

TRÄKOJAN

SOLENTUNAS ATTRAKTIVA LÄGENHETER FÖR HELA FAMILJEN





Bilagor

Förhandsavtal **01**

Stadgar Brf Träkojan **02**

Registreringsbevis **03**

Kostnads kalkyl **04**

Tillstånd att ta
emot förskott **05**

TRÄKOJAN

SOLENTUNAS ATTRAKTIVA LÄGENHETER FÖR HELA FAMILJEN



Förhandsavtal

TRÄKOJAN

SOLENTUNAS ATTRAKTIVA LÄGENHETER FÖR HELA FAMILJEN

FÖRHANDSAVTAL

Blivande upplåtare

Brf Träkojan

Organisationsnummer: **769630-5866**

c/o Lindbäcks Boende AB

Box 753

941 28 Piteå

nedan kallad Föreningen

Förhandstecknare

Objekt

Lägenhet nr **##** med adress **Solstigen/Södersåtravägen**,
Sollentuna, i Brf Träkojan

Objektet kallas nedan Bostadsrätten.

Antal rum: **##** rum, Kök

Uppskattad boarea **#####**

I upplåtelsen kommer att ingå förråd

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

Ändamål

Att nyttjas som bostad utan begränsning i tiden.

Insats

Beräknad insats: **x xxx xxx** fördelad enligt nedan

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

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

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

Beräknad årsavgift	Avgift ##### kr/mån inkl värme och vatten. Individuellt hushållsabonnemang krävs.
Beräknad tidpunkt för upplåtelse	Mars – maj 2019, trapphus 1 - 5. Juli – september 2019, trapphus 6 - 10.
Beräknad tidpunkt för tillträde	Definitiv tillträdesdag meddelas skriftligen senast fyra månader i förväg.
Kostnadskalkyl	De beräknade avgifterna grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet daterad den 2017-09-13. Kostnadskalkylen har granskats och godkänts av två intygsgivare den 2017-09-14. Bolagsverket har 2017-xx-xx beviljat föreningen tillstånd att ta emot förskott.
Åtagande	Föreningen är i anledning av detta avtal skyldig att upplåta Bostadsrätten till Förhandstecknaren. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva Bostadsrätten.
Beräkning av avgifterna, uppsägning	De beräknade avgifterna för Bostadsrätten grundas på ovan angiven kalkyl över kostnaderna för projektet. Avgifterna kan komma att ändras. Om avgifterna blir väsentligt högre än vad som anges i förhandsavtalet har Förhandstecknaren rätt att säga upp avtalet inom tre månader från det att Förhandstecknaren fick reda på den högre avgiften (giltig grund för uppsägning).
Tid för upplåtelse, uppsägning	Förhandstecknaren har rätt att efter uppsägning genast frånträda avtalet om Bostadsrätten inte upplåts senast vid inflyttningen eller upplåtelse genom försummelse av Föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse (giltig grund för uppsägning).
Vad händer vid uppsägning <u>med</u> giltig grund	Upphör avtalet efter uppsägning från Förhandstecknaren ska denne från Föreningen få tillbaka belopp som betalats i förskott samt ersättning för annan skada. Förhandstecknaren har orsakats genom Föreningens försummelse, jämte ränta enligt 2 § räntelagen.
Vad händer vid uppsägning <u>utan</u> giltig grund	Om Förhandstecknaren inte skulle fullfölja avtalet och giltig grund för uppsägning inte föreligger, ska Förhandstecknaren ersätta Föreningen för den skada som Föreningen drabbas av.
Förhandstecknarens nuvarande bostad	Förhandstecknaren är medveten om att Föreningen inte är beredd att acceptera något villkor avseende Förhandstecknarens finansiering eller Förhandstecknarens egen kommande försäljning av sitt nuvarande boende.
Återgångsvillkor	Föreningens skyldighet att upplåta Bostadsrätten till Förhandstecknaren är för sin giltighet beroende av nedanstående villkor. Att erforderlig säljgrad uppnås Om Föreningen inte senast den 2018-06-01 tecknat 56 av 111 förhandsavtal eller meddelat beslut om byggstart äger såväl Föreningen som Förhandstecknaren rätt att begära detta avtals återgång. Föreningen förbinder sig att skriftligen meddela Förhandstecknaren så snart 56 förhandsavtal tecknats eller beslut om byggstart tagits. Begäran om återgång ska framställas skriftligen till motparten senast 2018-06-30. Om detta avtal återgår ska betalt förskott återbetalas till Förhandstecknaren utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

Att erforderliga bygglov vinner laga kraft

Ett villkor för detta avtal är att bygglov för uppförande av Föreningens hus vinner laga kraft. Skulle så ej vara fallet senast 2018-06-01 äger såväl Föreningen som Förhandstecknaren rätt att begära detta avtals återgång. Föreningen förbinder sig att skriftligen meddela Förhandstecknaren så snart lagakraftvunnet bygglov föreligger. Begäran om återgång ska framställas skriftligen till motparten senast 2018-06-30. Om detta avtal återgår ska betalt förskott återbetalas till Förhandstecknaren utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

Medlemskap	Förhandstecknaren kommer att beviljas medlemskap i Föreningen i och med upplåtelsen.
Överlåtelse av avtalet	Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin maka/make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om maka/make ska även gälla sambo enligt Sambolagen (2003:376). Förhandstecknaren är informerad om att en överlåtelse eller pantsättning i strid med vad som nu sagts är ogiltig.
Skriftliga meddelanden	Skriftliga meddelanden med anledning av detta avtal ska ske genom brev, rekommenderat brev eller e-post till den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare. Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda: om avsänt med brev: vid mottagandet; om avsänt med e-post: vid avsändande; om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.
Tagit del av handlingar	Förhandstecknaren har tagit del av följande handlingar: Registreringsbevis Stadgar Tillstånd att ta emot förskott Säljbroschyr
Bilagor	Intygsgiven kostnadskalkyl Fullmakt Bofaktablad

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

Förhandstecknare

Brf Träkojan

.....

.....



Stadgar för bostadsrättsföreningen

TRÄKOJAN

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Träkojan

Innehållsförteckning

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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Träkojan

Firma, ändamål och säte

§ 1

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

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

Medlemskap

§ 2

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

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

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

§ 3

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

Avgifter

§ 4

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

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

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

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

Övergång av bostadsrätt

§ 5

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

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

§ 6

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

Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

§ 7

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

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

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

§ 8

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

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

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

§ 9

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

§ 10

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

Avsägelse av bostadsrätt

§ 11

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

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 12

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

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

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

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning. Grillning av mat skall ske på anvisad plats på balkong, terrass eller uteplats och utföras med gasol- eller elgrill, men inte med kolgrill. Om föreningen styrelse har lämnat tillstånd att utföra väsentliga förändringar på den upplåtta marken svarar bostadsrättshavaren för att även hålla dessa förändringar i ett gott skick.

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

Femte stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

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

§ 13

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan emellertid villkoras av, att arbetena utförs av behörig hantverkare.

§ 14

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar för enligt 12 § femte stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen, via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att direkt säga upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 15

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

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt första stycket. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

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

§ 16

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd

till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

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

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

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

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

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

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

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 21

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

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

§ 22

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

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

§ 23

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 20 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 14 §.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 20 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 20 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

§ 24

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

§ 25

Är nyttjanderätten enligt 20 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på sådant sätt som anges i 7 kapitlet 27 och 28 § § bostadsrättslagen, har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

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

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

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

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

§ 26

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

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

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

§ 27

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

§ 28

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

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

§ 29

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

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

Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

§ 30

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger

vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen ska skickas i rekommenderat brev till panthavarens vanliga adress.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

§ 31

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

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

Styrelse och revisorer

§ 32

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

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

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

§ 33

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

§ 34

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

§ 35

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

§ 36

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

1. medelantalet anställda i föreningen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50,
2. föreningens redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor,
3. föreningens redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.

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

§ 37

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

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

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

Föreningsstämma

§ 38

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

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

§ 39

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

§ 40

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

18. Stämmans avslutande.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

§ 41

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

§ 42

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

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

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

Särskilda villkor för beslut

§ 43

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

§ 44

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

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser ska genast anmälas för registrering vid Bolagsverket och får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

6. Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 i denna paragraf.
7. För ändring av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kapitlet 23 § bostadsrättslagen (1991:614), med undantag för vad som anges i § 32 sista stycket ovan.

§ 45

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

§ 46

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

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

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

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

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

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

Fonder och vinst

§ 47

Inom förening ska bildas följande fond.

- Fond för yttre underhåll

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

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

Upplösning och likvidation

§ 48

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

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande föreningsstämma 2017-09-28.

2017101301075



Registreringsbevis

TRÄKOJAN

SOLENTUNAS ATTRAKTIVA LÄGENHETER FÖR HELA FAMILJEN

Organisationsnummer	
769630-5866	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2015-09-04	2017-09-21
Dokumentet skapat	Sida
2017-10-03 11:02	2 (3)

Org.nummer: 769630-5866

Firma: Bostadsrättsföreningen Träkojan

Adress: Box 753
941 28 PITEÅ

Säte: Stockholms län, Sollentuna kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning: Fusion pågår.

FUSION (ER)

Fusion:

2017-08-25 upprättades en fusionsplan, innebärande att:

769621-7707 Bostadsrättsföreningen Bommen

769621-7798 Bostadsrättsföreningen Hjulningen

ska uppgå i:

769630-5866 Bostadsrättsföreningen Träkojan

STYRELSELEDAMÖTER

521202-0175 Isaksson, Björn, c/o Restate, Kungsgatan 26,
111 35 STOCKHOLM

690512-8911 Lindbäck, Erik Stefan, Flottningsvägen 5, 972 51 LULEÅ

610420-8977 Marklund, Curt Ove, Ymersgatan 11, 941 51 PITEÅ

571118-8952 Risberg, Karl Vilhelm, Enesköldsvägen 3, 941 91 PITEÅ

811229-0039 Roos, Roger Benny, Apelvägen 5, 619 91 TROSA

REVISOR (ER)

670518-8941 Hendler, Yvonne Elisabet, Östra Brunnsgatan 25,
972 51 LULEÅ

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 7 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:

Organisationsnummer	
769630-5866	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2015-09-04	2017-09-21
Dokumentet skapat	Sida
2017-10-03 11:02	3 (3)

2017-09-21, 2017-09-25

ÄNDAMÅL

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

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse ska utfärdas genom personlig kallelse genom utdelning eller utsändning med post.

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

FIRMAHISTORIK

2015-11-30 Lindbäcks Kungsbacka 2 Ekonomisk förening
2015-09-04 Startplattan 21109 Ekonomisk förening

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

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



Kostnads kalkyl

Tillstånd att ta
emot förskott

TRÄKOJAN

SOLENTUNAS ATTRAKTIVA LÄGENHETER FÖR HELA FAMILJEN

Kostnadskalkyl för

Brf Träkojan

Org.nr. 769630-5866

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Träkojan
Organisationsnummer 769630-5866

Kalkylen avser fastigheterna Norrsättra 1:13 och Norrsättra 1:14 i Sollentuna kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2015-09-04, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2018-2019 uppföra 111 st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 8 900 m². Upplåtelse beräknas ske kvartal ett år 2019. Inflyttning påbörjas kvartal fyra år 2019.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Total projektkostnad

Anskaffningskostnad	497 689 000 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	
Lagfart*	- kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	2 400 000 kr
Dispositionsfond	200 000 kr
Summa	500 289 000 kr

*Överlåtelsen sker via fusion och därmed kommer ingen lagfartskostnad belasta föreningen.

B. Finansiering

Beräknat föreningslån	2,75%	120 889 000 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden.		
Insatser		379 400 000 kr
Summa		500 289 000 kr

C. Taxeringsvärde och pantbrev

Ber. tax.värde 2017	158 000 000 kr	Bostäder	158 000 000 kr
Uttagna pantbrev	7 085 700 kr		

D. Föreningens kostnader

Räntor	2,75%	3 324 448 kr
Driftkostnader	310 kr/m ²	2 763 419 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift*		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1,0%	3 430 000 kr	- kr
Amortering**	0,50%	604 445 kr
Avsättning underhåll	40 kr/m ²	356 000 kr
Summa		7 048 312 kr

* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

** amortering sker enligt serieplan

E. Finansiering årskostnader

Hyror garage, netto	944 800 kr
Årsavgifter medlemmar	6 103 512 kr
Summa	7 048 312 kr

F. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Norrsättra 1:13 och Norrsättra 1:14
Adress:	Solstigen/Södersättravägen
Kommun:	Sollentuna
Markareal:	2 694 m ²
Byggnadsår:	2018-2019
Gemensamhetsanläggning:	Inga
Servitut:	Inga
Husets utformning:	Flerbostadshus i tre våningar med vind och källarplan

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
01-103	2	61	0,6906%	2 495 000	42 151	3 513
01-104	3	75	0,8602%	2 950 000	52 500	4 375
01-111	3	82	0,9404%	3 325 000	57 400	4 783
01-112	2	61	0,6906%	2 550 000	42 151	3 513
01-113	3	75	0,8602%	3 050 000	52 500	4 375
01-121	3	82	0,9404%	3 375 000	57 400	4 783
01-122	2	61	0,6906%	2 595 000	42 151	3 513
01-123	3	75	0,8602%	3 095 000	52 500	4 375
01-131	3	91	1,0437%	5 150 000	63 700	5 308
02-101	4	100	1,1239%	3 850 000	68 600	5 717
02-102	3	90	1,0322%	3 095 000	63 000	5 250
02-111	4	100	1,1239%	3 995 000	68 600	5 717
02-112	3	90	1,0322%	3 195 000	63 000	5 250
02-113	3	81	0,9290%	3 275 000	56 700	4 725
02-121	4	100	1,1239%	4 095 000	68 600	5 717
02-122	3	90	1,0322%	3 250 000	63 000	5 250
02-123	3	81	0,9290%	3 325 000	56 700	4 725
02-131	4	120	1,3094%	5 950 000	79 920	6 660
02-132	5	138	1,3747%	5 995 000	83 904	6 992
03-101	2	52	0,5879%	2 295 000	35 880	2 990
03-102	2	52	0,5879%	2 275 000	35 880	2 990
03-103	1	47	0,5390%	1 975 000	32 900	2 742
03-104	2	68	0,7799%	2 595 000	47 600	3 967
03-111	3	74	0,8487%	3 050 000	51 800	4 317
03-112	3	72	0,8258%	2 995 000	50 400	4 200
03-113	1	47	0,5390%	2 025 000	32 900	2 742
03-114	2	68	0,7799%	2 650 000	47 600	3 967
03-121	3	74	0,8487%	3 095 000	51 800	4 317
03-122	3	72	0,8258%	3 050 000	50 400	4 200
03-123	1	47	0,5390%	2 075 000	32 900	2 742
03-124	2	68	0,7799%	2 695 000	47 600	3 967
03-131	4	101	1,1352%	5 500 000	69 286	5 774
03-132	5	124	1,3531%	5 995 000	82 584	6 882
04-101	1	55	0,6092%	2 195 000	37 180	3 098
04-102	4	93	1,0453%	3 725 000	63 798	5 316
04-111	3	86	0,9779%	3 275 000	59 684	4 974
04-112	3	72	0,8258%	2 995 000	50 400	4 200
04-113	4	93	1,0453%	3 895 000	63 798	5 316
04-121	3	86	0,9779%	3 325 000	59 684	4 974
04-122	3	72	0,8258%	3 050 000	50 400	4 200
04-123	4	93	1,0453%	3 995 000	63 798	5 316
04-131	5	151	1,4720%	6 275 000	89 845	7 487
04-132	4	110	1,2003%	5 750 000	73 260	6 105
05-101	4	97	1,0902%	3 725 000	66 542	5 545
05-102	2	61	0,6906%	2 495 000	42 151	3 513
05-103	5	115	1,2567%	4 395 000	76 705	6 392
05-111	4	97	1,0902%	3 895 000	66 542	5 545
05-112	2	61	0,6906%	2 550 000	42 151	3 513
05-113	4	98	1,1015%	3 895 000	67 228	5 602
05-121	4	97	1,0902%	3 995 000	66 542	5 545
05-122	2	61	0,6906%	2 595 000	42 151	3 513
05-123	4	98	1,1015%	3 995 000	67 228	5 602
05-131	3	80	0,9175%	4 695 000	56 000	4 667
06-101	5	116	1,2677%	4 395 000	77 372	6 448
06-102	2	61	0,6906%	2 495 000	42 151	3 513
06-103	4	97	1,0902%	3 795 000	66 542	5 545
06-111	4	98	1,1015%	3 895 000	67 228	5 602
06-112	2	61	0,6906%	2 550 000	42 151	3 513
06-113	4	97	1,0902%	3 950 000	66 542	5 545
06-121	4	98	1,1015%	3 995 000	67 228	5 602
06-122	2	61	0,6906%	2 595 000	42 151	3 513
06-123	4	97	1,0902%	4 050 000	66 542	5 545
06-131	2	55	0,6092%	2 995 000	37 180	3 098
06-132	3	80	0,9175%	4 695 000	56 000	4 667
07-101	4	100	1,1239%	3 725 000	68 600	5 717
07-102	4	107	1,1711%	3 695 000	71 476	5 956
07-111	4	100	1,1239%	3 875 000	68 600	5 717
07-112	4	107	1,1711%	3 850 000	71 476	5 956
07-113	4	95	1,0677%	3 850 000	65 170	5 431
07-121	4	100	1,1239%	3 975 000	68 600	5 717
07-122	4	107	1,1711%	3 950 000	71 476	5 956
07-123	4	95	1,0677%	3 950 000	65 170	5 431
07-131	2	69	0,7857%	3 795 000	47 955	3 996
07-132	2	82	0,9404%	3 695 000	57 400	4 783
07-133	3	87	0,9821%	4 750 000	59 943	4 995
08-101	2	63	0,7225%	2 495 000	44 100	3 675
08-102	2	55	0,6092%	2 295 000	37 180	3 098
08-111	2	55	0,6092%	2 350 000	37 180	3 098
08-112	2	49	0,5620%	2 295 000	34 300	2 858
08-113	2	49	0,5620%	2 295 000	34 300	2 858
08-114	1	43	0,4932%	1 975 000	30 100	2 508

Lgh nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
08-121	2	55	0,6092%	2 375 000	37 180	3 098
08-122	2	49	0,5620%	2 325 000	34 300	2 858
08-123	2	49	0,5620%	2 325 000	34 300	2 858
08-124	1	43	0,4932%	2 025 000	30 100	2 508
08-131	2	59	0,6535%	3 395 000	39 884	3 324
08-132	2	52	0,5879%	2 995 000	35 880	2 990
08-133	3	112	1,2221%	5 350 000	74 592	6 216
09-101	1	51	0,5849%	2 075 000	35 700	2 975
09-102	2	63	0,7225%	2 475 000	44 100	3 675
09-103	3	85	0,9748%	3 125 000	59 500	4 958
09-111	4	96	1,0790%	3 850 000	65 856	5 488
09-112	1	51	0,5849%	2 125 000	35 700	2 975
09-113	2	63	0,7225%	2 525 000	44 100	3 675
09-114	3	85	0,9748%	3 225 000	59 500	4 958
09-121	4	96	1,0790%	3 950 000	65 856	5 488
09-122	1	51	0,5849%	2 175 000	35 700	2 975
09-123	2	63	0,7225%	2 575 000	44 100	3 675
09-124	3	85	0,9748%	3 275 000	59 500	4 958
09-131	3	87	0,9821%	4 650 000	59 943	4 995
09-132	3	102	1,1464%	5 150 000	69 972	5 831
10-101	2	61	0,6906%	2 495 000	42 151	3 513
10-102	5	116	1,2677%	4 395 000	77 372	6 448
10-111	4	97	1,0902%	3 950 000	66 542	5 545
10-112	2	61	0,6906%	2 550 000	42 151	3 513
10-113	4	98	1,1015%	3 895 000	67 228	5 602
10-121	4	97	1,0902%	4 050 000	66 542	5 545
10-122	2	61	0,6906%	2 595 000	42 151	3 513
10-123	4	98	1,1015%	3 995 000	67 228	5 602
10-131	3	80	0,9175%	4 695 000	56 000	4 667
10-132	2	55	0,6092%	2 995 000	37 180	3 098
		8900	100%	379 400 000	6 103 512	508 626

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

H. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	56 212 kr/m ²
Föreningslån	13 583 kr/m ²
Insats	42 629 kr/m ²
Driftkostnad	310 kr/m ²
Årsavgift	686 kr/m ²

I. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till annan fördelning vid slutplacering.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2017-08-23.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning.

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

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


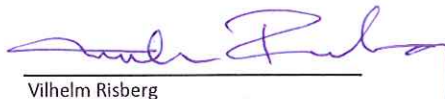
Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

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

Sollentuna den:

13 sep 2017

Bostadsrättsföreningen Träkojan


Björn Isaksson
Curt Marklund
Roger Roos
Stefan Lindbäck
Vilhelm Risberg

BILAGA:

Prognos och känslighetsanalys

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Trädkojan, org. nr 769630-5866 får härmed ge följande intyg.

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

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

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

Förskott på insatserna får inte uppbäras för än efter det Bolagsverkets lämnat tillstånd därtill.

Stockholm 2017-09-14

.....
Ole Lien

.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Kostnadskalkyl daterad 2017-09-13
Prognos och känslighetsanalys
Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister
Beräkning av taxeringsvärde
Plan- och fasadritningar
Markplaneringsritning och situationsplan
Finansieringsoffert Swedbank 2017-09-04

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	3 324 448	3 307 765	3 291 018	3 274 201	3 257 311	3 240 343	3 223 293	3 206 154	3 188 924	3 171 596	3 154 167
Avskrivningar	3 430 000	3 430 000	3 430 000	3 430 000	3 430 000	3 430 000	3 430 000	3 430 000	3 430 000	3 430 000	3 430 000
Drifkostnader (kr)											
Drifkostnader	2 763 419	2 818 688	2 875 062	2 932 563	2 991 214	3 051 038	3 112 059	3 174 300	3 237 786	3 302 542	3 368 593
Intäkter exkl årsavgifter											
Hyror netto, garage	944 800	963 696	982 970	1 002 629	1 022 682	1 043 136	1 063 998	1 085 278	1 106 984	1 129 123	1 151 706
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll	356 000	363 120	370 382	377 790	385 346	393 053	400 914	408 932	417 111	425 453	433 962
Amortering	604 445	606 637	608 990	611 503	614 180	617 022	620 031	623 210	626 561	630 087	633 790
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar											
	6 103 512	6 132 514	6 162 481	6 193 428	6 225 369	6 258 321	6 292 298	6 327 319	6 363 398	6 400 555	6 438 807
Arsavgift kr/kvm/år	686	689	692	696	699	703	707	711	715	719	723
Underskott	- 2 469 555	- 2 460 243	- 2 450 628	- 2 440 707	- 2 430 474	- 2 419 926	- 2 409 055	- 2 397 858	- 2 386 328	- 2 374 460	- 2 362 248
Nödvändig nivå på årsavgifter											
Årsavgifter medlemmar	6 103 512	6 132 514	6 162 481	6 193 428	6 225 369	6 258 321	6 292 298	6 327 319	6 363 398	6 400 555	6 438 807
Prognosförutsättningar											
Räntesattningsgrad	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Inflationsantalet	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning									
Hyreshöjning	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning									
Taxeringsvärde	158 000 000	161 160 000	164 383 200	167 670 864	171 024 281	174 444 767	177 933 662	181 492 335	185 122 182	188 824 626	192 601 118
Föreningslån	120 889 000	120 282 363	119 673 373	119 061 870	118 447 690	117 830 668	117 210 637	116 587 427	115 960 866	115 330 779	114 696 988

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 3 430 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	686	689	692	696	699	703	707	711	715	719	723
Arsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	686	824	826	829	832	834	837	840	843	846	850
2. Dagens räntenivå +2%	686	959	961	963	965	967	969	971	974	976	979
1. Dagens räntenivå - 1%	686	554	558	562	566	571	575	580	585	590	595
2. Dagens räntenivå - 2%	686	419	423	428	432	437	442	447	452	457	463
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	686	691	697	703	709	715	722	729	736	743	751
2. Dagens inflationsnivå +2%	686	694	702	711	720	729	739	750	761	772	784
1. Dagens inflationsnivå -1%	686	686	687	688	688	689	690	690	691	692	693
2. Dagens inflationsnivå -2%	686	684	682	680	678	676	675	673	671	669	667

Bostadsrättsföreningen Träkojan
c/o Lindbäcks Bygg AB
Sofia Sundqvist
Box 753
941 28 Piteå

Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter med visst belopp

Sökande: Bostadsrättsföreningen Träkojan, 769630-5866 (föreningen)
Kontaktperson: Sofia Sundqvist

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att vid tecknandet av förhandsavtal ta emot förskott till ett belopp av sammanlagt högst 5 550 000 kronor för bostadsrätter enligt ansökan, den ingivna kostnadskalkylen och säkerheten.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 2 oktober 2017 ansökt om tillstånd att ta emot förskott på insatser. Till ansökan har bifogats en kostnadskalkyl och en bankgaranti som har getts ut av Swedbank AB (publ), 502017-7753, som säkerhet för att fullgöra den eventuella skyldigheten att betala tillbaka förskottet. Bankgarantin är på 5 550 000 kronor.

Bestämmelser

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

Detta beslut har fattats av juristen Ulf Lampell. Föredragande var handläggaren Barbro Edlund.

Ulf Lampell

Barbro Edlund

Information

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



Hoppas att du har haft en trevlig läsning.

Vi ser fram emot att höras snart igen.

HÅLL DIG UPPDATERAD PÅ **TRAKOJAN.LINDBÄCKS.SE**

**Rationellt byggande.
Sunt boende.**


LINDBÄCKS