

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Råsundaängen i Solna
organisationsnummer 769605-2328

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutsförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring
- 58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Råsundaången i Solna. Styrelsen har sitt säte i Solna Kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Avlider en bostadsrättshavare träder dödsboet in i den avlidnes ställe. Finns flera dödsbodelägare och de kommer överens om att inte skifta boet fortsätter dödsboet att vara innehavare av bostadsrätten. Boet kan under tre år disponera över bostadsrätten. Det innebär att dödsbodelägare kan bo i lägenheten eller att den kan hyras ut i andra hand. Det senare förutsätter att skriftlig ansökan till styrelsen beviljats enligt § 47. Dödsboet behöver inte ansöka om medlemskap men ska lämna bouppteckning till föreningen. Är boet inte medlem har det inte rätt att delta i föreningsstämmor. Söker boet medlemskap ska det ses som en ansökan från en juridisk person. Efter tre år kan föreningen uppmana boet att överlåta bostadsrätten till någon som kan beviljas inträde i föreningen. Sker inte det får bostadsrätten tvångsförsälas.

När boet har skiftats ska den person som tilldelas boet med stöd av arvsförfarandet ansöka om medlemskap i föreningen. Vägras medlemskap kan föreningen ålägga personen att inom sex månader överlåta bostadsrätten

till någon som kan bli medlem. Annars kan tvångsförsäljning ske.

Finns bara en dödsbodelägare anses dödsboet avslutat sedan bouppteckningen registrerats. Den ende dödsbodelägaren anses som arvinge och ska ansöka om medlemskap i föreningen. Vägras medlemskap kan föreningen ålägga personen att inom sex månader överlåta bostadsrätten till någon som kan bli medlem. Annars kan tvångsförsäljning ske.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Andra juridiska personer än dödsbon, kommun och landsting får inte vara medlem i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till bostadslägenhet.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Styrelsen har rätt att avkräva skriftligt intyg av förvärvaren att denne har för avsikt att bosätta sig i bostadsrätten.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas. Har bostadsrätten övergått till make eller sambo på vilken lagen om sambor gemensamma hem ska tillämpas får medlemskap vägras förvärvaren om denne inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt ev avsättning till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämman.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. Årsavgiften debiteras kvartals- eller månadsvis och ska betalas senast sista helgfria vardagen före nästa kalendermånads början om inte annat beslutas av styrelsen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om

en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning. För tillkommande nyttigheter, som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av garageplats, parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning, som bestäms av styrelsen.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar enligt § 8. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess att full betalning skett samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämman ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före maj månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämman

Extra föreningsstämman ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämman ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.



15 § Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens (i första hand)/stämमs val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Behandling av budget (ej beslut)
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och, om stämman så beslutar, suppleanter
16. Val av revisorer och, om stämman så beslutar, revisorssuppleant
17. Val av valberedning (ej obligatorisk)
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmäلت ärende (motion)
19. Övriga ev. ärenden som får föranleda diskussion men inte beslut.
20. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 20 förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 13§ ska anges i kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Senast fyra veckor före ordinarie stämma och två veckor före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast sex veckor före stämman. Om extra stämma ska behandla fråga om ändring av stadgarna, likvidation eller uppgång i en annan juridisk person genom fusion ska kallelsen dock utfärdas senast fyra veckor innan stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen

istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Dödsbos rösträtt får utövas av bouppteckningsman eller av dödsbodelägare som erhållit fullmakt av övriga dödsbodelägare.

Är medlem en annan juridisk person än dödsbo får denne företräddas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämma får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämma. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämma

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande
annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt
intresse som kan strida mot föreningens intresse

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om stämman istället beslutar att uppkommen vinst ska delas ut så ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande eller stämman utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet

2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
 3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet
- Protokollet ska senast inom tre veckor delas ut till medlemmarna samt hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening. Valbar är endast myndig person.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutar annorlunda.

26 § Styrelsens protokoll

Styrelsen ska årligen hålla minst 6 styrelsemöten. Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt, dateras och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts

av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. 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 hyres-nämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie förenings-stämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i Dataskyddsförordningen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.
- Styrelsen ska hålla sig med en uppdaterad underhållsplan för att säkra fastighetens framtida underhåll och skick.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska lämna revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster och/eller fönsterbåge genom inbrott eller annan åverkan svarar dock bostadsrättshavaren
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren

- svarar dock bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
 - lister, foder och stuckaturer
 - elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
 - elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
 - eldstäder, inklusive tillhörande rökgångar
 - varmvattenberedare
 - ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
 - undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
 - ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
 - brandvarnare
 - fiberomvandlare och den del av fibernätet (till bredbandet) som belöper i lägenheten

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten samt rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt (vilka inte får vara kopplade till husets gemensamma ventilationssystem)
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt (även dessa är förbjudna att vara kopplade till husets gemensamma ventilationssystem, alltså är det endast kolfilter-fläktar som får installeras i huset)
- rensning av vattenlås

- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

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

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Ombyggnad förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av/ingrepp i radiator, befintlig ledning för vatten, avlopp, värme, gas, fibernät och andra ledningar för teve och datakommunikation samt fiberomvandlare
3. annan väsentlig förändring av lägenheten som exempelvis ändring av planlösning, rumsfunktion, byte av fönster, ytterdörr eller altan/balkongdörr

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga tillstånd från myndigheter erhålls och förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt enligt gällande lag, normer och branschpraxis. I de fall då skriftliga garantier och/eller intyg lämnas/skall utfärdas av entreprenör/hantverkare skall kopia på dessa lämnas till styrelsen.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset, rätta sig efter föreningens ordningsregler och beslut som styrelsen fattat samt de beslut som fattats av föreningsstämman. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, utför arbete för bostadsrättshavarens räkning,

andrahandshyresgäster, inneboende samt för föreningens hyresgäster.

För till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme. Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Skriftlig meddelande om detta ska läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången senast fem arbetsdagar innan, undantag kan dock finnas vid brådskande situationer.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om dennes lägenhet inte besväras av ohyra. Om bostadsrättshavare inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten. Ev. kostnader för detta debiteras bostadsrättshavaren.

47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får låna ut eller upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten.

Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens hemsida, eller genom utdelning, antingen i pappers-form eller via e-post.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen kan bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska i så fall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Upplösning, likvidation mm

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

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor, och minst hälften av de röstande på första stämman röstade för beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Bostadsrättsföreningen Råsundaången i Solna

.....

.....

EKONOMISK PLAN 2005 04 20
FÖR

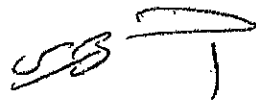
(omfattar 10 sidor samt 2 bilagor)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅSUNDAÄNGEN I SOLNA
org nr 769605-2328

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Renoveringsbehov och uppskattade kostnader härför
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader med prognos
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Inkomstskatt
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Tabell / Lägenhetsförteckning i vilken redovisas:
lägenhetsarea, antal rum, insatser, andelstal, årsavgifter
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Planen har upprättats med biträde av
Jur kand Urban Wiman
Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 STOCKHOLM
Tel 08 - 34 05 02
Telefax 08 - 729 00 56
Email: urban.wiman@swipnet.se



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Råsundaängen i Solna, Solna kommun, registrerades den 4 januari 2000 med organisationsnummer 769605-2328. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättade styrelsen 2000 04 02 en ekonomisk plan inför förvärvet den 28 april 2000 av fastigheten Solna Ången 2. Planen registrerades i Patent- och Registreringsverket. Med planen som grund upplåts i anslutning till tillträdet av fastigheten ett stort antal bostadsrätter.

Då omständigheter inträffat efter den 2 april 2000 som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet har styrelsen i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen upprättat förevarande ekonomiska plan.

Föreningen har genomfört de arbeten som noterades som nödvändiga i besittningsprotokollet som upprättades våren 2000 samt därutöver genomfört ett omfattande underhåll. Fastigheten är idag i mycket gott skick. Här hänvisas till punkt 3 nedan.

En av de två uthyrda lokalerna har varit föremål för en grundlig renovering och är i mycket gott skick.

Föreningen har också låtit inreda delar av vinden till bostad samt upplåtit den med bostadsrätt.

Föreningen har upplåtit flera lägenheter(friställda hyresrätter) med bostadsrätt.

Uppgifterna i förevarande plan avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse med bostadsrätt har skett av samtliga bostadslägenheter utom nr 7. Inflyttning har skett i samtliga lägenheter.



2. Beskrivning av fastigheten**OBJEKT**

Fastighet	Solna Ängen 2
Adress	Idrottsgatan 3, 169 35 Solna
Stadsdel	Råsunda
Stad	Solna
Län	Stockholm

MARK

Area	676 m2
Planbestämmelser	Tomtindelning: Ängen 1937-01-20 0184K-0502/1937 Detaljplan, f d stadsplan 1962-01-27 0184K-0404/1962 Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Detaljplan, f d stadsplan 1963-10-19 0184K-0422/1963 Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått
Vatten och avlopp	Ansluten till kommunens allmänna nät
Gas	Ansluten till kommunens allmänna nät
Värme	Centralvärme och varmvatten från fjärrvärme. Anläggningen styrs av reglerautomatik.
Dispositions rätt	Äganderätt
Läge, område	Väl och centralt belägen i Råsunda
Service o kommunikationer	All kommersiell och allmän service samt allmänna kommunikationer finns inom gångavstånd

BYGGNAD

Gathus	Huskropp i 6 våningsplan av sten/trä samt vindsplan
Byggnadsår	Omkring 1938.
Uthyrningsbar area	Uppgifterna om bostadslägenheternas och lokalernas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10.
Vindsutrymmen	Förråd och tvättstuga
Undergrund	Troligen berg
Grundläggning	Murar eller pfintar på berg
Fasader	Putsade
Stomme	Tegel / betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Sadeltak . Falsad plåt.
Fönster	Kopplade två-glas
Balkonger	Finns till alla lägenheter.
Entréer	1 st mot gata, 1 st mot gård
Trapphus	I st, port med kodlås, plan/stegbeläggning av marmor
Hiss	1 st för tre personer
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga med modern utrustning
Sophantering	Soprum i byggnad på gården (gemensamhetsanläggning)

... forts beskrivning av byggnad

Uppvärmning Vattenburen centralvärme och varmtappvatten i samtliga lägenheter

Installationer Centralantenn för radio och TV, kabel TV.

Ventilation Självdragsventilation

Anslutningar Va, el och gas till allmänna nätet

El-utrustning Lägenheterna har äldre installationer

Gemensamma utrymmen Tvättstuga

Gemensamhetsanläggningar

Skyldighet att ingå i sådana föreligger enligt bifogade utdrag ur fastighetsregistret, bilaga A.

Servitut Fastigheten är inte belastad med kända servitut mer än vad som framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret, bilaga A.

Lägenheter inredning

Planlösning Ordinär

Standard Modern

Golvbeläggningar Sällskapsrum - Parkett / trä
Sovrum - parkett / heltäckande matta / linoleum
Kök - linoleum / plastmatta/trä
Hallar - trägolv / parkett / linoleum

Köksinredning Delvis ursprunglig och delvis utbytt skåpinredning,
Sedvanliga vitvaror
Inredningen varierar
Bostadsrättshavaren svarar för det egna inre underhållet

... forts beskrivning Lägenheter inredning

Bad / Duschrum Golv - klinker, keramiska plattor, plastmatta, golvvärme
Väggar - kakel / målade
Inredning - badkar / dusch, wc-stol, tvättställ

3. Renoveringsbehov

Föreningen har till fullgörande av bestämmelserna i 9 kap 20 § bostadsrättslagen (1991:614) våren 2000 låtit utföra en utredning av fastighetens skick. Uppdraget har utförts av Densia AB och redovisas i ett utlåtande. Utlåtandet bifogas planen, bilaga B.

Åtgärder

Det i utlåtandet konstaterade renoveringsbehovet har åtgärdats. Härvid skall noteras att hela yttertakets ersatts med nytt tak av målad plåt. Vidare har tvättstugan flyttats från vinden till gatuplan och erhållit helt ny inredning samt utrustningen av maskiner. I samband med stambytet har samtliga lägenheter försetts med nya badrum. I samband med byte av elinstallationerna och el-stigare har lägenheterna erhållit nya ledningar och uttag/strömbrytare. Kungsbalkongerna på plan 5 mot gatan har renoverats. Värmerör som kom i dagen vid renoveringarna har bytts. I krypprunden har ledningar delvis bytts. Fönstren mot gatan har målats.

Nya förråd har ställts i ordning på vinden.

I samband med byte av hissmaskineri har hisskorgen försetts med ny inredning. Hissgallret har målats.

Trapphuset och entrén har målats och samtliga lägenheter har försetts med säkerhetsdörrar.

Årligt underhåll

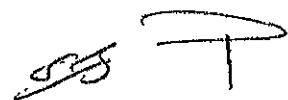
Kostnaderna för det årliga löpande underhållet bedöms ligga inom ramen för den årliga avgiften.

Lägenheternas inre

Lägenheternas inre skick varierar och bedöms som normalt till mycket gott. Enligt föreningens stadgar åvilar det inre underhållsansvaret bostadsrättshavaren. Ingen del av årsavgiften avsätts till fond för inre underhåll.

4. Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdesförsäkrad. För närvarande har föreningen försäkringen i Länsförsäkringar.



Brf Råsundaången i Solna
Ekonomisk plan 2005 04 20

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

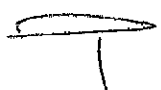
ÅR	1	2	3	4	5	6	11
a) Kapitalkostnader							
Räntor	203 643	202 113	200 583	199 054	197 524	195 995	188 347
Amort / avskrivning	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
b) Drift o underhåll							
			Dot per kvm=	314			
Underhåll	70 000						
Förvaltning, ek	25 000						
Fast skötsel	35 000						
Arvoden	30 000	(inkl arb avg)					
Försäkring	12 000						
Sopor	15 000						
Adm kostnader	5 000						
Värme	190 000						
Vatten	35 000						
Slädnig	25 000						
Avgifter	20 000						
El	30 000						
Sotning	5 000						
Hissar	10 000						
Oförutsett	62 000						
Delsumma	569 000	580 380	591 988	603 827	615 904	628 222	683 608
c) Inkomstskatt	56 201	58 866	61 575	64 330	67 132	69 981	84 972
d) Fast skatt	74 120	75 602	77 114	78 657	80 230	81 834	88 580
e) Fond avs (yttre)	39 938	40 735	41 549	42 380	43 228	44 093	48 682
SUMMA	1 002 899	1 017 686	1 032 810	1 048 248	1 064 018	1 080 124	1 164 188

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	610 619	617 670	624 884	632 264	639 813	647 536	687 096
Bostadshyror	41 700	42 534	43 385	44 252	45 137	46 040	50 832
Lokalhyror	345 580	352 482	359 541	366 732	374 067	381 548	421 260
Ränteintäkter	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
SUMMA	1 002 899	1 017 686	1 032 810	1 048 248	1 064 018	1 080 124	1 164 188

Inflationstakten bedöms till 2 % årligen.

LIKVIDITET	773 781	814 526	856 075	898 456	941 684	985 776	1 219 828
per 31/12	1	2	3	4	5	6	11

SS 

5. TAXERINGSVÄRDE 2004

		Bostäder	Lokaler
BYGGNAD	6 723 000	5 800 000	923 000
MARK	<u>6 589 000</u>	<u>6 000 000</u>	<u>589 000</u>
SUMMA	13 312 000	11 800 000	1 512 000

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN OCH ÖVRIGA TILLGÅNGAR

Anläggning, byggnad *	25 511 540
och mark	
Disp medel	733 855 (kassa och bank)
Varuläger	8 072
Depositioner *	-144 000
Fordärningar*	<u>1 810</u> (kortfristiga)
SUMMA	26 111 077

Not * =

Beloppen hämtade ur föreningens årsredovisning för 2003

7. FINANSIERINGSPLAN

Inbetalda insatser	16 253 840
Uppfästelseavgifter***	3 336 000
Lån *	7 895 000
Skulder, kortfristiga **	114 957
SUMMA	26 699 797

Not =

* Aktuella lånebelopp är hämtade från engagementsspecifikation per 2005 02 28

** Beloppen hämtade ur föreningens balansrapport 2004 06 30

*** Fördelar sig på lägenheterna 5, 23 och 26 enl spec under punkt 10.

Förteckning lån

	Belopp	Rta %	Rta kr	Amort	Löptid
Lån 1 *	2 785 000	2,590%	72 132	0	Rörlig/3 mån
Lån 2 *	2 850 000	2,478%	70 623	60 000	Rörlig/3 mån
Lån 3 *	<u>2 360 000</u>	2,590%	60 888	0	Rörlig/3 mån
Summa	7 995 000	2,549%	203 643	60 000	

Not

* Aktuella lånebelopp och villkor är hämtade från senaste lånevillkor för 2004.

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	Vån	Om- fattning	Yta	Andels- tal	Insatser	Insatser Borätter 2005	Upplåtelse avgifter	Ars- avgift	Arsavg månad	Hyror
Idrottsgatan 3										
1	1	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
2	1	2 Rok	64	4,12	640 000	640 000		25 158	2 096	
3	1	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
4	1	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
5	1	2 Rok	64	4,12	640 000	640 000	770 000	25 158	2 096	
6	1	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
7	2	1 Rokv	44		440 000	0		-	0	41 700
8	2	2 Rok	64	4,12	640 000	640 000		25 158	2 096	
9	2	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
10	2	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
11	2	2 Rok	64	4,12	640 000	640 000		25 158	2 096	
12	2	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
13	3	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
14	3	2 Rok	64	4,12	640 000	640 000		25 158	2 096	
15	3	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
16	3	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
17	3	2 Rok	64	4,12	640 000	640 000		25 158	2 096	
18	3	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
19	4	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
20	4	2 Rok	64	4,12	640 000	640 000		25 158	2 096	
21	4	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
22	4	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
23	4	2 Rok	64	4,12	640 000	640 000	1 066 000	25 158	2 096	
24	4	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
25	5	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
26	5	2 Rok	64	4,12	640 000	640 000	1 500 000	25 158	2 096	
27	5	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
28	5	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
29	5	2 Rok	64	4,12	640 000	640 000		25 158	2 096	
30	5	1 Rokv	44	2,83	440 000	440 000		17 281	1 440	
31	6	2 Rok	78	5,03	493 840	493 840		30 714	2 560	
SUMMA			1 598	100,00	15 693 840	15 253 840	3 335 000	610 619	60 886	41 700
L 1		Lokal 1	130							130 008
L 2		Lokal 2	104							215 572
SUMMA			234							345 580
SUMMA total			1 832							

[Handwritten signature]

11. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi.
Hyrona antas följa inflationen.
Kalkylkräntan antas vara oförändrad.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	610 619	605 442	600 306	595 209	590 163	585 137	561 310
-2%	610 619	609 518	608 417	607 315	606 214	605 113	599 806
-1%	610 619	613 594	616 609	619 666	622 764	625 904	641 439
0%	610 619	617 670	624 884	632 264	639 813	647 536	687 096
1%	610 619	621 746	633 239	646 111	657 371	670 032	736 884
2%	610 619	625 822	641 677	658 210	675 448	693 420	791 132
3%	610 619	629 898	660 195	671 563	694 054	717 724	850 192

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå än den i ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna räntenivån får för föreningens ekonomi.
Inflationstakten är oförändrad.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	463 997	472 149	480 464	488 945	497 596	506 420	551 487
-2%	495 491	503 406	511 484	519 728	528 141	536 728	580 608
-1%	563 056	560 538	568 184	575 996	583 977	592 132	633 852
0%	610 619	617 670	624 884	632 264	639 813	647 536	687 096
1%	668 183	674 802	681 584	688 532	695 649	702 940	740 340
2%	725 747	731 934	738 284	744 800	751 485	758 344	793 584
3%	783 311	796 854	799 559	802 384	807 321	813 748	846 828

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrätterna till bestridande av löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

- B. Inom föreningen skall följande fonder bildas:

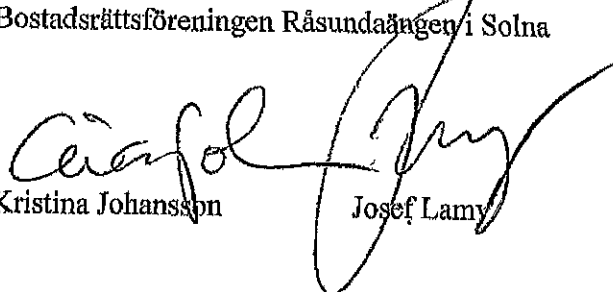
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

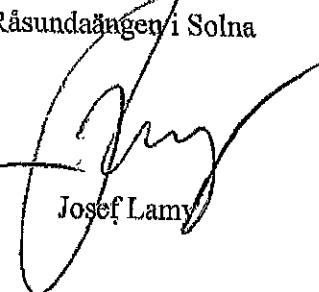
- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

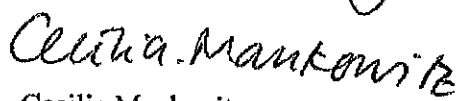
Solna den 20 april 2005

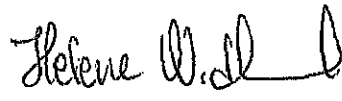
Bostadsrättsföreningen Råsundaången i Solna


Kristina Johansson


Josef Lamy


Magnus Lindqvist


Cecilia Mankovitz


Helene Widlund



13. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2005 04 20 för

Bostadsrättsföreningen Råsundaängen i Solna, org nr 769605-2328,
får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts fastighetsdatautdrag, registreringsbevis, stadgar, ekonomisk plan från april 2000, årsredovisning för 2003, hyreskontrakt för lokaler, låneaviser och engamangsspecifikation per 2005 02 28, ekonomiskt utfall för 2004 och budget för 2005, underrättelse om 2004 års taxeringsbeslut samt utlåtande över besiktning av fastigheten.

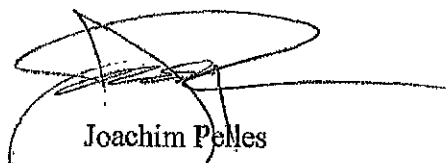
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Stockholm den 20 april 2005


Sören Birkeland
Advokat


Joachim Pelles
Jur kand

Av Boverket förklarade behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.

Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 Stockholm

Hyresrättsombildning Sverige AB
Box 5130
102 43 Stockholm

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Solna Ången 2 Nyckel: 010336320	1995-09-15	2001-06-20	2004-09-13
Församling Råsunda			

Adress

Adress
Idrottsgatan 3
169 35 Solna

Läge, karta

Område	X (Rikets 2,5gonV)	Y (Rikets 2,5gonV)	X (Lokalt: L)	Y (Lokalt: L)	Registerkarta
1	6584657.0	1624616.0	82587.9	96707.0	13:B, 10864

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	676 kvm	676 kvm	

Lagfart

Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769605-2328 Brf Råsundaången i Solna Idrottsg 3 169 35 Solna Köp: 2000-04-28 Köpeskilling: 16.000.000 SEK, avser hela fastigheten.	1/1	2000-06-26	2886

Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 10.645.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	1.378.800 SEK	1979-03-28	1974
	Anmärkning: Sammanföring 90/8096		
3	9.800 SEK	1982-10-26	7485
4	91.400 SEK	1985-03-05	1797
5	2.092.000 SEK	1990-10-31	8101
6	400.000 SEK	1991-11-07	9616
7	34.000 SEK	1996-06-24	3911
8	4.279.000 SEK	2000-06-26	2887
9	2.360.000 SEK	2001-06-20	14388

Inskrivningar

Nr Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1 Servitut villa	1937-06-23	2858

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål**Rättsförhållande****Rättighetstyp****Rättighetsbeteckning**

Villa

Last

Avtalsservitut

01-IM6-37/2858.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer****Datum****Akt**

Tomtindelning: Ängen

1937-01-20

0184K-0502/1937

Stadsplan

1962-01-27

0184K-0404/1962

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Stadsplan

1963-10-19

0184K-0422/1963

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet****Uppgiftsår****Taxeringsår**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 109704-7 2003

2000

Omfattar hel registerfastighet

Taxeringsvärde**därav byggnadsvärde****därav markvärde**

11 385 000 SEK

6 800 000 SEK

4 585 000 SEK

Taxerad ägare**Andel****Juridisk form****Ägandetyper**

769605-2328

1/1

Bostadsrättsföreningar

Lagfart

Brf Räsundaängen i Solna

Idrottsg 3

169 35 Solna

Värderingsenhet bostadsmark 001**Taxeringsvärde****Basvärde****Riktvärdeområde**

3 990 000 SEK

2 660 000 SEK

0184092

Byggrätt ovan mark**Klassificering av byggnadsrätt Riktvärde byggrätt**

1 900 kvm

Unifrån bef. bebyggelse

1 400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 002**Taxeringsvärde****Basvärde****Riktvärdeområde**

595 000 SEK

465 000 SEK

0184092

Byggrätt ovan mark**Klassificering av byggnadsrätt Riktvärde byggrätt**

310 kvm

Unifrån bef. bebyggelse

1 500 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 001**Taxeringsvärde****Basvärde****Bostadsyta**

5 847 000 SEK

3 898 000 SEK

1 520 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra****Under byggnad**

1998

1 068 000 SEK/år

Nej

Nybyggnadsår**Tillbyggnadsår****Värdeår**

1938

1938

Värderingsenhet lokaler 002**Taxeringsvärde****Basvärde****Lokalyta**

953 000 SEK

745 000 SEK

270 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra****Under byggnad**

1998

156 000 SEK/år

Nej

Nybyggnadsår**Tillbyggnadsår****Värdeår**

1938

1938

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Solna Ängen GA:1

Samfälligheter

Solna Ängen S:1

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Sammanläggning

Datum

1937-04-20

1937-06-23

Akt

0184K-0641/1937

01-RÅS-55/1937

Ursprung

Del av Solna Råsunda 1:55, 1:198

Tidigare beteckning**Beteckning**

A-Råsunda Ängen 2

A-Solna Ängen 2

Omregistreringsdatum

1946-02-07

1982-10-01

Akt

0184-82/1

© Lantmäteriet 2003

DENSIA

Stockholm 2000

GG 61519

Teknisk utredning

avseende fastigheten Ången 2, Idrottsgatan 3, Råsunda i Solna kommun.

Uppdrag

Av brf. Råsundaången 2, genom Juristfirman Urban Wiman AB, har undertecknat företag erhållit i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

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

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

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett gatuhus. Gården är belagd med asfalt. Undergrunden utgörs av berg.

Antal lägenheter 30 st, bostadssytan ca. 1596 m², antal lokaler 2 st, lokalytan ca. 280 m²

Fastigheten har andelar i:

- samfälligheten Solna Ängen S:1 vars ändamål är: område

- gemensamhetsanläggningen Solna Ängen GA:1, vars ändamål är: gård, sophus och p-platser.

Se i övrigt bifogade utdrag från Fastighetsdataregistret (FD).

Gatuhuset:

Huset uppfördes år: 1938

Större underhåll som på senare tid har utförts: Fasaden mot gatan är omputsad år 1995. Några VA-stammar är utbytta. Några badrum är ombyggda. Fjärrvärme installerades på 90-talet. Betongtakpannor samt papp och läkt har lagts på befintligt plåttak, troligen i början av 80-talet.

Grundläggning: (bedömd) Murar eller plintar på berg. Under bottenvåningen finns en krypgrund.

Källeryttersväggar: (bedömda) Betong

Stomme (bedömd): Tegel / betong

Bjälklag (bedömda): Över krypgrund: betong
Mellanbjälklag: betong
Vindsbjälklag: betong

Fasader: Putsade

SB 1.12

Fönster:	Karmar av trä, bågar av trä.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongtakpannor resp med falsad plåt utmed takföt.
Trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av stenmaterial, väggar målade, tak målat.
Hiss:	för 3 personer.
Tvättutrustning:	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag. OVK är utförd och anmärkningar åtgärdade enligt förvaltaren.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2000-01-27, kl 09.00. Vädret var mulet. Temperaturen ca -1°C.
Speciella omständigheter: Tunt snötäcke på mark och tak.

Vid besiktningen medverkade uppdragsgivaren samt del av tiden fastighetsförvaltaren och fastighetsaktören.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara. Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara. Följande bostäder besiktigades: Blomberg 5 tr, Alenbring 5 tr, Wilson 5 tr, Hammarberg 4 tr, Fransas 3 tr, Ussing 3 tr, Lamy 3 tr, Karlsson 2 tr, Gabrielsson 2 tr, Jönsson 1 tr, Claesson 1 tr. Följande lokaler besiktigades: outhyrd lokal i bottenplanet. Bostäderna var vid besiktningen möblerade.

Kompletterande besiktning av piskbalkong, tak och fasader utfördes 2000-02-03.

Noterade brister

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

1. Byggnadsdel: Plåttak vid takfot samt övriga plåtdetaljer.
Brist, fel / skada: Plåten har mindre rostskador. Spår av läckage syns vid takfot på bägge sidor samt i anslutning till takfönster. Troligen finns läckage på bägge sidor vid takfot.
Fuktskadorna i Blombergs lgh. väggen mot grannens balkong, härhör troligen från brister i plåttäckningen.
Ventilationsskorsten mot grannfastighet har rostskador.
Bedömd åtgärd: Läckagen bör spåras och åtgärdas. Rostskador på skorstenar od. bör åtgärdas. All synlig plåt bör målas om. I samband härmed bör de takstolar på vinden mot grannfastigheterna som är plåtinklädda undersökas mht. ev fuktskador. Mindre blånadsskador noterades i anslutning till dessa takstolar. Trädetaljer som är fuktskadade kan behöva bytas ut eller förstärkas om så bedöms erforderligt.
Omfattning: Fria plåttak mot gården och mot gatan. Samtliga skorstenar, takfönster och övriga plåtdetaljer.
Mängd: 2 st. inklädda takstolar.
Ca. 70 m² plåt utmed takfot, skorstenar samt 4-st. inklädda takstolar.
Aktualitet: Inom 3 år.
Bedömd kostnad: Ca. 30 000 kr.
Ovanstående åtgärd är inte långsiktig. En långsiktig åtgärd innebär att plåten utmed takfoten bör bytas ut. Detta ökar den bedömda kostnaden med ca. 70 000 kr.
I sammanställningen har medtagits 30 000 kr.

[Handwritten signatures and initials]

2. Byggsdel: Fasad och balkonger mot gården
Brist, fel / skada: Putsen har släppt från underlaget på flera ställen. Främst under takfot och i anslutning till balkongerna, men även på övriga ställen.
Balkongsocklarna har omfattande putsskador. Fogar av silikon är otäta.
Bedömd åtgärd: Fasaderna bör putsas om. Balkongernas anslutningar mot fasaden bör byggas om och förses med plåtavtäckning.
Tätskiktet på balkongerna skall avslutas med hållkål mot huset.
Hela fasaden och samtliga balkonger.
Omfattning: Ca. 470 m²
Mängd:
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca. 500 000 kr
3. Byggsdel: Fasad mot gatan
Brist, fel / skada: Mindre skador finns lokalt på fasaden. Främst i anslutning till balkongerna.
Bedömd åtgärd: Skadade partier bör lagas.
Omfattning: Bedöms till 5 % av fasadytan.
Mängd: Ca. 25 m²
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca. 80 000 kr
4. Byggsdel: Balkonger mot gatan
Brist, fel / skada: Tätskiktet är uttjänat eller på väg att bli uttjänat. Spår av läckage genom balkongplattan syns på några ställen.
Balkongräckena har begynnande rostskador och är lägre än vad som föreskrivs i gällande normer. (jfr balkongräckena mot gården)
Bedömd åtgärd: Balkongerna bör totalrenoveras och förses med nya räcken.
Balkongplattor med fuktskadade undersidor bör målas om på undersidan.
Omfattning: Samtliga balkonger mot gatan
Mängd: Ca. 20 st balkonger
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca. 400 000 kr. Denna kostnad avser utförande av hög kvalitet.
Enklare utförande finns till lägre kostnad

5. Byggnadsdel: Piskbalkong mot gården
Brist, fel / skada: Fogarna är otäta. Sannolikt är tätskiktet på väg att bli uttjänt.
Bedömd åtgärd: Ett nytt tätskikt och ett nytt ytskikt bör utföras på balkongen.
I samband härmed rekommenderar vi att räcket byts ut.
Omfattning: Hela piskbalkongen.
Mängd: Ca. 10 m² balkongplatta och ca 3 lm räcke.
Aktualitet: Inom 3 år.
Bedömd kostnad: Ca. 50 000 kr. Denna kostnad avser utförande av hög kvalitet. Enklare utförande finns till lägre kostnad.
6. Byggnadsdel: Nedre trapphusbalkong
Brist, fel / skada: Läckage finns vid framkant och räckesinfästning.
Bedömd åtgärd: Tätskiktet bör förbättras.
Omfattning: Främre delen av balkongen.
Mängd: -
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca. 10 000 kr
7. Byggnadsdel: Stämmor för vatten och avlopp.
Brist, fel / skada: Stämmorna är gamla och är på väg att bli uttjänta.
Skador noterades där avloppsstämmorna är synliga.
Bedömd åtgärd: Stämmorna bör bytas ut.
Omfattning: Samtliga stämmor.
Mängd: 8 stämmor i 5 våningsplan.
Aktualitet: Inom 3 - 5 år. I sammanställningen anges 5 år.
Ev. kan akuta läckage behöva åtgärdas tidigare.
Bedömd kostnad: Ca. 1 800 000 kr.
I denna kostnad ingår endast stambyte och nytt golv i badrummen samt nödvändiga återställningsarbeten. Kostnad för ev. upprustning av badrum och kök tillkommer.
Hänsyn har ej tagits till att mindre delar av rörstämmorna redan är utbytta.
Se också pkt 1 under mindre noteringar/upplysningar.

8. Byggnadsdel: Elinstallationen.
Brist, fel / skada: Elinstallationen är av äldre utförande.
Bedömd åtgärd: Av modernitetskrav bedömer vi att elinstallationen bör uppdateras.
Ny servicekabel, ny servicecentral, nya mätartavlor, nya stigare och nya gruppcentraler bör utföras.
Ny installation i allmänna utrymmen utom i trapphus.
Omfattning: Hela huset.
Mängd: 1 st. servicekabel, 1 st. servicecentral, 1 st. fastighetsgruppcentral, 30 st. stigare, 30 st. lgh.-gruppcentraler samt nyinstallation i allmänna utrymmen utom i trapphus.
Aktualitet: Inom 3 år.
Bedömd kostnad: Ca. 700 000 kr.
I denna kostnad ingår inte några åtgärder i de enskilda lägenheterna.
Hänsyn har ej tagits till att mindre delar av elinstallationen redan är utbytt.
Se också pkt 2 under mindre noteringar/upplysningar.
9. Byggnadsdel: Tvättstuga och mangelrum på vinden.
Brist, fel / skada: 2 tvättmaskiner är gamla och börjar bli uttjänta.
Ventilationen är dålig, vilket har lett till fuktskador (mögel) i utrymmet. Golvet är skadat och saknar tätskikt.
Bedömd åtgärd: Tvättmaskinerna bör bytas ut. Ventilationen bör förbättras och utformas med separat till- och frånluft.
Golvet bör försees med plastmatta med uppvikt sockel.
Väggarna bör försees med kakel.
I mangelrummet utförs enkel målning på väggar och i tak.
Omfattning: Hela tvättstugan och mangelrummet.
Mängd: Golv ca. 16 m², väggar ca. 50+40 m², tak ca. 16+10 m².
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca. 110 000 kr.

10. Byggsdel: Hiss
Brist, fel / skada: Hissen är på väg att bli uttjänt.
Bedömd åtgärd: Installationen bör bytas ut. Ev. kan vissa delar bibehållas och uppdateras.
Omfattning: Hela hissinstallationen.
Mängd: 1 st. hiss.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca. 250 000 kr.

Noteringar och upplysningar.

1. Väggar och tak i badrum, som inte nyligen är renoverade bör förses med nya ytskikt och tätskikt respektive målas om. Vi rekommenderar att vitvarorna byts ut. Uppskattas till 27 st. badrum. Dvs att 3 st. redan har renoverade väggar och tak samt utbyta vitvaror. Väggar och tak bedöms kosta ca 18 000 kr per badrum, summa ca 500 000 kr. Vitvarorna (WC, tvättställ, duschkabina eller badkar) ca 18 000 kr per badrum, summa ca 500 000 kr. Dessa kostnader, totalt ca 1 000 000 kr, bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader.

Kostnaderna varierar mellan olika typer av badrum. En säkrare kalkyl för badrumsrenoveringarna kan fås genom en särskild inventering av badrummen.

Vid renoveringen av badrummen skall infästningar i trapphusväggen utföras så att väggen ej skadas vid belastning av de monterade varorna.

2. I flertalet lägenheter är elinstallationen av äldre utförande. Installationen i dessa lägenheter bör bytas ut för att kunna tillgodose moderna krav. Uppskattas till 27 st. lägenheter. Dvs att 3 st. redan har bytt ut elinstallationen. Kostnaden för ett sådant utbyte bedöms till ca. 10 000 kr per lägenhet. Dessa kostnader, totalt ca 300 000 kr, bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader.

SS
SS W

3. Den lediga lokalen i bottenvåningen bör rustas upp. Storlek ca 125 m².
 - Nya golvbeläggningar av plastmattor od.
 - Väggar vävklistras och målas
 - Byte av undertak
 - Elinstallation
 - Upprustning av WC/dusch.
 - Upprustning av pentryBedömd kostnad, mycket grovt bedömt, för enkel standard: Ca. 300 000 kr
4. Lukt finns i barnvagnsrummet. Sannolikt beroende på kvarvarande smuts mm. som ruttnar. Rummet bör rengöras regelbundet och förses med exforderlig ventilation. På sikt bör rummet utföras spolbart med vatten och avlopp. Utförs lämpligen i samband med stambytet.
5. Lukt kommer också från krypgrunden. Lukten är dock inte påtaglig. Den kan minskas om krypgrunden rensas från organiskt material.
6. Skadade trapphusväggar mot badrum bör repareras och målas.
7. För att förbättra luftklimatet i lägenheterna bör köken förses med kolfilterfläktar. Kostnaden för ett sådant utbyte bedöms till ca. 5 000 kr per lägenhet. Dessa kostnader, totalt ca. 150 000 kr, bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader.

Köksfläktar bör ej anslutas till frånluftsdonen i köken pga. risken för spridning av matos od. till andra lägenheter.
8. Sprickor finns i takfärgen i några lägenheter. Vid ommålning bör armering utföras med microlitteväv som bärare. (hög klass)
9. Önskemål finns om tak över översta balkonger. Sådant tak beräknas till ca. 10 000 kr per balkong.
10. Stuprören bör målas i samband med fasadarbetena.
11. Enligt uppgift från gasleverantören kan gasinstallationen i fastigheten undersökas till en kostnad av ca. 5 000 kr exkl. moms. En sådan undersökning bedöms ej nödvändig om det inte finns någon misstanke om brister i installationen.

Sammanställning

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	9	110 000
Inom 3 år	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8	1 770 000
Inom 5 år	7, 10	2 050 000
Inom 10 år		

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

DENSIA AB.

Göran Gentzschlein

Bilagor:

Fotografier
FD-utdrag
Ritningar