Övriga handlingar

Bolagsverket

851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket.se

Beslut

2021-03-19

Ärendenummer
155639/21
Klassificeringsid
1.3.3

JM AB
Sofia Vårberg
162 82 Stockholm

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra , 769637-7329 (föreningen)
Kontaktperson: Sofia Vårberg

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 18 mars 2021 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en insatsgarantiförsäkring som har getts ut av Gar-Bo Försäkring AB, 516401-6668 som säkerhet. Den är på 367 720 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 19 mars 2021 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av handläggaren Cecilia Rundqvist. Föredragande var handläggaren Barbro Edlund.

Cecilia Rundqvist

Barbro Edlund

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.

Registrerades av Bolagsverket
2021-03-19 10:23
R154568/21

20210318018666

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTARSTUGAN VÄSTRA

Organisationsnummer: 769637-7329
Kommun: Täby

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Stockholm 2021-03-09

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTARSTUGAN VÄSTRA

Eva Bondelid Ager

Anders Harlin

Anders Willner

20210318O1867

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av 1 bostadshus innehållande sammanlagt 89 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q3 2022 och avslutas under Q4 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q1 2022 och avslutas preliminärt under Q4 2022. Dock senast i samband med sista inflyttning.

I produktionen pågår för närvarande och fram till sommaren 2021 arbeten med bottenplatta, källarväggar och bjälklag över källarvåningen. Därefter kommer stommen för föreningen drivas upp följt av tätt tak. I januari 2022 påbörjas invändig stomkomplettering. Därefter följer inredningsarbeten som avslutas med slutbesiktning. Start för slutbesiktning i juni 2022.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-03-09. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-08-20

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 8 900 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 §i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Månstenen 1, Täby
Adress:	Boulevarden 55-77, Parkallén 31-35
Tomtens areal:	ca 2 200 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 825 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 62 kvm
Lokalarea:	ca 378 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 7-8 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	89 st

Parkering

47 garageplatser i gemensamhetsanläggning (varav 3 MC-platser)
5 av de 44 bilplatserna är laddplatser
2 av bilplatserna utgör en sk familjeparkering
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

a

20210318018 68

Uthyrningslokaler
Föreningen har tre lokaler för uthyrning i gatuplanet. En lokal är planerad för en restaurang och de andra två lokalerna för butik/kontor/café eller liknande.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt / Avtal
Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten till förmån för grannfastigheten (återstoden av fastigheten Månstenen 1) för ändamålet ventilationsutrustning.

Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten för utrymningsservitut. Fastigheten kommer vise versa att tillförsäkras rätten till utrymningsservitut på grannfastigheten (återstoden av fastigheten Månstenen 1).

Fastigheten kommer tillförsäkras rätten till underhåll av fasad och takutsprång belastande grannfastigheten (återstoden av fastigheten Månstenen 1).

Föreningen medger Täby kommun utan ersättning rätt till servitut för allmänna anläggningar som behöver inrymmas på Fastigheten om så erfordras och det inte finns ett annat lämpligare alternativ. Separat överenskommelse om servitut ska i sådant fall upprättas.
I första hand ska dock alla anläggningar rymmas inom allmän platsmark.

Fastigheten ska anslutas till kommunal Sopsug och två bilpoolsplatser.

Gemensamhetsanläggning
Föreningens fastighet kommer att delta i:
GA:1 Garage och gård m.m, gemensam med återstoden av fastigheten Månstenen 1.
Andelstalen är ännu inte fastställda.
Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltningeller samfällighetsförening.
Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten
Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter
Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad
I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring förcningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark
Inkaströr för kommunens sopsugsanläggning

20210318018 69

Gemensamma anordningar och utrymmen
Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Passagesystem
Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålar till berg, packad sprängstensfyllning och berg, vattentätt bottenplatta
Stomme:	Betong, Platsgjuten betong på prefabricerade plattbärlag, stålpelare i utfackningspartier
Ytterväggar:	Prefabricerad tung yttervägg i betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong / Gips på regelstomme
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regelstomme
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt / Papp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik. Ståltrappa i källare TH2
Fönster och fönsterdörrar:	Träkarm, 2+1 fönster med aluminiumklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerad betong
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme
Vattenburet radiatorsystem, fjärrvärme, värmepump

Ventilation
Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.
Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten
Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV
Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

4

20210318018 70

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat/Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av laminat h=200	Grängat/Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn eller kombiugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Hylla, klädstång
Bad/Tvätt & WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning i badrum
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Rum	Parkett	Målat	Undertak / ljudabsorbenter	
Pentry (lokal 1)	Parkett	Målat	Undertak / ljudabsorbenter	Minikök
HWC, omklädning i lokal 3	Klinker	Kakel	Undertak / ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning Spegel RWC-tillbehör
Utrymme för FTX-aggregat samt fettavskiljare, plan 09	Betong	Målat	Betong	FTX-aggregat Fettavskiljare
Kök (lokal 2 och 3)	Klinker	Kakel	Undertak / ljudabsorbenter	Golvbrunn kopplad till fettavskiljare

Försäkring
Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.
Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.
Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.
Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

4

20210318018711

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	474 960 000 kr
Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	**474 970 000 kr**

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 0160054

Taxeringsvärde bostäder ca	210 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	5 400 tkr
Taxeringsvärde garage ca	5 000 tkr

4

20210318018 72

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)
Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings-tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte-kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital-kostnad Kr
Bottenlån	21 450 000	1	2,50%	536 250		536 250
Bottenlån	21 450 000	2	2,60%	557 700		557 700
Bottenlån	21 450 000	3	2,80%	600 600		600 600
Bottenlån	21 450 000	4	3,00%	643 500		643 500
Bottenlån	21 450 000	5	3,10%	664 950		664 950
Amortering					751 000	751 000
S:a lån	107 250 000			3 003 000	751 000	3 754 000
Insatser	215 713 000					
Upplåtelseavgifter	152 007 000					
S:a finansiering	474 970 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) **3 754 000**

1) Beräknad lånetid 50 år.

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,80%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 3 134 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 52 217 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	**216 090**

20210318018 73

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	106 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	252 000	
Värmeavgifter	465 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	440 000	
Sophämtning (hushållssopor)	82 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel,städning, sophämtning (källsortering), jour, serviceavtal snöskottning c)	255 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	140 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	234 960	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	28 000	
Köldmediekontroll f)		
Bilpoolsavgift (preliminär) g)	125 000	
Diverse inkl. jour	9 600	
Summa driftskostnader		**2 262 560**
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	50 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	54 000	
		104 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar		**6 336 650**

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 161 395 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 140 000 kr per år.
f) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.
g) Avtalslängd 5 år.
h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

4

20210318018 74

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 825	kvm			4 598 695
Årsavgift bredband					234 960
Årsavgift varmvatten					161 395
Hyra uthyrningslokaler *)	378	kvm	1 500	kr/kvm och år	567 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler					54 000
Hyra garage	39	st	1 250	kr/plats och mån	585 000
Hyra garage med laddplats	5	st	1 750	kr/plats och mån	105 000
Hyra garage, mc-platser	3	st	350	kr/plats och mån	12 600
Hyra extra förråd	3	st	500	kr/förråd/mån	18 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER					**6 336 650**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

a

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Biarea cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	LÅN PER LGH [4] kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [5] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [6] kr
11001	48		2 RK	M	0,8066%	1 740 000	650 000	2 390 000	865 000	37 094	3 091	2 640	220	39 734	3 311	1 161
11002	31	15	1 RK	M	0,6198%	1 337 000	1 153 000	2 490 000	665 000	28 503	2 375	2 640	220	31 143	2 595	1 161
11101	120		5 RK		1,5938%	3 438 000	2 052 000	5 490 000	1 709 000	73 293	6 108	2 640	220	75 933	6 328	2 613
11102	81		3 RK		1,1705%	2 525 000	1 765 000	4 290 000	1 255 000	53 829	4 486	2 640	220	56 469	4 706	1 770
11103	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	1 604 000	4 490 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	5 347	2 192
11201	120		5 RK		1,5938%	3 438 000	2 252 000	5 690 000	1 709 000	73 293	6 108	2 640	220	75 933	6 328	2 613
11202	81		3 RK		1,1705%	2 525 000	1 865 000	4 390 000	1 255 000	53 829	4 486	2 640	220	56 469	4 706	1 770
11203	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	1 704 000	4 590 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	5 347	2 192
11301	120		5 RK		1,5938%	3 438 000	2 352 000	5 790 000	1 709 000	73 293	6 108	2 640	220	75 933	6 328	2 613
11302	81		3 RK		1,1705%	2 525 000	1 965 000	4 490 000	1 255 000	53 829	4 486	2 640	220	56 469	4 706	1 770
11303	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	1 804 000	4 690 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	5 347	2 192
11401	120		5 RK		1,5938%	3 438 000	2 652 000	6 090 000	1 709 000	73 293	6 108	2 640	220	75 933	6 328	2 613
11402	81		3 RK		1,1705%	2 525 000	2 065 000	4 590 000	1 255 000	53 829	4 486	2 640	220	56 469	4 706	1 770
11403	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	2 104 000	4 990 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	5 347	2 192
11501	120		5 RK		1,5938%	3 438 000	2 952 000	6 390 000	1 709 000	73 293	6 108	2 640	220	75 933	6 328	2 613
11502	81		3 RK		1,1705%	2 525 000	2 165 000	4 690 000	1 255 000	53 829	4 486	2 640	220	56 469	4 706	1 770
11503	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	2 404 000	5 290 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	5 347	2 192
11601	146		6 RK		1,8692%	4 032 000	6 868 000	10 900 000	2 005 000	85 957	7 163	2 640	220	88 597	7 383	2 630
11602	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	2 746 000	5 590 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	5 273	2 192
21001	38		1 RK	M	0,7083%	1 528 000	212 000	1 740 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	2 935	1 161
21002	34	14	1 RK	M	0,6495%	1 401 000	1 089 000	2 490 000	697 000	29 867	2 489	2 640	220	32 507	2 709	1 161
21101	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	2 546 000	5 390 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	5 273	2 192
21102	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	212 000	1 740 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	2 935	1 161
21103	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 271 000	3 690 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	4 518	1 770
21201	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	2 646 000	5 490 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	5 273	2 192
21202	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	262 000	1 790 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	2 935	1 161
21203	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 371 000	3 790 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	4 518	1 770
21301	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	2 746 000	5 590 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	5 273	2 192
21302	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	312 000	1 840 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	2 935	1 161
21303	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 471 000	3 890 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	4 518	1 770
21401	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	2 846 000	5 690 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	5 273	2 192
21402	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	762 000	2 290 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	2 935	1 161
21403	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 571 000	3 990 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	4 518	1 770
21501	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	3 046 000	5 890 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	5 273	2 192
21502	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	862 000	2 390 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	2 935	1 161
21503	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 671 000	4 090 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	4 518	1 770
21601	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	3 346 000	6 190 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	5 273	2 192
21602	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	962 000	2 490 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	2 935	1 161
21603	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 771 000	4 190 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	4 518	1 770
21701	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	3 646 000	6 490 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	5 273	2 192
21702	87		3 RK		1,2299%	2 653 000	3 637 000	6 290 000	1 319 000	56 558	4 713	2 640	220	59 198	4 933	1 770
31001	35		1 RK	M	0,6592%	1 422 000	368 000	1 790 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
31002	33		1 RK	M	0,6393%	1 379 000	311 000	1 690 000	686 000	29 398	2 450	2 640	220	32 038	2 670	1 161
31003	35	11	1 RK	M	0,6592%	1 422 000	1 068 000	2 490 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka [1] kvm	Biarea cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	LÅN PER LGH [4] kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [5] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VÄRMVATTEN [6] kr
31004	34	11	1 RK	M	0,6495%	1 401 000	1 589 000	2 990 000	697 000	29 867	2 489	2 640	220	32 507	2 709	1 161
31101	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	901 000	3 490 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31102	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	565 000	2 390 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31103	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	2 186 000	5 390 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31201	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	1 001 000	3 590 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31202	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	615 000	2 440 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31203	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	2 286 000	5 490 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31301	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	1 101 000	3 690 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31302	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	665 000	2 490 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31303	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	2 386 000	5 590 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31401	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	1 201 000	3 790 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31402	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	1 065 000	2 890 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31403	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	2 786 000	5 990 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31501	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	1 301 000	3 890 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31502	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	1 165 000	2 990 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31503	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	2 986 000	6 190 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31601	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	1 501 000	4 090 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31602	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	1 265 000	3 090 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31603	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	3 286 000	6 490 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31701	91		4 RK		1,2887%	2 780 000	3 310 000	6 090 000	1 382 000	59 266	4 939	2 640	220	61 906	5 159	2 192
31702	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	3 586 000	6 790 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
41001	85		3 RK	M	1,2099%	2 610 000	880 000	3 490 000	1 298 000	55 641	4 637	2 640	220	58 281	4 857	1 770
41002	34	11	1 RK	M	0,6495%	1 401 000	1 489 000	2 890 000	697 000	29 867	2 489	2 640	220	32 507	2 709	1 161
41101	97		4 RK		1,3476%	2 907 000	1 483 000	4 390 000	1 445 000	61 973	5 164	2 640	220	64 613	5 384	2 192
41102	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	568 000	1 990 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41103	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	468 000	1 890 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41104	100		4 RK		1,3773%	2 971 000	1 519 000	4 490 000	1 477 000	63 338	5 278	2 640	220	65 978	5 498	2 192
41201	97		4 RK		1,3476%	2 907 000	1 583 000	4 490 000	1 445 000	61 973	5 164	2 640	220	64 613	5 384	2 192
41202	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	668 000	2 090 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41203	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	568 000	1 990 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41204	100		4 RK		1,3773%	2 971 000	1 619 000	4 590 000	1 477 000	63 338	5 278	2 640	220	65 978	5 498	2 192
41301	97		4 RK		1,3476%	2 907 000	1 683 000	4 590 000	1 445 000	61 973	5 164	2 640	220	64 613	5 384	2 192
41302	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	718 000	2 140 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41303	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	618 000	2 040 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41304	100		4 RK		1,3773%	2 971 000	1 719 000	4 690 000	1 477 000	63 338	5 278	2 640	220	65 978	5 498	2 192
41401	97		4 RK		1,3476%	2 907 000	1 883 000	4 790 000	1 445 000	61 973	5 164	2 640	220	64 613	5 384	2 192
41402	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	768 000	2 190 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41403	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	668 000	2 090 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41404	100		4 RK		1,3773%	2 971 000	1 819 000	4 790 000	1 477 000	63 338	5 278	2 640	220	65 978	5 498	2 192
41501	97		4 RK		1,3476%	2 907 000	2 083 000	4 990 000	1 445 000	61 973	5 164	2 640	220	64 613	5 384	2 192
41502	73		3 RK		1,0922%	2 356 000	1 434 000	3 790 000	1 171 000	50 227	4 186	2 640	220	52 867	4 406	1 770
41503	100		4 RK		1,3773%	2 971 000	2 019 000	4 990 000	1 477 000	63 338	5 278	2 640	220	65 978	5 498	2 192
41601	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	2 304 000	5 190 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	5 347	2 192

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka [1] kvm	Biarea cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	LÅN PER LGH [4] kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [5] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [6] kr
41602	72		3 RK		1,0820%	2 334 000	1 556 000	3 890 000	1 160 000	49 758	4 147	2 640	220	52 398	4 367	1 770
41603	88		3 RK		1,2396%	2 674 000	2 016 000	4 690 000	1 329 000	57 006	4 751	2 640	220	59 646	4 971	1 770
Justering					0,0009%				4 000	1				1		
SUMMA	**6 825**	**62**	**89**		**100,0000%**	**215 713 000**	**152 007 000**	**367 720 000**	**107 250 000**	**4 598 695**		**234 960**		**4 833 655**		**161 395**

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handdukstork, utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2) Antal rum (R) och kök (K).
3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.
Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
6) Varmvattenförbrukning är baserad på smittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%	**Taxeringsvärde FFT 2019, tkr**			
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%			Uppräkning per år	Fastighetsskatt
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%	Bostäder:	210 500	2,0%	1,0%
Räntenivå, genomsnitt	2,80%	Garage:	5 000	2,0%	1,0%
		Uthyrningslokaler:	5 400	2,0%	1,0%

År:		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Kalenderår:		**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2032**	**2037**
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-3 003	-2 982	-2 959	-2 935	-2 909	-2 882	-2 721	-2 520
Amorteringar	tkr	-751	-808	-865	-922	-979	-1 035	-1 320	-1 605
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 263	-2 308	-2 354	-2 401	-2 449	-2 556	-2 821	-3 115
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-104	-106	-108	-110	-113	-115	-127	-140
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-175
SUMMA UTBETALNINGAR	**tkr**	**-6 121**	**-6 204**	**-6 286**	**-6 368**	**-6 450**	**-6 588**	**-6 989**	**-7 555**
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	732	747	761	777	792	808	892	985
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	4 995	5 095	5 197	5 301	5 407	5 515	6 089	6 723
Övriga intäkter	tkr	1 342	1 355	1 369	1 383	1 397	1 411	1 483	1 558
SUMMA INBETALNINGAR	**tkr**	**6 337**	**6 450**	**6 566**	**6 684**	**6 804**	**6 926**	**7 572**	**8 281**
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	**tkr**	**216**	**246**	**280**	**316**	**354**	**338**	**583**	**726**
Föreningens kassa									
Ingående saldo	tkr	10							
KASSABEHÅLLNING	**tkr**	**226**	**472**	**752**	**1 068**	**1 422**	**1 760**	**4 157**	**7 822**
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	216	432	648	864	1 080	1 296	2 376	3 456

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning	(byggnad)	tkr	-3 134	-3 134	-3 134	-3 134	-3 134	-3 134	-3 134	-3 134
Bokföringsmässigt resultat		tkr	-2 383	-2 296	-2 205	-2 112	-2 017	-1 977	-1 447	-1 019

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Ursprunglig utbetalning:	**tkr**	**6 121**	**6 204**	**6 286**	**6 368**	**6 450**	**6 588**	**6 989**	**7 555**

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-02-15 ökar med 2,0%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan			2,80%
- innehåller räntenivå per	2021-02-15	0,80%	
- och en reserv för ränteökning		2,00%	
Total ränta i finansieringsplan			2,80%

B: Om räntenivån per 2021-02-15 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	1 073	1 065	1 057	1 048	1 039	1 029	972	900
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	216	216	216	216	216	216	216	216
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-216	-246	-280	-316	-354	-338	-583	-726
Behov årsavgiftshöjning:	**tkr**	**1 073**	**1 035**	**993**	**948**	**901**	**907**	**605**	**390**

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	**tkr**	**0**	**23**	**46**	**71**	**97**	**125**	**283**	**480**

P

20210318018880

H. NYCKELTAL

	kr/BTA[1]
Anskaffningsvärde	42 705 kr

	kr/kvm[2]	
Anskaffningsvärde	65 378 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)[3]	53 393 kr	
Lån och belåningsgrad[4]	14 763 kr	23%
Lån[3]	15 573 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)[3]	702 kr	
Årsavgift varmvatten[3]	23 kr	
Driftskostnad	311 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	431 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering[5]	162 kr	
Fondavsättning och amortering[5]	192 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	57 kr	

[1] Total bruttoarea uppgår till 11 122 kvm.
[2] Med kvm avses upplåten boarea och biarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.
[3] Avser enbart upplåten boarea och biarea.
[4] Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.
[5] Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

4

20210318018B1

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-03-09 för bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra, org. nr: 769637-7329

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 och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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

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

Vi anser att platsbesök inte tillför något för vår bedömning samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-03-10

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 17 STOCKHOLM

20210318O1882

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-03-10 för Brf Ryttarstugan Västra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-01-21
Registreringsbevis	2021-01-21
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar men inkl lghtabell)	2021-03-09
Köpekontrakt för marken inkl. bilaga	2021-03-09
Kreditoffert	2020-05-27
Indikativa räntor per 2021-02-15	2021-02-19
Utdrag från fastighetsregistret	2021-02-16
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Bygglovsbeslut	2019-08-20
Underhållsprognos 30 år sammandrag	2021-03-02
Underhållsprognos 30 år sammandrag (GA)	2021-03-02
Uppskattad fördelning GA och beräknad kostnad	2021-03-08
Amorteringsplan 50 år	2021-03-09
Areareasammanställning flerbostadshus	2019-04-02
Försäkringsbrev entreprenadförsäkring	2020-12-22
Försäkringsbrev styrelseansvarsförsäkring	2020-06-22
Bekräftelse försäljningsläge	2021-02-18
Bekräftelse avseende byggproduktionen	2021-02-19
Driftskostnadsfördelning lokal förening-hyresgäst	2021-02-22
PM Grön resplan (fordonspool)	2017-06-19
Uppföljning grön resplan inför bygglov	2018-12-27
Bekräftelse skyldigheter avtal ansvarsfördelning och exploateringsavtal	2021-02-22
Mail med förtydliganden	2021-02-24
Årsarvode ekonomisk och teknisk förvaltning	2020-04-01

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

Ärendenummer
533653/2021
Registreringsdatum
2021-10-11 11:22

JM AB

169 82 STOCKHOLM

Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769637-7329
Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- företrädare/firmateckning

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769637-7329	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2019-08-13	2019-08-13
Dokumentet skapat	Sida
2021-10-11 11:22	2 (3)

Org.nummer:	769637-7329
Företagsnamn:	Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra
Adress:	c/o JM AB
	169 82 STOCKHOLM
Säte:	Stockholms län, Täby kommun
Registreringslän:	Stockholms län
Anmärkning:	

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE
461231-6937 Willner, Lars Anders Harry, Solvägen 4, 183 52 TÄBY

STYRELSELEDAMÖTER
600130-9019 Harlin, Lars Anders, Olsborgsvägen 16, 186 41 VALLENTUNA
671213-1009 Lennmor, Åsa Gudrun, Vintergatan 3 A Lgh 1003,
172 69 SUNDBYBERG

STYRELSESUPPLEANTER
650325-1164 Walldén, Jeanette, Sankt Göransgatan 112, 112 45 STOCKHOLM

FIRMATECKNING
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER
Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

STADGAR
SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2021-01-21, 2021-01-25

VERKSAMHET
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769637-7329	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2019-08-13	2019-08-13
Dokumentet skapat	Sida
2021-10-11 11:22	3 (3)

RÄKENSKAPSÅR
0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA
Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE
Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller e-postadress.

EKONOMISK PLAN
Ekonomisk plan har registrerats.

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

SWEDISH COMPANIES REGISTRATION OFFICE

Registrerades av Bolagsverket
2021-01-21 15:35
R807278/20

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

20201222202467

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande föreningsstämma den 1 juli 2019.

Ordförande Eva Bondelid Ager

Styrelseledamot Anders Willner

Styrelseledamot Anders Harlin

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Täby Kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

20201222202468

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

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

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro, plusgiro eller bankgiro.

20201222202469

Avsättningar och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Med undantag för första stycket gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, att om styrelsen består av tre ledamöter ska två ledamöter och en suppleant utses av Gar-Bo Försäkring AB och om styrelsen består av fyra alternativt fem ledamöter, att tre ledamöter och en suppleant utses av Gar-Bo Försäkring AB. Ledamot och suppleant utsedda av Gar-Bo Försäkring AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

20201222202470

Avyttring m.m.

13 §

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

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga och genast sända dessa till medlemmarna som begär det.

Revisor

15 §

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Föreningsstämman kan hållas på ort för styrelsens säte och i Stockholms län.

20201222202471

Kallelse till föreningsstämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller e-postadress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev eller e-post.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämma.

Motionsrätt

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till föreningsstämman.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden

1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
2) Val av ordförande på föreningsstämman
3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4) Fastställande av dagordningen
5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6) Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
8) Föredragning av revisionsberättelsen
9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12) Beslut om arvoden
13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
14) Val av revisorer och suppleant
15) Val av valberedning
16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra föreningsstämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka föreningsstämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

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

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

Vid föreningsstämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

20201222202472

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, är giltigt endast efter godkännande av Gar-Bo Försäkring AB.

Formkrav vid överlåtelse

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader 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

20201222202473

medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

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

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. lakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

20201222202474

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Installationer så som markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana installationer. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera installation.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd

ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

20201222202475

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen och terrassen, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller sprinkleranläggning, rökgångar och ventilationskanaler. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren eller sprinkleranläggning. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare eller sprinkleranläggning.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
   a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
   b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
   c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

20201222202476

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

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

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

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, 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 eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

20201222202477

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. 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.

37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
   a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
   b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostads-rättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

20201222202478

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 ska beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1- 3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, ska bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

44 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

20201222202479