

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTÖ 3**  
Stockholms kommun, Stockholms län  
Org.nr: 769625-3389

# EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

2013-09-17 (version 20 h)



## **EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:**

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsplan**
- D. Föreningens årliga kostnader**
- E. Föreningens årliga intäkter**
- F. Prognos och känslighetsanalys**
- G. Särskilda förhållanden**

## **BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:**

- **Intyg**  
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen med bilaga
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Taxeringsbesked från skatteverket för 2013**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Bostadsrättsföreningen**

Bostadsrättsföreningen Utö 3, Stockholms kommun, Stockholms län, registrerades 2012-10-16.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

### **Fastigheterna och parterna för förvärvet**

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva tomträtten Stockholm Utö 3 Stockholms kommun med befintliga bostadsbyggnader som är uppförda 1958.

Föreningen har erbjudits att förvärva tomträtten av Familjebostäder, till en köpeskilling om 195,3 miljoner kronor varav 2,3 miljoner avser ersättning för fiberinstallation och befintliga pantbrev.

### **Anslutning och finansiering**

Planen grundar sig på att 96 av 145 bostäder och två lokaler (65 % av insatserna) ombildas till bostadsrätt inom ett år och att därmed de resterande 51 st bostäder, kvarstår som hyresbostäder med föreningen som värd.

Finansieringen av anskaffningskostnaden om 220 miljoner utgörs av insatser om 121,6 miljoner och ett lån om 98,4 miljoner (vid en anslutning om 65 %).

### **Fastighetens skick och finansiering av dess renoveringsbehov**

Fastighetens skick beskrivs i Teknisk utredning av Densia AB, daterad 2013-09-15.

- Av denna sammanställning framgår att kostnaderna för åtgärdande av underhållsbehoven under 10-årsperioden inklusive moms och upphandlingskostnader bedöms uppgå till 8,8 miljoner kronor (6,4 milj exkl) för bl.a. ny tvättstuga och renovering av fönster, se sammanställning sidan 9 Teknisk Utredning.
- Därutöver avsätts 6,6 miljoner kronor för byte av enkelglas till isolerglas och byte av äldre ytterbågar. På Grumsgatan 2 kommer också en extra spontantvättstuga byggas. Montering av 30 st säkerhetsdörrar till de som saknar detta idag samt uppfräschning av yttre miljön mm, se bl.a. noterade upplysningar sidan 10 och 11 Teknisk Utredning.
- Totalt reserveras 15,4 miljoner kronor för eftersatt och planerat underhåll.

### **Fördelning av insatser och avgifter**

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen, som i huvudsak utgår från ytan på bostadslägenheten. Lägenhetens våningsplan, saknad balkong och saknad dusch har påverkat insatsen.

### **Förutsättningar för denna Ekonomiska plan**

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen 3 kap. § 1 har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på ovan redovisade förslag till köpekontrakt, finansiering samt beräkning av tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i september 2013.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

### **Bedömd tid för tillträde och upplåtelse av bostadsrätter**

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i februari 2014 eller så snart denna ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### B 1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

#### Läge och adress

Stockholm Utö 3  
Grumsgatan 1-3, 2-4  
123 44 Farsta

#### Tomtareal

Totalt 7 112 m<sup>2</sup>

#### Byggnadens form

4 flerfamiljshus i tio våningar med källare samt en byggnad med grovsoprum.

#### Lägenheter

Totalt 145 st bostäder, 12 015 m<sup>2</sup>

#### Lokaler

Totalt 9 st om 294 m<sup>2</sup> varav två lokaler om 61 m<sup>2</sup> (ett kontor 1-1001 och en frisersalong 2-1001), vilka kommer upplåtas med bostadsrätt samt 7 lokaler som används som förråd/lager om 172 m<sup>2</sup>. En av lokalerna om 31 m<sup>2</sup> kommer att byggas om till tvättstuga.

#### Parkering

51 st parkeringsplatser, varav 16 st i garage (240 m<sup>2</sup>) och 35 st öppna.

#### Värme- och varmvattenförsörjning

Vattenburen värme från två fjärrvärmecentraler.

#### Servitut mm

Inga gällande begränsningar eller rättigheter finns registrerade.

#### Taxeringsvärde taxeringsår 2013

Taxeringsvärde bostäder (mark och byggnader):	127 000 000 kronor
<u>Taxeringsvärde lokal (mark och byggnad):</u>	<u>1 012 000 kronor</u>
Taxeringsvärde totalt:	128 012 000 kronor

Taxeringsvärde byggnad;	79 867 000 kronor
<u>Taxeringsvärde mark:</u>	<u>48 145 000 kronor</u>
Taxeringsvärde totalt:	128 012 000 kronor

#### Tomträttsavgäld

Avgälden är 547 073 kr tom 2018-03-31 och förnyas därefter i 20-årsperioder. Nya avgälden blir, enligt Stockholms Stads bedömning, till 793 000 from 2020-04-01 och kommer trappas upp from 2018-04-01 till 651 000 kr och 2019 till 709 000 kr

#### Försäkring

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas senast vid tillträde.

## **B 2 BYGGNADSBESKRIVNING**

### **Grundläggning**

Grundmurar till berg

### **Stomme**

Betong

### **Bjälklag**

Betong

### **Fasader**

Puts

### **Fönster**

2 - glas kopplade av trä (vissa har ytterbågar av metall och vissa är klädda med metall).

### **Yttertak**

Låglutande motfallstak med takbeläggning av tjärpapp.

### **Trapphus och entréer**

Betongmosaik på golv i trapp.

Målade väggar och tak.

### **Ventilation**

Mekanisk frånluft.

### **Lägenhetsförråd**

Finns i källare.

### **Hiss**

4 st linhissar.

### **Tvättstuga**

Två tvättstugor kommer att byggas i källaren på Grumsgatan 2 (hissen går ned till detta plan).

### **Sophantering**

Sopkärl på gården

### **Balkonger**

Balkongplattor i betong.

Räcken i metall

### **Skyddsrum**

4 st skyddsrum

## B 3 RUMSBESKRIVNING

### Hall

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Målade/tapet
T	Målat

### Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

### Sovrum

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Tapet
T	Målat

### Kök

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl och frys.

### Bad/duschrum

G	Klinker
V	Målat
T	Målat
Ö	Normal WC med tvättställ.

### Wc

G	Klinker
V	Kakel
T	Målat
Ö	Normal med badkar eller dusch, WC, tvättställ och förberett för mindre tvättmaskin.

### Balkonger

G	Betong
Räcke	Metall med skärmar av plåt

## C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

### ANSKAFFNINGSKOSTNADER

Erbjudande				195 269 000
Initialkostnader				9 129 925
Fond	8 800 000	6 600 000		15 400 000
Övrigt/kassa				201 075
<b>Summa slutgiltigt anskaffningskostnad (AK)</b>				<b>220 000 000</b>

### Erbjudande

Köpeskillning				193 000 000
Ersättning befintliga pantbrev	30 800 000	2,0%		616 000
Ersättning för IT-nät				1 653 000
Ersättning för tomma lägenheter*	0 kvm	6 090 kr/kvm		0
<b>Summa erbjudande</b>				<b>195 269 000</b>

\* Om ersättning för tomma lägenheter uppstår vid tillträdet, påverkas inte ekonomin negativt, då den finansieras med motsvarande belopp, från föreningens upplåtelseavgifter vid försäljningen av dessa.

### Initialkostnader

Lagfartskostnad			193 000 000	1,5%	2 895 825
Nya pantbrev	98 400 000	-30 800 000	67 600 000	2,0%	1 352 375
Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm			195 269 000	2,0%	3 905 380
Moms			3 905 380	25%	976 345
<b>Summa initalkostnader</b>					<b>9 129 925</b>

FOND (Te.utr. Not. brister)		Upphandl.	Moms	Ackumel.	
Omgående	1 400 000	140 000	385 000	1 925 000	1 925 000
Inom 3 år	1 100 000	110 000	302 500	3 437 500	1 512 500
Inom 5 år	3 400 000	340 000	935 000	8 112 500	4 675 000
Inom 10 år	500 000	50 000	137 500	8 800 000	687 500
<b>Summa fond</b>	<b>6 400 000</b>	<b>640 000</b>	<b>1 760 000</b>	<b>701 kr/kvm</b>	<b>8 800 000</b>

EXTRA FOND (Te.utr. Not. upplys.)		Upphandl.	Moms	Ackumel.	
Not br 2 (ytterb.)	500 000	50 000	137 500	687 500	687 500
Not upplys 1	300 000	30 000	82 500	1 100 000	412 500
Not upplys 2	150 000	15 000	41 250	1 306 250	206 250
Not upplys 8	3 000 000	300 000	825 000	5 431 250	4 125 000
Säkerhetsdörrar	390 000	39 000	107 250	5 967 500	536 250
Övrigt	460 000	46 000	126 500	6 600 000	632 500
<b>Summa extra fond</b>	<b>4 800 000</b>	<b>480 000</b>	<b>1 320 000</b>	<b>526 kr/kvm</b>	<b>6 600 000</b>

### FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	(44,7%)	98 400 000
Insatser	(55,3%)	121 600 000
<b>Summa</b>	<b>(100%)</b>	<b>220 000 000</b>

FÖRENINGSLÅN	Bindning	Ränta*	
Lån 1	4 år	4,00%	24 600 000
Lån 2	3 år	3,50%	24 600 000
Lån 3	2 år	3,35%	24 600 000
Lån 4	3 mån	3,35%	24 600 000
<b>Summa</b>		<b>3,55%</b> (12 549 kvm)	<b>7 841 kr/kvm</b>
			<b>98 400 000</b>

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

\*Räntorna bygger på en bedömning av ränteläget vid tillträdet.

### INSATSER LÄGENHETER

Insats alla (varav två lokaler)	147 lgh	100%	187 077 000
Ej upplåtna	ca 51 lgh	-35%	-65 477 000
<b>Summa insatser*</b>	ca 96 lgh	<b>65%</b>	<b>121 600 000</b>

\* Insatsbeloppet är avrundat till närmaste 1000-tal.

## D. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Kapitalkostnader (se specifikation nedan)

Ränta	(12 549 kvm)	278 kr/kvm	3 493 200
-------	--------------	------------	-----------

### Fastighetsskatt (se specifikation nedan)

Bostäder	56 200 000	145 lgh	1 210 kr/lg	175 450	
Lokaler	1 012 000	2 lgh	1,00%	10 120	
<b>Summa</b>	<b>57 212 000</b>		<b>15 kr/kvm</b>	<b>185 570</b>	185 570

### Avskrivning

Seriell avskrivning 60 år	154 148	154 148
---------------------------	---------	---------

### Tomträttssavgäld

	BOA/LOA	BTA			
Bostäder	12 015	15 019 kvm	36 kr/kvm	547 073	
Lokaler	294	353 kvm		0	
<b>Summa</b>	<b>12 309 kvm</b>	<b>15 372 kvm</b>	<b>36 kr/kvm</b>	<b>547 073</b>	547 073

### Driftskostnader (schablonberäkning)

Bostäder	12 137 kvm	380 kr/kvm	4 612 060	
Förråd	172 kvm	180 kr/kvm	30 960	
Garage	240 kvm	60 kr/kvm	14 400	
<b>Summa</b>	<b>12 549 kvm</b>	<b>371 kr/kvm</b>	<b>4 657 420</b>	4 657 420

### Underhållskostnader (schablonberäkning)

Bost. (Brf)	7 889 kvm	20 kr/kvm	157 781	
Bost. (Hyr)	4 248 kvm	45 kr/kvm	191 158	
Förråd	172 kvm	20 kr/kvm	3 440	
Garage	240 kvm	20 kr/kvm	4 800	
<b>Summa</b>	<b>12 549 kvm</b>		<b>357 179</b>	357 179

### Planerat underhåll (är finansierat för 10 år i fond)

Hyseslgh.	ca 51 lgh	4 000 kr/lg	205 800	205 800
-----------	-----------	-------------	---------	---------

<b>Summa Drift och underhåll</b>	<b>(12 549 kvm)</b>	<b>416 kr/kvm</b>	<b>5 220 399</b>	5 220 399
----------------------------------	---------------------	-------------------	------------------	-----------

<b>Summa kostnader exkl. kapitalkost.</b>	<b>(12 549 kvm)</b>	<b>487 kr/kvm</b>	<b>6 107 190</b>	6 107 190
---	---------------------	-------------------	------------------	-----------

<b>Summa kostnader totalt</b>	<b>(12 549 kvm)</b>	<b>765 kr/kvm</b>	<b>9 600 390</b>	
-------------------------------	---------------------	-------------------	------------------	--

### Kapitalkostnader

Lån	Bind.	Kr	Ränta*	Räntek.	Amortering**	Kapitalk.
Lån 1	4 år	24 600 000	4,00%	984 000		984 000
Lån 2	3 år	24 600 000	3,50%	861 000		861 000
Lån 3	2 år	24 600 000	3,35%	824 100		824 100
Lån 4	3 mån	24 600 000	3,35%	824 100		824 100
<b>Summa</b>		<b>98 400 000</b>	<b>3,55%</b>	<b>3 493 200</b>		<b>3 493 200</b>

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

\*Räntorna bygger på en bedömning av ränteläget vid tillträdet.

\*\*Amorteringen som kan bli aktuell, understiger ovan angiven avskrivning.

### Fastighetstaxering 2013

	Bostäder	Lokaler	Tax 1	Tax 2	Tot tax
<b>Mark 1</b>	48 000 000	145 000	48 145 000		<b>48 145 000</b>
<b>Byggnad 1</b>	79 000 000	867 000	79 867 000		<b>79 867 000</b>
<b>Summa</b>	<b>127 000 000</b>	<b>1 012 000</b>	<b>128 012 000</b>	0	<b>128 012 000</b>



## E. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totalt

m <sup>2</sup>	Hyreshöjn.**	Årshyror	Årsavgifter	Totalt
12 549	78 748	4 673 010	4 848 632	9 600 390

Bostadsrätter

a/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Årsavgifter	Antal ca	Andel
615	7 889	4 848 632	96 lgh	65%

Hyresrätter

h/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Hyreshöjn.**	Årshyra	Antal ca	Andel
1 058	4 248	78 748	4 416 392	51 lgh	35%

Lokaler och Parkering

m <sup>2</sup>	Årshyra
412	256 618

Grumsgatan (första siffran är gatuadress)

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Rum & kök	Hyreshöjn.** 1,8%	Hyra	Avgift mån	Avgift år	Insats***	Andelstal
1-1001*	61	K vrå	0	4 898	3 340	40 075	861 000	0,5372%
1-1002	75	3	128	7 116	3 917	47 002	1 048 000	0,6301%
1-1003	75	3	118	6 540	3 917	47 002	1 048 000	0,6301%
1-1004	75	3	116	6 431	3 917	47 002	1 048 000	0,6301%
1-1101	75	3	116	6 460	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
1-1102	75	3	127	7 051	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
1-1103	76	3	117	6 519	3 958	47 497	1 148 000	0,6367%
1-1104	75	3	125	6 950	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
1-1201	75	3	116	6 432	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
1-1202	75	3	115	6 373	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
1-1203	76	3	131	7 259	3 958	47 497	1 166 000	0,6367%
1-1204	75	3	120	6 689	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
1-1301	75	3	128	7 125	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
1-1302	75	3	115	6 365	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
1-1303	76	3	115	6 402	3 958	47 497	1 201 000	0,6367%
1-1304	75	3	114	6 337	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
1-1401	75	3	126	7 003	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1402	75	3	120	6 676	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1403	76	3	118	6 556	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
1-1404	75	3	115	6 396	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1501	75	3	117	6 482	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1502	75	3	120	6 678	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1503	76	3	118	6 575	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
1-1504	75	3	122	6 755	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1601	75	3	117	6 498	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1602	75	3	121	6 705	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1603	76	3	116	6 449	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
1-1604	75	3	125	6 950	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1701	75	3	119	6 607	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1702	75	3	116	6 417	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1703	76	3	119	6 602	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
1-1704	75	3	128	7 123	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
1-1801	147	5	198	10 993	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%
1-1802	147	5	213	11 834	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%
1-1803	148	5	216	11 986	6 927	83 119	2 037 000	1,1143%
1-1804	147	5	209	11 624	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%

Grumsgatan (första siffran är gatuadress)

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Rum & kök	Hyreshöjn.** 1,8%	Hyra	Avgift mån	Avgift år	Insats***	Andelstal
2-1001*	61	K vrå	0	4 982	3 340	40 075	799 000	0,5372%
2-1002	75	3	125	6 965	3 917	47 002	1 048 000	0,6301%
2-1003	75	3	123	6 850	3 917	47 002	1 048 000	0,6301%
2-1004	75	3	128	7 105	3 917	47 002	1 048 000	0,6301%
2-1101	75	3	121	6 703	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
2-1102	75	3	119	6 585	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
2-1103	76	3	121	6 733	3 958	47 497	1 148 000	0,6367%
2-1104	75	3	114	6 333	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
2-1201	75	3	116	6 457	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
2-1202	75	3	114	6 334	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
2-1203	76	3	116	6 459	3 958	47 497	1 166 000	0,6367%
2-1204	75	3	122	6 762	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
2-1301	75	3	117	6 490	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
2-1302	75	3	121	6 716	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
2-1303	76	3	117	6 505	3 958	47 497	1 201 000	0,6367%
2-1304	75	3	116	6 467	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
2-1401	75	3	129	7 146	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1402	75	3	123	6 852	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1403	76	3	122	6 804	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
2-1404	75	3	117	6 486	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1501	75	3	115	6 376	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1502	75	3	131	7 260	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1503	76	3	120	6 650	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
2-1504	75	3	130	7 217	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1601	75	3	123	6 844	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1602	75	3	123	6 820	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1603	76	3	121	6 745	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
2-1604	75	3	129	7 174	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1701	75	3	120	6 686	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1702	75	3	117	6 509	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1703	76	3	122	6 800	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
2-1704	75	3	130	7 213	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1801	75	3	125	6 925	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1802	75	3	118	6 535	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1803	76	3	116	6 450	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
2-1804	75	3	123	6 806	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
2-1901	147	5	203	11 270	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%
2-1902	147	5	211	11 725	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%
2-1903	148	5	200	11 084	6 927	83 119	2 037 000	1,1143%
2-1904	147	5	203	11 254	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%

Grumsgatan (första siffran är gatuadress)

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Rum & kök	Hyreshöjn.** 1,8%	Hyra	Avgift mån	Avgift år	Insats***	Andelstal
3-1003	75	3	114	6 321	3 917	47 002	1 048 000	0,6301%
3-1002	75	3	120	6 669	3 917	47 002	1 048 000	0,6301%
3-1001*	29	1	66	3 674	2 020	24 243	523 000	0,3250%
3-1104	75	3	117	6 486	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
3-1103	75	3	121	6 711	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
3-1102	76	3	120	6 649	3 958	47 497	1 148 000	0,6367%
3-1101	75	3	120	6 664	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
3-1204	75	3	120	6 657	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
3-1203	75	3	114	6 349	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
3-1202	76	3	117	6 523	3 958	47 497	1 166 000	0,6367%
3-1201	75	3	130	7 215	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
3-1304	75	3	126	7 010	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
3-1303	75	3	120	6 640	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
3-1302	76	3	117	6 524	3 958	47 497	1 201 000	0,6367%
3-1301	75	3	120	6 656	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
3-1404	75	3	131	7 303	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1403	75	3	116	6 434	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1402	76	3	127	7 082	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
3-1401	75	3	116	6 452	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1504	75	3	114	6 348	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1503	75	3	127	7 056	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1502	76	3	118	6 564	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
3-1501	75	3	117	6 496	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1604	75	3	128	7 132	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1603	75	3	115	6 391	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1602	76	3	129	7 175	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
3-1601	75	3	118	6 545	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1704	75	3	133	7 400	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1703	75	3	117	6 484	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1702	76	3	115	6 408	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
3-1701	75	3	117	6 510	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
3-1804	147	5	211	11 713	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%
3-1803	147	5	204	11 332	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%
3-1802	148	5	201	11 187	6 927	83 119	2 037 000	1,1143%
3-1801	147	5	198	11 024	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%

**Grumsgatan (första siffran är gatuadress)**

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Rum & kök	Hyreshöjn.** 1,8%	Hyra	Avgift mån	Avgift år	Insats***	Andelstal
4-1104	75	3	114	6 347	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
4-1103	75	3	115	6 383	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
4-1102	76	3	122	6 798	3 958	47 497	1 148 000	0,6367%
4-1101	75	3	117	6 478	3 917	47 002	1 135 000	0,6301%
4-1204	75	3	132	7 328	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
4-1203	75	3	116	6 421	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
4-1202	76	3	117	6 503	3 958	47 497	1 166 000	0,6367%
4-1201	75	3	121	6 712	3 917	47 002	1 153 000	0,6301%
4-1304	75	3	115	6 414	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
4-1303	75	3	115	6 395	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
4-1302	76	3	120	6 678	3 958	47 497	1 201 000	0,6367%
4-1301	75	3	115	6 395	3 917	47 002	1 188 000	0,6301%
4-1404	75	3	117	6 482	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1403	75	3	117	6 494	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1402	76	3	117	6 475	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
4-1401	75	3	129	7 175	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1504	75	3	117	6 478	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1503	75	3	122	6 799	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1502	76	3	124	6 862	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
4-1501	75	3	119	6 627	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1604	75	3	122	6 798	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1603	75	3	122	6 759	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1602	76	3	116	6 461	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
4-1601	75	3	117	6 493	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1704	75	3	122	6 788	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1703	75	3	124	6 895	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1702	76	3	118	6 580	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
4-1701	75	3	117	6 514	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1804	75	3	119	6 632	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1803	75	3	117	6 513	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1802	76	3	123	6 821	3 958	47 497	1 236 000	0,6367%
4-1801	75	3	117	6 495	3 917	47 002	1 223 000	0,6301%
4-1904	147	5	207	11 524	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%
4-1903	147	5	199	11 058	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%
4-1902	148	5	204	11 318	6 927	83 119	2 037 000	1,1143%
4-1901	147	5	214	11 913	6 885	82 624	2 025 000	1,1076%
<b>S:a</b>	<b>12 137</b>		<b>18 750</b>	<b>1 051 521</b>	<b>621 620</b>	<b>7 459 438</b>	<b>187 077 000</b>	<b>100%</b>

\* 1-1001 saknar balkong, 2-1001 saknar balkong och dusch, 3-1001 saknar balkong

\*\* Antagen hyreshöjning 2014

\*\*\* Insatsbeloppet är avrundat till närmaste 1000-tal.

**Totalt**

	m <sup>2</sup>	Hyreshöjn.**	Hyra	Tot hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal	
<b>S:a</b>	<b>12 137</b>		<b>224 995</b>	<b>12 618 252</b>	<b>12 843 247</b>	<b>7 459 438</b>	<b>187 077 000</b>	<b>100,0%</b>

\*\* Antagen hyreshöjning 2014

**Fördelning av ytor, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 65%**

	m <sup>2</sup>	Hyreshöjn.**	Hyra	Avgift år	Insats kr*	Andelstal
<b>Hyr</b>	<b>4 248</b>		<b>78 748</b>		<b>(65 477 000)</b>	<b>35%</b>
<b>Bo.r.</b>	<b>7 889</b>		<b>4 416 392</b>	<b>4 848 632</b>	<b>121 600 000</b>	<b>65%</b>

\* Insatsbeloppet är avrundat till närmaste 1000-tal.

\*\* Antagen hyreshöjning 2014

### Lokaler och Parkering

Nr	m <sup>2</sup>	Anv	Kr/m <sup>2</sup>	Tot.år	Outhyrd	Hyra/år	Värm/index	Skatt
1-1001	0	Kontor		0	-58 774	58 774		0
1 273	40	Förråd	416	16 640		16 640		0
1 278	4	Förråd	270	1 080		1 080		
1 993	37	Nodrum	14	500		500		
2-1001	0	Butik		0	-59 779	59 779		
2 277	31	Bliv tvätt		0	-22 650	22 650	0	0
3 274	40	Lager	412	16 480		16 480	0	0
3 275	10	Förråd	548	5 482		5 482		0
4 276	10	Förråd	687	6 868		6 868		
P-plats	35 st			85 344		85 344		
Gar	16 st			124 224		124 224		
<b>S:a</b>	<b>412</b>			<b>256 618</b>	<b>-141 203</b>	<b>397 821</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Lokalerna 1-1001 och 2-1001 kommer upplåtas som bostadsrätt, vaför dessa igår i förteckningen lgh.

Lokalen 2 277 kommer utnyttjas som tvättstuga, varför ingen hyresintäkt tagits upp.

Hyresintäkterna är angivna exklusive moms (i de fall de är momspliktiga).

## F. 1.1 PROGNOSS

### Kostnader (alla belopp i Tkr)

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränta	3 493	3 493	3 493	3 493	3 493	3 493	3 493
<b>Summa</b>	<b>3 493</b>	<b>3 493</b>	<b>3 493</b>	<b>3 493</b>	<b>3 493</b>	<b>3 493</b>	<b>3 493</b>
Drift *	4 657	4 751	4 846	4 942	5 041	5 142	5 677
Plan. Underhåll*	206	210	214	218	223	227	251
Löp underhåll *	357	364	372	379	387	394	435
Avskrivning **	154	167	181	195	212	229	340
Tomträttsavgäld	547	547	547	547	651	709	793
Fast skatt/avgift *	186	189	193	197	201	205	226
<b>Summa</b>	<b>6 107</b>	<b>6 228</b>	<b>6 352</b>	<b>6 479</b>	<b>6 714</b>	<b>6 907</b>	<b>7 723</b>

### Intäkter (alla belopp i Tkr)

Erforderliga i.	9 600	9 721	9 845	9 973	10 207	10 400	11 216
Hysesintäkter	-4 673	-4 673	-4 673	-4 673	-4 673	-4 673	-4 673
Hyreshöjn.	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79
<b>Erford. avgift.</b>	<b>4 849</b>	<b>4 969</b>	<b>5 093</b>	<b>5 221</b>	<b>5 456</b>	<b>5 648</b>	<b>6 465</b>

### Intäkter (årsavgifter per m<sup>2</sup>/år)

<b>Erforderliga</b>	<b>615</b>	<b>630</b>	<b>646</b>	<b>662</b>	<b>692</b>	<b>716</b>	<b>819</b>
---------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

### Antaganden

Lån	98 400	98 400	98 400	98 400	98 400	98 400	98 400
Snittränta	3,55%	3,55%	3,55%	3,55%	3,55%	3,55%	3,55%
Hysesintäkter	4 673	4 673	4 673	4 673	4 673	4 673	4 673
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler *	1 012	1 032	1 053	1 074	1 095	1 117	1 234
Fa.avgift bost. *	175	179	183	186	190	194	214

\* Kostnadsutvecklingen för markerad post förutsätts följa inflationen

\*\* Avskrivning enligt 60-årig seriell avskrivningsplan.

## F. 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS

### Fast inflation enligt antaganden ovan men olika räntesatser (årsavgifter per m<sup>2</sup>/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta 3,55%	615	630	646	662	692	716	819
Ränta 4,55%	739	755	770	787	816	841	944
Ränta 5,55%	864	879	895	911	941	965	1 069

### Fast snittränta enligt antaganden ovan men olika inflation (årsavgifter per m<sup>2</sup>/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation 2,0%	615	630	646	662	692	716	819
Inflation 3,0%	615	637	660	683	721	754	902
Inflation 4,0%	615	644	674	705	738	773	992

## G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1.

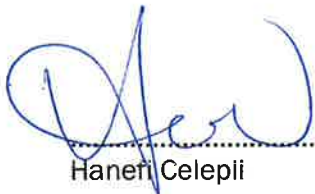
Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med tillval med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

2.

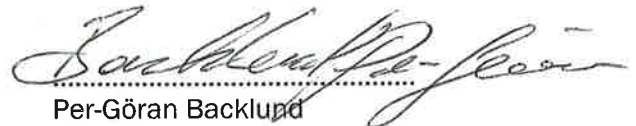
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

Farsta 2013-09-17

Bostadsrättsföreningen Utö 3



.....  
Hanen Celepli



.....  
Per-Göran Backlund

.....  
Mehtap Özpolat



.....  
Bayan Albadini

Suppleant som ersätter Mehtap Özpolat

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2013-09-17 för bostadsrättsföreningen Utö 3, Stockholms kommun, med org.nr 769625-3389.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

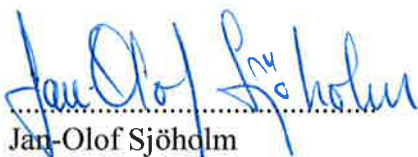
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 17 september 2013

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.



## **Bilaga till granskningsintyg dat 2013-09-17 för Brf Utö 3**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2012-10-16

Stadgar antagna 2012-10-16

Erbjudande om förvärv 2013-06-13

Förslag till Köpeavtal

Teknisk utredning 2013-09-15

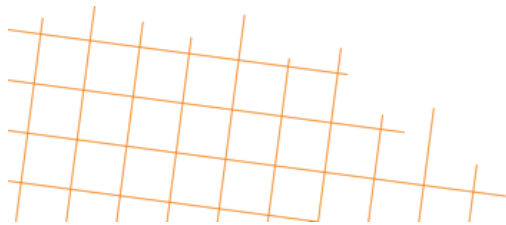
Bankoffert 2013-09-17

Utlåtande över slutbesiktning 2013-05-30

Beräkning taxeringsvärde 2013-09-05

Fastighetsfakta 2013-09-05





Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2013-09-05

### Fastighet

**Beteckning**

Stockholm Utö 3

**Nyckel:**

010130603

**Församling**

Farsta

Anmärkning: Motsvarar tomt

Fastigheten är upplåten med tomträtt

**Senaste ändringen i  
inskrivningsdelen**

2010-02-03

**Aktualitetsdatum i  
inskrivningsdelen**

2013-08-23

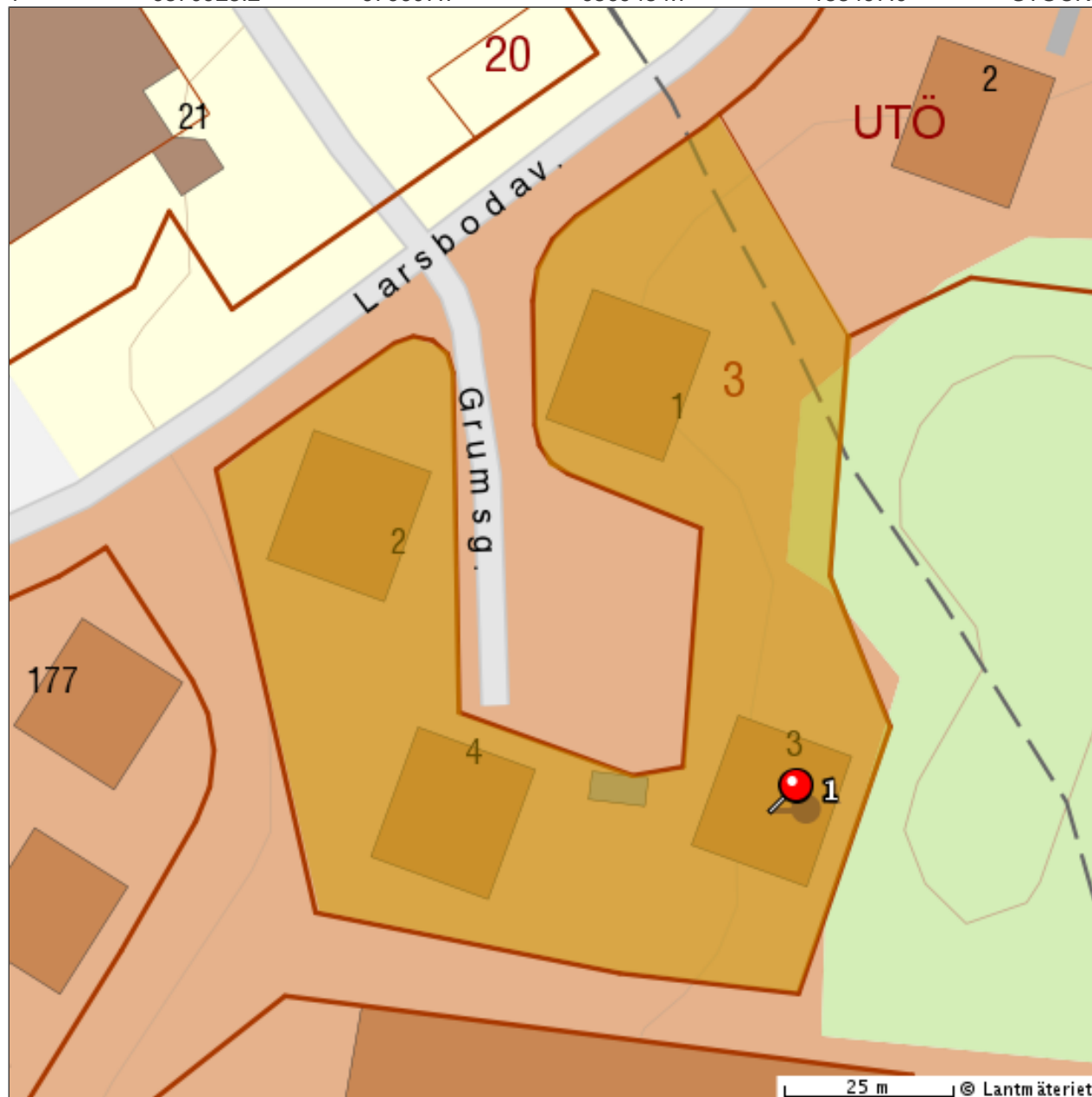
### Adress

**Adress**

Grumsgatan 1-3, 2-4  
123 44 Farsta

## Läge, karta

Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM) N (SWEREF 99 18 00) E (SWEREF 99 18 00) Registerkarta  
 1 6570925.2 676607.7 6569454.7 155497.0 STOCKHOLM



## Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 112 kvm	7 112 kvm	

## Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556035-0067 AB Familjebostäder Box 92100 120 07 Stockholm Köp (även transportköp): 2009-08-27 Köpeskilling: 769.997.612 SEK, avser flera hela tomträtter. Anmärkning: Anm 10/2942	1/1	2009-12-08	30340

**Tomträttsupplåtelse**

<b>Inskrivningsdag</b> 1958-03-19	<b>Akt</b> 425	<b>Upplåtelsedag</b> 1958-03-03
<b>Ändamål</b> Bostadsbebyggelse mm	<b>Avgäld</b> 547.073 SEK	
<b>Avgäldsperiod</b> 20 år	<b>Perioddatum från</b> 1958-04-01	
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2018-04-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 40 år	<b>Inskränkningar</b> Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Ändring 69/2092, ny avgäld 77/1574, ny avgäld 96/55462		

**Lagfart**

<b>Ägare</b> 802000-8598 Stockholms Kommun Box 8189 104 20 Stockholm	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1912-08-31	<b>Akt</b> 301
--	---------------------	--------------------------------------	-------------------

Köp (även transportköp): 1912-04-19

Ingen köpeskillning redovisad.

Anmärkning: Anm 84/18570

**Anteckningar och Inskrivningar**

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 30.800.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4.220.000 SEK	1958-04-30	793A
Anmärkning: Utbyte 59/1549			
2	580.000 SEK	1958-04-30	793B
Anmärkning: Utbyte 59/1549			
3	124.000 SEK	1959-02-18	281A
Anmärkning: Utbyte 59/1550			
4	35.500 SEK	1959-02-18	281B
Innehavare: 59/2391 Stockholms Stads Finanskontor Finansstaben Stadshuset 105 35 Stockholm			
Anmärkning: Utbyte 59/1550			
5	1.679.000 SEK	1968-04-17	1949
6	330.000 SEK	1968-04-17	1950
Innehavare: 68/3566 Stockholms Sparbank Stockholm			
7	23.831.500 SEK	1996-11-22	56377

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Farsta iii	1956-05-07	0180-4464 Arkivplats: B1 0180 E56/1956
Tomtindelning: Utö t 2-3	1956-12-15	0180-B215/1956 Arkivplat: A1 0180-5340
Stadsplan: Ågestavägen del av 149254-1	1963-06-07	0180-5340 Arkivplats: B1 0180-6681
Stadsplan: Kv vendelsö mm	1972-06-26	0180-6681 Arkivplats: A2

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)  
149254-1  
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsvärde**

121.257.000 SEK

Uppgiftsår  
2012Taxeringsår  
2010därav  
byggnadsvärde  
78.870.000 SEKdärav markvärde  
42.387.000 SEK**Taxerad Ägare**

556035-0067  
AB Familjebostäder  
Box 92100  
120 07 Stockholm

Andel  
1/1Juridisk form  
Aktiebolag**Ägandetyp**

Tomträtt, taxerad

**Värderingsenhet bostadsmark 127941043.**

**Taxeringsvärde**  
42.000.000 SEK

**Riktvärdeområde**  
0180257

**Byggrätt ovan mark**  
15 019 kvm

**Riktvärde byggrätt**  
2.800 SEK/kvm

**Värderingsenhet lokalmark 127942043.**

**Taxeringsvärde**  
387.000 SEK

**Riktvärdeområde**  
0180257

**Byggrätt ovan mark**  
352 kvm

**Riktvärde byggrätt**  
1.100 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 127939043.**

**Taxeringsvärde**  
78.000.000 SEK

**Bostadsyta**  
12 015 kvm

**Årtal för hyresnivå**

**Hyra**  
10.814.000 SEK/år

**Under byggnad**

**Nybyggnadsår**  
1958

**Tillbyggnadsår**

Nej  
**Värdeår**  
1958

**Värderingsenhet lokaler 127940043.**

**Taxeringsvärde**  
870.000 SEK

**Lokalyta**  
294 kvm

**Årtal för hyresnivå**

**Hyra**  
172.000 SEK/år

**Under byggnad**

**Nybyggnadsår**  
1958

**Tillbyggnadsår**

Nej  
**Värdeår**  
1958

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-12-27	0180-A21/1957
Införd i tomtboken	1957-01-17	

**Ursprung**

Stockholm Utö 1

**Tidigare Beteckning**

**Beteckning**

A-Stockholm Utö 3

**Omregistreringsdatum**

1980-04-01

**Akt**

0180-15/1980

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

**Adress**

Lantmäteriet

Fastighetsinskrivning Norrtälje

Box 252

761 23 Norrtälje

**Kontorbeteckning: AI23**

**Telefon: 0771-636363**

## Taxering 2013

**Från:** servicejouren@skatteverket.se

**Ämne: Sv: Re: Sv: Företag-Fastighetstaxering ID:13MBSKV716913**

**ID:13MBSKV717688**

**Datum:** 5 september 2013 10:31:50 CEST

**Till:** torsten@sbuab.se

Hej igen!

Här är fördelningen mellan bostäder och lokaler:

Bostäder/byggnad: 79 000 000 kr

Bostadsmark: 48 000 000 kr

Lokaler/byggnad: 867 000 kr

Lokalmark: 145 000 kr

Lilian Sjöblom





# TEKNISK UTREDNING

## Stockholm Utö 3



Grumsgatan 1-4

Farsta

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

avseende fastigheten Stockholm Utö 3

Grumsgatan 1-4 i Farsta.

---

### **Uppdrag**

Av Brf Utö 3 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna 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 reovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna 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 reovering, 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.

**Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna**

Fastigheten är bebyggd med fyra punkthus uppförda i 11 våningsplan samt källare. De två översta våningsplanens lägenheter är i etage. I byggnaderna finns ett trapphus med en hiss i vardera trapphus.

Antal lägenheter 145 st, bostadsyta ca. 12 015 m<sup>2</sup> samt en lokalyta om ca. 294 m<sup>2</sup>

**Byggnaderna:**

Husen uppfördes år: 1958

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

1. Stambyte utfördes 2010 då även alla duschrum renoverades.
2. Nya entréportar är monterade 2011.
3. Närvarostyrd belysning i trapphusen är monterat.
4. Yttertaket på nummer 4 är renoverat 2013, det var tidigare tätskiktsduk.
5. Fönster renoverade med plåtbeklädnad eller utbytta, gäller dock ej i två av husens där balkongpartier är original.
6. Undercentralerna utbytta till nya 2010.

Grundläggning: Murar till berg  
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong  
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betong med isolering av lättbetong. Troligen har de översta våningsplanen stomme av lättbetong.

Bjälklag (bedömda):  
Bjälklag över källare: Betong  
Mellanbjälklag: Betong  
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Asfalterade gångvägar, parkeringsplatser och naturtomt. På fastigheten finns även två lekplatser och två grillplatser.

Balkonger: Balkongplattor i betong  
Räcken i metall

---

Fasader:	Putsade
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä. Karmarna är klädda med plåt. I två av byggnaderna är bågarna utbytta till metall och i de andra två är bågarna klädda med plåt.
Yttertak:	Låglutande motfallstak med takbeläggning av tjärpapp.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i cementmosaik, väggarna och taken är målade. Närvarostyrd belysning i trapphusen.
Hiss:	Det finns totalt 4 st hissar för 400 kg vardera.
Tvättstuga:	Tvättstuga saknas inom fastigheten. Alla lägenheter är förberedda för en mindre tvättmaskin i duschrummet.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren
Lägenhetsdörrar	En del lägenheter har säkerhetsdörrar andra har dörrar från byggnadsåret.
Sophantering:	Hushållsavfall i kärl på fastigheten. Det finns även en centralt placerad miljöstuga.
Skyddsrum	Fyra skyddsrum, alla besiktigade nov 2006
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från två undercentraler från 2010.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation i bostäder och lokalerna OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till dec 2013. Ny OVK håller på att utföras.

**Kort rumsbeskrivning av lägenheter.**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys. Några lägenheter har kolfilterfläkt. Ventilationen är mekanisk frånluft.
Duschrum	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	God standard på inredning med dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft. Plats för en liten tvättmaskin finns.
WC	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall, många balkonger är inglasade.

### **Besiktningförhållanden**

Besiktningen utfördes 2013-09-11, kl 9,00.  
Vädret var klart och temperaturen ca 20°C.

Vid besiktningen medverkade:

Hanefi Ceepli

Baiyar Albadini

Anders Gustafsson

Torsten Kai-Larsen

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara utom hissarnas maskinrum.

Följande bostäder besiktigades:

Nummer 2: Vrana 5tr och Svensson 6tr

Nummer 3 Danielsson 4tr, Movassagh 4tr och Forsmark 9tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades: Frisörsalongen och kontorslokal i nummer 1.

Lokalerna var inredda/i drift.

**Noterade brister**

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

1. Byggdel: Fönster och balkongdörrar  
Brist, fel/skada: Två av byggnaderna (nummer 3 och 4) har balkongdörrar och fönsterparti vid balkongdörrarna vilka ej är renoverade. Kittet lossar och färgen flagar.  
Bedömd åtgärd: Byt ut yttre bågen på dörren. Justera gångjärn och låsmekanismer samt montera nya tätlistor. Byt ut glaspartiet till ett fast isolerglas.  
Mängd: Ca 80 st balkongdörrar och 80 fönsterpartier bredvid balkongdörrarna.  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr
  
2. Byggdel: Fönster och balkongpartier  
Brist, fel/skada: Fönster i två av byggnaderna har utbytta yttre bågar, i de andra två är bågar i original men har plåtkläts. När arbetena utfördes bedömer jag att tätningslister inte byttes. De boende upplever att det drar kallt från fönstren.  
Bedömd åtgärd: Byt tätlistor i alla fönster och justera gångjärn samt låsmekanismer.  
Om ett likvärdigt utförande önskas på alla fönster kan yttre bågen bytas i de två byggnaderna som de ej är bytt i. Kostnaden redovisas separat i mitt utlåtande.  
Mängd: Ca 650 stora och 330 st små fönster och 80 balkongpartier. (Ca 325 st stora och 165 st små, gäller ytterbågar)  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr för lister och justeringar (Ca 500 000 kr för byte av ytterbågar, ej medtagen kostnad i nedanstående sammanställning)
  
3. Byggdel: Elektriska installationer  
Brist, fel/skada: Elektriska installationerna i byggnadernas centraler är från byggnadsåren. Installationerna har moderniserats med närvarostyrd belysning i trapphusen.  
Bedömd åtgärd: Installationerna bör renoveras med nya elcentraler och nya installationer i källare.  
Mängd: Allmänna installationer  
Aktualitet: Inom 5 år  
Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr

- 
4. Bygghet: Kranar på radiatorstigar.  
Brist, fel/skada: Kranar på radiatorstigar är gamla och många har droppläckage. Om man försöker stänga eller justera kranarna kommer troligen flera läckage att uppkomma. Det går inte att justera in värmesystemet för en god värmekomfort och ekonomi.  
Bedömd åtgärd: Byt ut kranarna till ventiler vilka injusteras för en god komfort och ekonomi.  
Mängd: Ca 32 par ventiler  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr
5. Bygghet: Invändiga dagvattenrör  
Brist, fel/skada: Taken är motfallstak där vattnet leds ner genom byggnaderna i 2 stammar per byggnad. Rören är från byggnadsåret och i ena undercentralen noterades att röret var skadat av rost.  
Bedömd åtgärd: Relina dagvattenrören från tak ner till fastighetsgränsen. Vid arbetena måste takbrunnarna kontrolleras och renoveras alternativt bytas ut.  
Mängd: Ca 350 lpm  
Aktualitet: Inom 5 år  
Bedömd kostnad: Ca 800 000 kr
6. Bygghet: Kulvertar mellan byggnaderna  
Brist, fel/skada: Värme kulvertar mellan byggnaderna är från byggnadsåret. Teknisk livslängd på kulvertar varierar mycket beroende på markförhållanden och materialkvalitén. Kulvertarnas värmeisolering är troligen mycket dålig.  
Bedömd åtgärd: Kulvertarna mellan byggnaderna kommer att behöva bytas ut, när i tiden är emellertid omöjligt att säga. Min bedömning är att det troligen kommer att behöva utföras inom 10 år men kan behöva tidigareläggas om läckage uppkommer. I samband med arbetena byts även tappvattenkulvertarna. När kulvertarna byts kommer troligen energiförbrukningen att minska vilket minskar driftkostnaderna.  
Mängd: Ca 60 lpm kulvertar  
Aktualitet: Inom 10 år, osäker tidsnotering  
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr
7. Bygghet: Kallvattenanslutningarna  
Brist, fel/skada: Anslutningarna av kallvatten till det kommunala nätet är utförda i galvade järnrör. Rostskada noterades på inkommande



- 
- Bedömd åtgärd: vattenrör i byggnad 1.  
Byt rören fram till kommunal anslutningspunkt i två av byggnaderna. Kontrollera de rör som är mellan byggnaderna (se ovanstående punkt rörkulvertar)
- Mängd: Anslutningar till 2 byggnader de två andra kontrolleras.  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
8. Byggdela: Hissarna  
Brist, fel/skada: Enligt uppgift förekommer driftsstörningar regelbundet. De kan delvis bero på att nödstoppet sitter placerat så att man kommer åt det och att tröskeln med stoppfunktion är känslig. Hissarnas knappsatser byttes för några år sedan och styrningen renoverades för ca 15 år sedan. Maskin och spel är från byggnadsåret.
- Bedömd åtgärd: Vid kontakt med ManKan hiss som sköter hissarna bekräftades ovanstående. Min bedömning är att man ska kalkylera med att hissarna kommer att behöva renoveras inom 5 år. Eventuellt kan hissarna hålla upp till 10 år till. Vid renoveringen måste hissarna anpassas till nya regler för tillgänglighet och säkerhet, H14.
- Mängd: Fyra hissar  
Aktualitet: Inom 5 år  
Bedömd kostnad: Ca 2 200 000 kr
9. Byggdela: Tvättstuga  
Brist, fel/skada: Det finns ingen tvättstuga inom fastigheten.  
Bedömd åtgärd: En tvättstuga kan inredas i källarplan. Viktigt är att utrymmet uppfyller kraven på tillgänglighet och säkerhet samt brandskydd. I tvättstugan bör åtta tvättmaskiner, fyra torktumlare och fyra torkskåp finnas. Det måste även finnas vatten, avlopp, utslagsvaskar, manglar, bokningstavla mm. Väggar och golv kläs med keramiska plattor. Korridorer i källaren som ska nyttjas som tillträdesväg för tvättstugan renoveras. Eftersom effektuttaget som krävs troligen kommer att överstiga den matning som finns in i byggnaden i dag så måste en ny elservis göras.
- Mängd: Troligen två tvättstugor med 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och två torkskåp vardera.  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 1 200 000 kr

10. Byggsdel: Del av källaren i byggnad 3  
Brist, fel/skada: I förråd 701 kommer det in fritt vatten på golvet. Troligen är dränering och utvändig isolering uttjänt.  
Bedömd åtgärd: Gräv upp marken närmast byggnaden på den del som berörs. Avled vatten som kommer på berget, lägg ny dränering och värmeisolera grundmuren utvändigt.  
Mängd: Del av grunden på byggnad 3  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

### Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	9 och 10	Ca 1 400 000 kr
Inom 3 år	1, 2, 4 och 7	Ca 1 100 000 kr
Inom 5 år	3, 5 och 8	Ca 3 400 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>6</u>	<u>Ca 500 000 kr</u>
Totalt		Ca 6 400 000 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, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. När stambytet utfördes byttes en del av avloppsrören under källargolven i byggnad 1 och 2. De rör som inte byttes i byggnaderna samt alla rör i byggnad 3 och 4 bör ha kontrollerats vid arbetena. Jag har dock inte fått information om rören kontrollerades. När rören blir dåliga måste dessa bytas eller relinas. Relining bedöms kosta ca 300 000 kr. När i tiden går inte att avgöra.
2. Om man behöver öka kapaciteten i ovan föreslagna tvättstuga kan en spontantvättstuga inredas i angränsande rum. I tvättstugan placeras mindre maskiner samt ett torkskåp. Kostnaden bedöms till ca 150 000 kr.
3. Vid besiktningen noterades att vatten kommer in i taket på undercentralen i byggnad nummer 4. Ett dagvattenavloppsrör är sönderrostat men jag bedömer att vattnet kommer från något annat läckage. Läckaget måste utredas och stoppas och angränsande utrymmen måste kontrolleras avseende skador. Omfattningen är oklar men bör utredas.
4. Högst upp i trapphusen sitter rökgasluckorna. Luckorna är från byggnadsåret och kärvar ofta. Det är fastighetsägarens ansvar att luckornas funktion är god. Jag rekommenderar att luckornas funktion kontrolleras.
5. OVK håller på att utföras, alla kanaler är rengjorda och ventiler justerade. OVK ska utföras och fastighetsägaren bedömer att ventilationen kommer att bli godkänd. En godkänd OVK visar att ventilationssystemet uppfyller de krav som kan ställas beroende på ålder och utförande.  
En godkänd OVK bör redovisas i samband med försäljningen.
6. Ventilationen i byggnaden är frekvensstyrda fläktar. Fläktarna är gamla och enligt uppgift kommer systemet ofta ur balans då fönster och dörrar öppnas. Fläktar och styrning kan bytas mot modern utrustning vilket kan förbättra ventilationen, då kan man även förse ventilationen med en värmeåtervinning.
7. Frisörsalongen har inte en ventilation som är anpassad till verksamheten. Vanligen är det hyresgästen som ska anpassa lokalen efter verksamhet varför förbättring av ventilationen inte är medtagen i min bedömning. Hyreskontraktet bör kontrolleras för att avgöra vems ansvar ventilationen är.

8. För att minska energiförbrukningen och ge en bättre boende komfort kan inre glasrutan bytas till en isolerglaskassett.  
Kostnaden bedöms till ca 3 000 000 kr exkl moms. Energiförbrukningen bedöms kunna sänkas med ca 250 000 kwh/år men det är oklart hur mycket eftersom hälften av byggnadernas yttre ruta är utbytt och energistatusen på den ej är känd.
9. Vid arbeten med rörisolering i källaren måste man beakta att asbest kan finnas i rörkrökarna. Asbest kan även finnas i utvändigt skivbeklädnad under balkongfönster och i gammal golvbeklädnad.
10. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
11. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten 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.
12. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

## DENSIA AB

Lars Widebeck  
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.  
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor:           Fotografier  
                  Ritningar  
                  Tomtkarta  
                  OVK-protokoll  
                  FD-utdrag

## **STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTÖ 3**

### **FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

#### **1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Utö 3.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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 Stockholms kommun, Stockholms län.

### **MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

#### **2 §**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

#### **3 §**

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt kan beviljas inträde i föreningen efter beslut av styrelsen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller registrerad partner.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

### **INSATSER OCH AVGIFTER MED MERA**

#### **4 §**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningskostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Föreningen äger rätt att ta ut avgifter för sådana åtgärder som föreningen författningsmässigt inte är skyldig att vidta, till exempel, tillvalsavgift för säkerhetsdörr, inglasning av balkong med mera.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen(1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **5 §**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som försörjer mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum, el och vatten – till de delar dessa inte försörjer mer än en lägenhet.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning, dörrar, glas, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen(1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

### **6 §**

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

## **7 §**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov.

Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

## **8 §**

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 och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överenstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster eller av någon som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

## **9 §**

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

## **10 §**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

## **11 §**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

## **12 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser(1991:614) förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.

- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- 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.
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

### **13 §**

Bostadsrättslagen(1991:614) innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

### **14 §**

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

### **15 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

## **STYRELSEN**

### **16 §**

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst nio ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.



Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### **17 §**

Vid styrelsens sammanträddanden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

### **18 §**

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

För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

### **19 §**

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

### **20 §**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser(1991:614) föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

## **RÄKENSKAPER OCH REVISION**

### **21 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

### **22 §**

Revisorerna skall vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer skall vara externa. Detta krav gäller ej revisorssuppleanter. Av revisorerna skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Kravet på auktoriserad eller godkänd revisor samt extern revisor gäller dock först sedan föreningen förvärvat fastigheten.

### **23 §**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

## **24 §**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **25 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

### **26 §**

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

### **27 §**

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.

### **28 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig 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. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

### **29 §**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmas genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

### **30 §**

Vid föreningsstämma 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.

### **31 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat fastigheten/tomträtten, kan även annan än medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, med avvikelse från vad som ovan stadgats, vara ombud.

Vid stämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämma för beslut om förvärv av aktier som ett led i förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda ett obegränsat antal medlemmar.

### **32 §**

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 fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen(1991:614).

### **33 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### **34 §**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

## **MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA**

### **35 §**

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

## **UNDERHÅLLSPANERING OCH RESERVERING AV MEDEL**

### **36 §**

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan. Styrelsen skall vara beslutande organ för såväl ianspråktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

### **37 §**

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 36 §.

## **RESULTATDISPOSITION**

### **38 §**

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt 37 §, balanseras i ny räkning.

## **UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA**

### **39 §**

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## **ÖVRIGT**

### **40 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen(1991:614), lagen om ekonomiska föreningar(1987:667) samt övrig lagstiftning.