräknade byggnadsvärdet har justerats med hänsyn till bostadshavarnas ansvar för lägenheternas underhåll i enlighet med stadgarna.

Underlag för avskrivning: :72 749 777:-
Avskrivningstakt: 0,5 % rak avskrivning
Kr/kvm/år: 122:-

Innehavare av en bostadsrätt kommer utöver beräknad årsavgift även bära kostnaden för respektive lägenhets hushållsel, vilken beräknas uppgå till 50-75 kronor per kvm och år.

I enlighet med bifogat besiktningsprotokoll sker en uppskattad avsättning till reparationsfond om 2 095 000:-. Därtill kommer en beräknad tillkommande kostnad för upphandling /projektering på cirka 200.000:-
Reparationsfonden uppgår i denna ekonomiska plan därför till 2.300.000:-.

Avdragaren 4**KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING****Taxeringsvärde**

Fördelning, %

Bostäder	38 000 000	87,85%
Lokaler	5 254 000	12,15%
Summa taxeringsvärde	43 254 000	100,00%

Befintliga inteckningar	27 195 000
-------------------------	------------

Anskaffningskostnad

Köpeskilling		132 000 000
Föreningsbildning		718 750
Lagfart	1,50%	1 980 825
Reparationsfond		2 300 000
Pantbrev	2,00%	316 769
Totalt		137 316 344

D. FINANSIERINGSPLAN

Ränta %	Ränta kr
2,20%	946 736
Totalt	946 736

Lån

Nytt lån	43 033 450
Totalt Lån	43 033 450

Amortering

25 000

Insatser	94 282 894
Insatser	94 282 894

Totalt	137 316 344
---------------	--------------------

Avdragaren 4

2017041202590

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKVA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRS AVGIFTSUTTAG

Avskrivningsunderlag:	72749777	72749777	72749777	72749777	72749777	72749777	72749777	72749777	72749777	72749777
Årlig avskrivningstakt 0,5 %	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10
Årlig avskrivning i kronor/år	363749	363749	363749	363749	363749	363749	363749	363749	363749	363749

E

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1% räntebökning och 2% inflationstakt)

Kapitalkostnader	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Räntor	946 736	989 769	1 032 803	1 075 836	1 118 870	1 161 903	1 204 937	1 247 970	1 291 004	1 334 037	1 377 070
Amortering	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Summa kapitalkostnader	971 736	1 014 769	1 057 803	1 100 836	1 143 870	1 186 903	1 229 937	1 272 970	1 316 004	1 359 037	1 402 070

Driftkostnader Inkomms	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Ekonomisk / administrativ förv.	118 920	121 298	123 724	126 199	128 723	131 297	133 923	136 602	139 334	142 120	144 963
Vattenförbrukning	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	103 382	105 449	107 558	109 709
Uppvärmning	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	78 831	80 408	82 016	83 656	85 330
Elförbrukning	265 000	270 300	275 706	281 220	286 845	292 581	298 433	304 402	310 490	316 700	323 034
Renhållning	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	73 201	74 665	76 158	77 681	79 235
Försäkringar	68 379	69 747	71 142	72 564	74 016	75 496	77 006	78 546	80 117	81 719	83 354
Fastighetssköttsel / reparationer	118 920	121 298	123 724	126 199	128 723	131 297	133 923	136 602	139 334	142 120	144 963
Kabel-TV	16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	18 019	18 379	18 747	19 121	19 504
Summa driftkostnader	812 220	828 463	845 033	861 933	879 172	896 755	914 691	932 984	951 644	970 672	990 090

Yttre underhållsfond	76 776	78 312	79 878	81 475	83 105	84 767	86 462	88 191	89 955	91 754	93 590
----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	72 600	74 052	75 533	77 044	78 585	80 156	81 759	83 395	85 062	86 764	88 499
Fastighetsskatt lokaler	52 540	52 540	52 540	52 540	52 540	52 540	52 540	52 540	52 540	52 540	52 540
Summa övriga kostnader	125 140	126 592	128 073	129 584	131 125	132 696	134 299	135 935	137 602	139 304	141 039

Kostnader totalt	1 985 872	2 048 136	2 110 786	2 173 829	2 237 271	2 301 122	2 365 389	2 430 080	2 495 205	2 560 772	2 626 789
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

F a)

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Månadsavgifter	920 386	961 341	1 002 255	1 043 126	1 083 955	1 124 739	1 165 478	1 206 172	1 246 819	1 287 418	1 327 968
Hyror	1 065 486	1 086 796	1 108 532	1 130 702	1 153 316	1 176 383	1 199 910	1 223 908	1 248 387	1 273 354	1 298 821
Intäkter totalt	1 985 872	2 048 136	2 110 786	2 173 829	2 237 271	2 301 122	2 365 389	2 430 080	2 495 205	2 560 772	2 626 789

Årsavgift per m²	475 kr/m²	496 kr/m²	517 kr/m²	538 kr/m²	559 kr/m²	580 kr/m²	601 kr/m²	622 kr/m²	643 kr/m²	664 kr/m²	685 kr/m²
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

F b) KÄNSLIGHETSANALYS
vid ändrad räntenivå samt ändrad inflationsnivå

Dagens inflationsnivå (2%) och dagens räntenivå (2,2 %) enligt prognos enligt F a)

Intäkter	Ar.1	Ar.2	Ar.3	Ar.4	Ar.5	Ar.6	Ar.7	Ar.8	Ar.9	Ar.10	Ar.11
Månadsavgifter	920 386	961 341	1 002 255	1 043 126	1 083 955	1 124 739	1 165 478	1 206 172	1 246 819	1 287 418	1 327 968
Hvor	1 065 486	1 086 796	1 108 532	1 130 702	1 153 316	1 176 383	1 199 910	1 223 908	1 248 387	1 273 354	1 298 821
Intäkter totalt	1 985 872	2 048 137	2 110 787	2 173 828	2 237 271	2 301 122	2 365 388	2 430 080	2 495 206	2 560 772	2 626 789
Årsavgift per m ²	475 kr/m ²	496 kr/m ²	517 kr/m ²	538 kr/m ²	559 kr/m ²	580 kr/m ²	601 kr/m ²	622 kr/m ²	643 kr/m ²	664 kr/m ²	685 kr/m ²

Årsavgifter om:

1. Dagens räntenivå + 1 % samt 0,1 % höjning årligen	649	667	685	704	722	740	759	777	796	814	833
2. Dagens räntenivå - 1 % samt 0,1 % höjning årligen	315	333	351	369	388	406	425	443	461	480	499
Dagens räntenivå (2,2%) och 1. Dagens inflationsmål + 1 % samt 0,1% höjning av räntenivån/år	482	505	528	551	575	599	623	647	672	698	723
2. Dagens inflationsmål -1% samt 0,1% höjning av räntenivån/år	482	495	509	522	536	549	562	575	588	600	613

F c) KÄNSLIGHETSANALYS
vid olika anslutningsgrader

Känslighetsanalys vid olika anslutningsgrader och vid oförändrade insatsnivåer	100%	Årsavgift kvm/år
	90%	482
	80%	476
		471

F d) NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	44 400
Belåning per kvm år 1 vid 100% anslutningsgrad	11 748
Genomsnittlig Insats per kvm	48 911
Driftkostnad per kvm år 1	388
Årsavgift per kvm år 1	482

G - Andelstabel

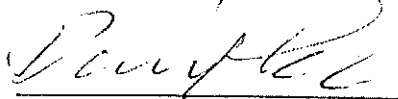
Gård nr	Adress	Vän	Namn	Yta	Andelstal	Inläns- areal	Inläns- per kvm	Aravo	Aravigt- per kvm	Hyra	Måhads- avgift	Boendekost- nad brutto	Boende- kostnad netto	Hyra idag per månad	Förändrad boendekost- nad	Förändrad boendekostnad efter 5 % amortering
1	Bäckvägen 149	1	Daniel Sandh	26	1,49%	1 428 244	54 932 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 414	3 432	4 008	-576	614
2	Bäckvägen 149	1	Erika Björkén	26	1,49%	1 428 244	54 932 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 414	3 432	4 008	-576	614
3	Bäckvägen 149	1	Andrei Meica	26	0,00%	0	0	0	0 kr/m ²	48 101	0	0	0	4 008	-4 008	-4 008
4	Bäckvägen 149	1	Tor Wallin	26	1,49%	1 428 244	54 932 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 414	3 432	4 008	-576	614
5	Bäckvägen 149	1	Johanna Nilsson	26	1,49%	1 428 244	54 932 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 414	3 432	4 008	-576	614
6	Bäckvägen 149	1	Örner Leonard	26	1,49%	1 428 244	54 932 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 414	3 432	4 008	-576	614
7	Bäckvägen 149	1	Carl William Nilsson	23	1,42%	1 337 148	58 137 kr/m ²	13 028	566 kr/m ²	0	1 086	4 150	3 231	3 815	-584	530
8	Bäckvägen 149	1	Carl Hedberg	26	1,49%	1 428 244	54 932 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 414	3 432	4 008	-576	614
9	Bäckvägen 149	1	Darie Bonone	26	0,00%	0	0	0	0 kr/m ²	48 101	0	0	0	4 008	-4 008	-4 008
10	Bäckvägen 149	1	Heldi Hansson	26	1,49%	1 428 244	54 932 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 414	3 432	4 008	-576	614
11	Bäckvägen 149	1	Kristian Svensson	26	1,49%	1 428 244	54 932 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 414	3 432	4 008	-576	614
12	Bäckvägen 149	1	Anton Sandvall	38	1,89%	1 861 295	48 981 kr/m ²	17 436	459 kr/m ²	0	1 453	5 718	4 439	5 105	-666	885
13	Bäckvägen 149	2	Alf Engelvik	26	1,49%	1 463 950	56 306 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 496	3 489	4 008	-519	701
14	Bäckvägen 149	2	David Larsson	26	1,49%	1 463 950	56 306 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 496	3 489	4 008	-519	701
15	Bäckvägen 149	2	Jan Hagström	26	1,49%	1 463 950	56 306 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 496	3 489	4 008	-519	701
16	Bäckvägen 149	2	Staffan Widman	26	1,49%	1 463 950	56 306 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 496	3 489	4 008	-519	701
17	Bäckvägen 149	2	Lisa Ekström	26	1,49%	1 463 950	56 306 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 496	3 489	4 008	-519	701
18	Bäckvägen 149	2	Dag Wardaus	23	1,42%	1 368 734	59 510 kr/m ²	13 028	566 kr/m ²	0	1 086	4 222	3 281	3 815	-533	607
19	Bäckvägen 149	2	Patricio Cabezas	26	1,49%	1 463 950	56 306 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 496	3 489	4 008	-519	701
20	Bäckvägen 149	2	Måns Barkman	26	1,49%	1 463 950	56 306 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 496	3 489	4 008	-519	701
21	Bäckvägen 149	2	Oddbjörn Tharaldsen	26	1,49%	1 463 950	56 306 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 496	3 489	4 008	-519	701
22	Bäckvägen 149	2	Martin Fogelberg	26	1,49%	1 463 950	56 306 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 496	3 489	4 008	-519	701
23	Bäckvägen 149	2	Pär Hedberg	38	1,89%	1 913 481	50 355 kr/m ²	17 436	459 kr/m ²	0	1 453	5 838	4 523	5 105	-583	1 012
24	Bäckvägen 149	3	Oskar Björjesson	26	1,49%	1 499 657	57 679 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 578	3 547	4 008	-462	788
25	Bäckvägen 149	3	Paola Hallin	26	1,49%	1 499 657	57 679 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 578	3 547	4 008	-462	788
26	Bäckvägen 149	3	Ann-Katrin Rytterkrans	26	0,00%	0	0	0	0 kr/m ²	48 101	0	0	0	4 008	-4 008	-4 008
27	Bäckvägen 149	3	Predrag Praizovic	26	1,49%	1 499 657	57 679 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 578	3 547	4 008	-462	788
28	Bäckvägen 149	3	Ragnar Rosengren	26	0,00%	0	0	0	0 kr/m ²	48 101	0	0	0	4 008	-4 008	-4 008
29	Bäckvägen 149	3	Teddy Hallin	23	1,42%	1 400 320	60 883 kr/m ²	13 028	566 kr/m ²	0	1 086	4 295	3 332	3 815	-483	684
30	Bäckvägen 149	3	Lucas Lundh	26	1,49%	1 499 657	57 679 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 578	3 547	4 008	-462	788
31	Bäckvägen 149	3	Maria Heverius	26	1,49%	1 499 657	57 679 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 578	3 547	4 008	-462	788
32	Bäckvägen 149	3	Marcus Weiderstål	26	1,49%	1 499 657	57 679 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 578	3 547	4 008	-462	788
33	Bäckvägen 149	3	Mona Schillström	26	1,49%	1 499 657	57 679 kr/m ²	13 690	527 kr/m ²	0	1 141	4 578	3 547	4 008	-462	788
34	Bäckvägen 149	3	Ida Bengtsson	34	1,83%	1 738 755	51 728 kr/m ²	16 836	495 kr/m ²	0	1 403	5 433	4 224	4 930	-705	760
35	Bäckvägen 151	1	Abi Berglund	47	2,23%	1 957 885	41 657 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 201	4 854	6 021	-1 167	465
101	Bäckvägen 151	1	Patrik Loft	48	2,26%	1 999 542	41 657 kr/m ²	20 788	433 kr/m ²	0	1 732	6 315	4 940	6 087	-1 147	519
102	Bäckvägen 151	2	Linda Hultkrantz	47	2,23%	2 022 431	43 030 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 348	4 958	6 021	-1 063	622
103	Bäckvägen 151	2	Ossian Ohlsson	48	2,26%	2 065 461	43 030 kr/m ²	20 788	433 kr/m ²	0	1 732	6 466	5 046	6 087	-1 041	680
104	Bäckvägen 151	3	Gunnar Karlsson	47	0,00%	0	0	0	0 kr/m ²	72 255	0	0	0	6 021	-6 021	-6 021
105	Bäckvägen 151	3	Martina Sandvall	48	2,26%	2 131 380	44 404 kr/m ²	20 788	433 kr/m ²	0	1 732	6 617	5 151	6 087	-935	841
301	Bäckvägen 153	1	Josefine Timoteusson	47	2,23%	1 957 885	41 657 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 201	4 854	6 021	-1 167	465
302	Bäckvägen 153	1	Carina Östbrant	47	2,23%	1 957 885	41 657 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 201	4 854	6 021	-1 167	465
303	Bäckvägen 153	2	Jenny Lundahl	47	2,23%	2 022 431	43 030 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 348	4 958	6 021	-1 063	622
304	Bäckvägen 153	2	David Ehnborg	47	2,23%	2 022 431	43 030 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 348	4 958	6 021	-1 063	622
305	Bäckvägen 153	3	Karin Hermansson	47	2,23%	2 086 976	44 404 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 496	5 062	6 021	-960	779
306	Bäckvägen 153	3	Siri Knapp	47	2,23%	2 086 976	44 404 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 496	5 062	6 021	-960	779
501	Bäckvägen 155	1	Philip Ohlander	47	2,23%	1 957 885	41 657 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 201	4 854	6 021	-1 167	465

Lgh nr	Adress	Vän	Namn	Yta	Andeltal	Insats	Insats per kvm	Årsavg	Årsavgift per kvm	Hyra	Månadsavgift	Boendekostnad brutto	Boendekostnad netto	Hyra idag per mån	Förändrad boendekostnad	Förändrad boendekostnad efter 1 % amortering
502	Bäckvägen 155	1	Isac Arvidsson	47	2,23%	1 957 885	41 657 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 201	4 854	6 021	-1 167	465
503	Bäckvägen 155	2	Daniel Joelsson	47	2,23%	2 022 431	43 030 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 348	4 958	6 021	-1 063	622
504	Bäckvägen 155	2	Tina Evans	47	2,23%	2 022 431	43 030 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 348	4 958	6 021	-1 063	622
505	Bäckvägen 155	3	Gustav Ljungberg	47	2,23%	2 086 976	44 404 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 496	5 062	6 021	-960	779
506	Bäckvägen 155	3	Mikael Odelfelt	47	2,23%	2 086 976	44 404 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 496	5 062	6 021	-960	779
701	Bäckvägen 157	1	Anette Smittkamp	47	2,23%	1 957 885	41 657 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 201	4 854	6 021	-1 167	465
702	Bäckvägen 157	1	Mona Hirt- Mellin	47	2,23%	1 957 885	41 657 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 201	4 854	6 021	-1 167	465
703	Bäckvägen 157	2	Carl-Henrik Modin	47	2,23%	2 022 431	43 030 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 348	4 958	6 021	-1 063	622
704	Bäckvägen 157	2	Miriam Ohlsson	47	2,23%	2 022 431	43 030 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 348	4 958	6 021	-1 063	622
705	Bäckvägen 157	3	Marta Seroczynska	47	2,23%	2 086 976	44 404 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 496	5 062	6 021	-960	779
706	Bäckvägen 157	3	Thomas Dixie	47	2,23%	2 086 976	44 404 kr/m ²	20 565	438 kr/m ²	0	1 714	6 496	5 062	6 021	-960	779
P-platser 17 st				0				0		61 200	0	0	0	5 100		
Butik				560				0		577 330	0	0	0	43 000		
Förråd 12 st, varav 7 st outhyrda				323				0		162 297	0	0	0	13 525		
TOTALT																
					100%	94 282 894	48 624	920 386	13 108	1 065 486	76 699	113 930	88 461	353 167	14 917	

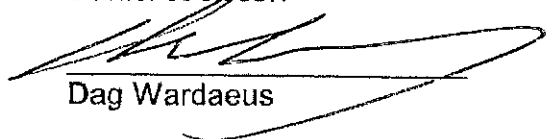
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända eller bedömda förutsättningar.

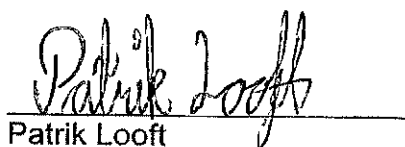
Stockholm 2017 -02-20



Daniel Joelsson



Dag Wardaeus



Patrik Looft

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4, org. nr 769632-6896, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande 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 2017-02-22


.....
Alf Larsson
.....
Ole Lien

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2017-02-20
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Fastighetsöverlåtelsekontrakt i koncept
Bankoffert SHB 2017-01-03
Teknisk besiktning Densia 2016-10-21
Hyreskontrakt lokal
Aviseringslista

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AVDRAGAREN 4

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till 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.

MEDLEMSKAP

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får vägras medlemskap.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el renhållning eller konsumtionsavgifter kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren solidariskt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

§ 6

Ett avtal om överlåtelse om bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtaren avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

När bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätts överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med § 7 första stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

2017041202597
2016070502219

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskiftet eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 10

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i 8 kapitlet Bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse är också ogiltig om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven enligt lag.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

1. Egna installationer
2. Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
3. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhöriga lägenheten - såsom ledningar och övriga installationen för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast för om lägenhetens undercentral (proppskåp)
4. Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster.
5. Till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagt bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnader av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationen m m.

§ 12

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 14

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt därtill, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

§ 15

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand 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 han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelsen kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet och personnumret på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

§ 16

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

§ 17

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

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 18

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavare har rätt att på skriftlig begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. Dagen för utfärdandet
2. Lägenhetens beteckning
3. Dagen för Bolagsverket:s registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen
4. Bostadsrättshavarens namn
5. Insatsen för bostadsrätten
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

§ 19

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från skriftlig anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

2017041202600
2016070502222

FÖRVERKANDE , UPPSÄGNING

§ 20

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller räntekostnader där föreningen står som borgensman eller kreditgivare gentemot bostadsrättshavaren mer än en vecka från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
- 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 underrättat 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 eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig 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.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 21

Uppsägning som avses i § 20 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 2, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast inom tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter tredje vardagen från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 24

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 20 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

SKADESTÅND

§ 25

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

§ 26

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

§ 27

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarande finns bestämmelser i 8 kapitlet Bostadsrättslagen.

STYRELSE

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt noll och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är medlem i bostadsrättsföreningen. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

PROTOKOLL

§ 29

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

BESLUTSFÖRHET**§ 30**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

KONSTITUERING, FIRMATECKNING**§ 31**

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

§ 32

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller förcla mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

RÄKENSKAPSÅR**§ 33**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balans-räkning.

REVISORER**§ 34**

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 35

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningarna.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningarna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA**§ 36**

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

MOTIONSRÄTT

§ 38

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

§ 39

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

DAGORDNING

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av en justeringsman tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgöcnlig ordning 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) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
- 19) Stämmans avslutande.

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

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

§ 41

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

RÖSTRÄTT

§ 42

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

OMBUD, FULLMAKT

§ 43

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Endast annan medlem, make eller anhörig i rakt upp eller nedstigande led, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ett ombud får företräda flera medlemmar genom fullmakt.

BITRÄDE

§ 44

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

BESLUT VID STÄMMA

§ 45

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan val förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

VALBEREDNING

§ 46

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

PROTOKOLL

§ 47

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. Att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet.
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. Om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges

Justerat protokoll över föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 48

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

FONDER

§ 49

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- - Fond för yttre underhåll.
- - Dispositionsfond.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens byggnader och upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens byggnader.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras enligt lag.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

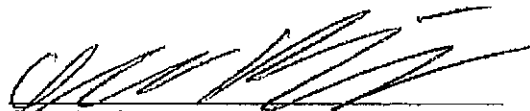
§ 50

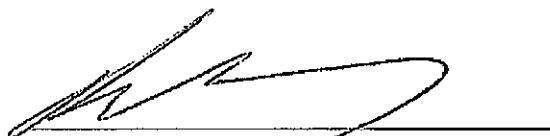
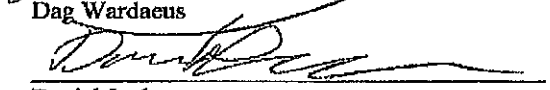
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 29:e juni 2016 för bildande av bostadsrättsföreningen Avdragaren 4, betygat i Stockholm samma dag

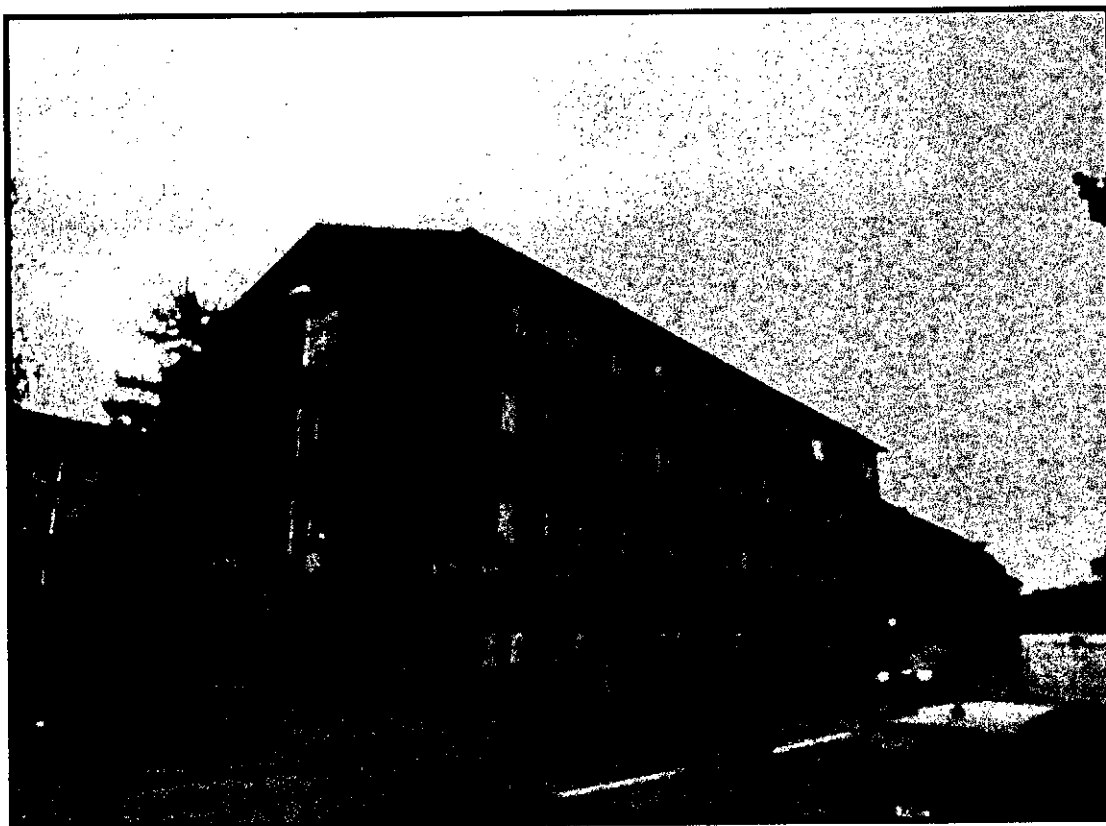

Patrik Looft


Dag Wardaeus

Daniel Joelsson

DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Avdragaren 4



Bäckvägen 149

Hägersten

DENSIA

Stockholm 2016-10-21
LW 78 041

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm Avdragaren 4

Bäckvägen 149 i Hägersten.

Uppdrag

Av Brf Avdragaren 4 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2016-10-12 med start kl 9,00. Vädret var halvklart och temperaturen ca 12°C.

Vid besiktningen medverkade John Bonds fastighetsskötare och Johan Sandwall Fastighetsägarens representant

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda lokaler, förråd, skyddsrum och krypgrund under butiken.

Följande bostäder besiktigades, uppgång 149 lägenhet 0017 och 151 lägenhet 1201
Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med två sammanbyggda gathus. Det ena har en butik i bottenplan samt mindre lägenheter i två våningsplan och krypvind. I den delen av byggnaden finns källare under en del av byggnaden och ej utgrävt under andra delen. Den andra huskroppen har bostäder i tre våningsplan samt förrådsvind. Den delen har hel källare vilken innehåller uthyrda lokaler, teknikutrymmen samt två tvättstugor.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1944

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Bergvärmeanläggningen med värmepumpar, ackumulatortankar och styrning installerades 2013.
2. En större renovering av byggnaderna utfördes 2004-2005. Då vatten och avloppsstammar byttes, badrum renoverades, balkonger renoverades, säkerhetsdörrar monterades och elektriska installationer moderniserades. Alla ytskikt inne i lägenheterna renoverades. Yttertaget renoverades till viss del.
3. Tvättstugornas maskinella utrustning till största delen från 2004/2005
4. Undercentralen för fjärrvärme installerades 2002.

Grundläggning: Murar och plintar på berg

Källarytterväggar: Betong. En del av byggnaden har troligen en krypgrund.

Stomme: Tegel

Bjälklag: Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Naturtomt närmast byggnaden samt 17 parkeringsplatser.

Balkonger: Balkongplattor i gjuten armerad betong
Räcken i metall med skärmar i plåt.

Fasader: Tegel

Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä. Fönstren ska enligt uppgift bytas innan en försäljning.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor och lertegel.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning marmor. I korridorer på våningsplanen är golvbeläggningen linoleum. Väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns j.
Tvättstuga:	Totalt finns två tvättstugor placerade i källarplan.
Tvättutrustning:	Totalt finns fyra tvättmaskiner och två torktumlare. Det finns även två torkrum med avfuktare.
Lägenhetsförråd:	Finns på vinden.
Skyddsrum:	Har funnits två skyddsrum i byggnaden men dessa är i dag avvecklade.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen. Huskroppen med lokal och bostäder har dock kärl på framsidan av bygganden.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en bergvärmeanläggning med tre värmepumpar med ackumulatortankar. Toppeffekten fås från en fjärrvärmecentral.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk ventilation i bostäderna. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är inte utförd inom gällande tidsintervall varför ventilationen inte är godkänd.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker / marmor
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, dragkåpa och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall med skärmar i plåt

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggdel: Yttertaken
Brist, fel/skada: Yttertaket's pannor är av olika ålder och kvalité. På baksi
Bedömd åtgärd: Snarast bör en entreprenör anlitas som ser över hela yttertaket, byter ut trasiga pannor, justerar pannor som är ur läge samt justerar plåtbeslagning.
På längre sikt kommer yttertaket att behöva renoveras med ny papp, läkt, pannor samt plåtbeslagning. I samband med det måste taket kompletteras med ett takskydd som uppfyller dagens krav. Eventuellt kan det kravet komma tidigare, se Noteringar och upplysningar nedan.
Mängd: Ca 1 200 kvm
Aktualitet: Snarast
Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 15 000 kr
Ca 1 400 000 kr
2. Byggdel: Tvättstugornas maskinella utrustning
Brist, fel/skada: Tvättstugornas maskinella utrustning är från 2004/2005. En torktumlare har blivit utbytt.
Normal teknisk livslängd för maskiner är ca 15 år.
Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Min bedömning är att maskinerna kommer att behöva bytas ut inom 5 år.
Mängd: Fyra tvättmaskiner, en torktumlare och två torkaggregat.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr
3. Byggdel: Trapphusen
Brist, fel/skada: Trapphusens väggar och tak är lite slitna, framförallt på de nedre våningsplanen. På sikt kommer trapphusen och korridorer att behöva renoveras.
Bedömd åtgärd: Utför rengöring samt målningsunderhåll på väggar och tak. Polera trappor och vilplan samt byt eller polera linoleummattorna i korridorerna.
Mängd: Sex trapphus och 60 lpm korridor
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 350 000 kr

-
4. Byggdel: Ventilationen
 Brist, fel/skada: Ventilationen i byggnaden är ombyggd så att det är mekanisk frånluftsventilation med fläktar på taket. OVK är inte utförd inom gällande tidsintervall varför ventilationen inte är godkänd i dag.
 Bedömd åtgärd: Rengör kanaler och justera flöden. Utför OVK för bostäder. Ventilationen i lokalen bedöms vara hyresgästens ansvar, om den inte är det måste man utföra OVK även i lokalen.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 80 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1 och 4	Ca 95 000 kr
Inom 3 år	-	-
Inom 5 år	2	Ca 250 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>1 och 3</u>	<u>Ca 1 750 000 kr</u>
Totalt		Ca 2 095 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Fönster och balkongdörrar i byggnaden är från byggnadsåret och bedöms vara i normalt skick. Enligt uppgift skall alla fönster och balkongdörrar bytas i byggnaden innan en försäljning. Jag har därför inte tagit med kostnaden för att utföra målningsunderhåll.
2. På baksidan av byggnaden avleds inte vattnet från stuprören. Marken närmast byggnaden har sjunkit på flera ställen vilket gör att marken lutar mot byggnaden. Fuktpåkänningen på grundmuren blir då onödigt stor. Marken bör justeras och vattnet avledas från byggnaden.
3. Trappräcken i trapphusen uppfyller inte kraven på fallsäkerhet. Vid en eventuell fallolycka kan fastighetsägaren bli ansvarig. Räckena bör kompletteras så att fallsäkerheten uppnås.
4. Takskyddet på byggnaderna uppfyller inte dagens krav på takskydd. Vid arbeten med snöskottning eller ventilationsaggregaten kan entreprenörerna ställa krav på att takskyddet måste förbättras. Kostnaden bedöms till ca 200 000 kr för att uppdatera takskydden.
5. Elektriska installationer i byggnaden är moderniserade och bedöms vara i gott skick. I källaren noterades dock att det finns enstaka gamla tjärlindade elkablar kvar. En inventering av installationerna i källaren bör göras och de kablar som är gamla bytas ut. Kostnaden går först att avgöra efter inventeringen.
6. Alla våtutrymmen är renoverade i samband med stambytet. Det noterades dock att då gällande branschregler inte följts eftersom golvbrunnen är placerad för nära vägg i en av de besiktigade lägenheterna och det finns rörgenomförningar i golv i en annan lägenhet. Det är dock den enskilde lägenhetsinnehavaren som ansvarar för våtutrymmets yt- och tätskikt varför inga kostnader är medtagna i min utredning. Den som köper sin lägenhet bör undersöka lägenheten själv.
7. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.

-
8. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.
 9. Radonmätning är utförd och registrerade hos kommunen. Mätresultaten är under gällande gränsvärde och därmed godkända.

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Bilagor: Fotografier
 Sifon sökning
 Ritningar