

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SKÅNINGEN I STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten, byggnadsteknisk beskrivning
- C. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens kostnader år 1-11
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter 1-11
- G. Ekonomisk kalkyl, andelstabell
- H. Särskilda förhållanden
- I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Stadgar

**Registrerat av Bolagsverket 2011-06-30**

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2011062803106

Bostadsrättsföreningen Skåningen (769622-9348) som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten är belägen på Drachmannsgatan 4, i stadsdelen Blackeberg, Bromma församling i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet, Stockholm Skåningen 3, kommer att bebyggas med en flerfamiljsbyggnad i 11 våningar med totalt 41 bostadslägenheter. Invid bostadsbyggnaden uppförs 36 parkeringsplatser, varav 24 är under tak.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapital- och driftkostnader. Kapital- och driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt och med hänsyn tagen till de specifika förutsättningar som gäller för fastigheten och byggnaden.

Föreningens stadgar föreskriver att styrelsen skall upprätta en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens hus. Någon underhållsplan är i detta skede ej upprättad. Avsättning till periodiskt respektive löpande underhåll har därför uppskattats under beräkningen av föreningens årliga kostnader, avsnitt "E".

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Föreningens köp av fastigheten sker via bolagsförvärv. Lagfaren ägare är för närvarande Stiftelsen Josephinahemmet. Fastigheten (tomten) överlåtes till det byggande bolaget Ängbygläntan AB (Dotterbolag till Fortis AB). Detta bolag kommer senare att säljas till Brf Skåningen varefter det likvideras.

Byggförsäkring har tecknats hos Gar-Bo.

Bokningsavtal upprättas under 2011. Upplåtelse av bostadsrätterna sker efter att den ekonomiska planen är registrerad.

Färdigställande samt tillträde är beräknat till augusti 2012.

**B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning: Stockholm Skåningen 3

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Drachmannsgatan 4

Tomtens areal: 1.661 m<sup>2</sup>.

Bostadsarea: 41 bostadslägenheter om totalt 3.314 m<sup>2</sup>.

P-platser: 36 st varav en handikappanpassad

Byggnadstyp: Flerbostadshus i 11 våningsplan.

Servitut/nyttjanderätt: Avtalservitut kommer att upprättas senare för gångtrafik som skall kunna korsa vägen vid kapellet

Detaljplan: 2010-08-19, 0180K-P2008-21797

Fastighetsförsäkring: Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad i samband med färdigställandet

Uppskattningsvärde  
Taxeringsvärde: För 2011: 11.100.000 kr  
varav markvärde 11.100.000 kr och byggnadsvärde 0 kr

Typkod: 310

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Cykelrum utomhus under tak. Barnvagns- och rullstolsrum på entréplan. Källarförråd av gallerväggar, 2-4 m<sup>2</sup>. Hiss till alla våningsplan. Postlåda på entréplan. Tidningshållare vid lägenhetsdörr. Hushållssopor i nedgrävd behållare utanför entrén. Källsortering i huset.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Svagt sluttande trädgårdstomt med gräsytor och anlagda gångvägar.

## Byggnadsteknisk beskrivning

### BYGGNAD

Grund	Platta på mark
Stomme	Ytterväggar av prefabricerade betongelement och tegelfasad. Bärande innerväggar av prefabricerad betong.
Bjälklag	TermoDeck hålbjälklag med kanalsystem för värme och kyla.
Mellanväggar	Gipsregelväggar med stålregel med gips och plyfa i hall och kök, isolerat enkelgips i övrigt.
Yttertak	Isolerat industritak
Fönster	Öppningsbara med isolerglas. Trä med utvändig aluminiumbeklädning. Markplanslägenheterna har låsbara fönster samt terrass- och balkongdörrar.
Uppvärmning	Bergvärme. Luftburet värmesystem, FTX luftvärmväxlare. Temperaturstyrning med individuell mätning. Solfångare. Se separat bilaga för energiberäkning.
Ventilation	FTX-aggregat

### YTSKIKT

#### Beskrivning av lägenheternas inre standard

Golv	Eklamellparkett.
Väggar	Tapetserade. Målat i kök.
Innertak	Vita, grängad yta. Kök, badrum och WC VA-målas.
Innerdörrar	Vita, släta.
Kökssnickerier	Släta luckor. Handtag av metall.
Bänkskivor	Laminatskivor.
Diskbänk	Hel med två hoar och avställningsyta.
Vitvaror	Vita. Spis med keramikhäll, spisfläkt, kyl, frys, diskmaskin och mikrovågsugn.
Ytskikt ovan diskbänk	Kakel.
Golv badrum	Klinker. El-komfortvärme i golv.
Golv WC	Klinker.
Vägg badrum	Helkaklat.
Vägg WC	Målade vita. Kakel och spegel vid handfat.
Duschplats	Duschskärm av glas.
Övrigt i badrum	Tvättmaskin och torktumlare under bänkskiva i laminat. Överskåp ovan bänkskiva. Släta luckor med knoppar av metall. Spegel med belysning ovanför handfat. Eluttag. Kommod underhandfat med knoppar av metall. Krokar och toalettpappershållare av metall. Handdukstork-el. Vit WC-stol och handfat.
Belysning	Fast takbelysning i WC och badrum. I badrum i form av spotlights. Övriga rum är förberedda för takbelysning. Bänkbelysning i form av lysrörsramp i kök samt arbetsbelysning i tak. Belysning och eluttag på uteplats/balkong.

**ÖVRIGT**

Rumshöjd	C:a 2,45 meter. Lokalt sänkt i vissa delar av lägenheten.
Balkong	Betongplatta. Räcke av glas. Säkerhetsdörr
Uteplats	Markskikt av betongplattor.
TV/tele/data	Tele- och multimediantag i kök, vardagsrum och samtliga sovrum.
El-installation	Separat el-mätning med lägenhetscentral placerad inom lägenheten. Varje lägenhet är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Jordade och petskyddade vägguttag.

**TILLVAL**

Ytskikt väggar	Byte av tapetmönster eller till målade väggar.
Garderober	Byte av dörrar och/eller handtag.
Badrumssnickerier	Byte av luckor och/eller handtag samt bänkskiva.
Badrumsdusch	Byte mot badkar.
Kökssnickerier	Byte av luckor och/eller handtag samt bänkskiva
Diskbänk	Byte till nedsänkt ho.
Kakel ovan diskbänk	Byte av kulör på kakel.
Vitvaror	Byte av spis, kyl, frys, diskmaskin, mikrovågsugn.
Strömbytare	Byte till dimmer.

**Fastighetens skick**

Fastighetens byggnad är under uppförande och beräknas vara färdigställd augusti 2012.

**Övrigt**

Planlösningen är modern. Exteriör knyter an till 50-talets formspråk.

Lägenhetsstorlekar mellan 43-99 m<sup>2</sup>. Huvudsakligen 2,3 och 4 RoK. Varje lägenhet förses med balkong eller uteplats samt fönster i två väderstreck.

Byggnaden byggs med en stomteknik kallad TermoDeck, bestående av hålbjälklag. I hålen skapas ett kanalsystem där tilluften förs igenom så att värme och kyla kan överföras direkt till betongen innan det når rummen i lägenheterna. Bjälklagen fungerar som värmeelement på vintern och kylelement på sommaren. Huset är utrustas med luftvärmväxlare som tar tillvara frånluftens värme och värmer tilluften. Till TermoDeck kan man med fördel utnyttja så kallad lågvärdig energi från t.ex. solpaneler, jordvärme eller returvatten från fjärrvärme vilket minskar koldioxidutsläppen.

Varje lägenhet har separat mätare för varmvattenförbrukning. Förbrukning över det normala debiteras varje bostadsrättsmedlem separat.

Byggnaden och dess uppvärmningssystem är projekterade efter FEBY:s (Forum för Energieffektiva Byggnader) kravspecifikationer för passivhus.

Bostadsrättsföreningen Skåningen köper vindandelar genom o2 El Ekonomisk Förening, vilket innebär att bostadsrättsföreningen blir andelsägare i något av o2:s vindkraftverk och köper sin egen miljövänliga vindkraft till ett självkostnadspris långt under marknadspris. Eftersom föreningen äger sin egen elproduktion kopplar man bort sig från "elpriskarusellen".

Genom föreningens medlemskap i o2 El Ekonomisk förening äger föreningen tillsammans med de andra medlemmarna gemensamt sitt eget vindkraftverk. Som andelsägare är man berättigad till sin andel av elproduktionen till dess föreningens styrelse beslutar något annat. Andelarna redovisas som en tillgång i rörelsen och kostnaden ingår i anskaffningskostnaden i den ekonomiska planen. Vid utträde ur föreningen återbetalas insatsen. Den ekonomiska livslängden för ett vindkraftverk är 20 år.

Sammantaget innebär byggteknik, uppvärmningssystem och elleverans att byggnaden håller en extremt låg uppvärmningskostnad.

# Bostadsrättsföreningen Skåningen

## C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRÄRV SAMT FINANSIERING

### Taxeringsvärde

Fördelning %

Bostäder	11 100 000	100,00%
Lokaler		0,00%
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>11 100 000</b>	<b>100,00%</b>

### Anskaffningskostnad

Köpeskilling		170 444 175
Lagfart	1,50%	15 825
Pantbrev	2,00%	790 000
<b>Totalt</b>		<b>171 250 000</b>

## D. FINANSIERINGSPLAN

### Lån

Nytt lån	39 500 000
<b>Totalt Lån</b>	<b>39 500 000</b>

<b>Insatser</b>	<b>131 750 000</b>
-----------------	--------------------

<b>Totalt</b>	<b>171 250 000</b>
---------------	--------------------

<b>Ränta %</b>	<b>Ränta kr</b>
4,50%	1 777 500
<b>Totalt</b>	<b>1 777 500</b>

<b>Amorteringstid</b>	<b>Amort</b>
200 år	197 500
<b>Totalt</b>	<b>197 500</b>

<b>Självfinansieringsgrad</b>
77%

2011062803111

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1% ränteförökning och 2% inflationstakt)

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	1 777 500	1 807 915	1 837 935	1 867 560	1 896 790	1 925 625	1 954 065	1 982 110	2 009 760	2 037 015	2 063 875
Amortering / avskrivningar	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 975 000</b>	<b>2 005 415</b>	<b>2 035 435</b>	<b>2 065 060</b>	<b>2 094 290</b>	<b>2 123 125</b>	<b>2 151 565</b>	<b>2 179 610</b>	<b>2 207 260</b>	<b>2 234 515</b>	<b>2 261 375</b>

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	60 369	61 577	62 808	64 064	65 346	66 653	67 986	69 345	70 732	72 147	73 590
Vattenförbrukning	66 340	67 667	69 020	70 401	71 809	73 245	74 710	76 204	77 728	79 282	80 868
Uppvärmning	66 416	67 744	69 099	70 481	71 890	73 328	74 795	76 291	77 817	79 373	80 960
Elförbrukning	33 776	34 452	35 141	35 843	36 560	37 291	38 037	38 798	39 574	40 365	41 173
Renhållning	40 467	41 277	42 102	42 944	43 803	44 679	45 573	46 484	47 414	48 362	49 330
Försäkringar	32 075	32 717	33 371	34 039	34 719	35 414	36 122	36 845	37 581	38 333	39 100
Fastighetsskötsel / reparationer	112 778	115 034	117 334	119 681	122 075	124 516	127 006	129 546	132 137	134 780	137 476
Städning	45 111	46 013	46 934	47 872	48 830	49 806	50 803	51 819	52 855	53 912	54 990
Kabel-TV	33 170	33 833	34 510	35 200	35 904	36 622	37 355	38 102	38 864	39 641	40 434
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>490 504</b>	<b>500 313</b>	<b>510 319</b>	<b>520 526</b>	<b>530 936</b>	<b>541 555</b>	<b>552 386</b>	<b>563 434</b>	<b>574 703</b>	<b>586 197</b>	<b>597 921</b>

Yttre underhållsfond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

### Underhållskostnader

Löpande underhåll	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285
Periodiskt underhåll	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285
<b>Delsumma</b>	<b>30 000</b>	<b>30 600</b>	<b>31 212</b>	<b>31 836</b>	<b>32 473</b>	<b>33 122</b>	<b>33 785</b>	<b>34 461</b>	<b>35 150</b>	<b>35 853</b>	<b>36 570</b>

### Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	0	0	0	0	0	29 469	30 058	30 660	31 273	31 898	65 072
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 469</b>	<b>30 058</b>	<b>30 660</b>	<b>31 273</b>	<b>31 898</b>	<b>65 072</b>

<b>Kostnader totalt</b>	<b>2 495 504</b>	<b>2 536 328</b>	<b>2 576 966</b>	<b>2 617 422</b>	<b>2 657 699</b>	<b>2 727 271</b>	<b>2 767 794</b>	<b>2 808 164</b>	<b>2 848 385</b>	<b>2 888 462</b>	<b>2 960 937</b>
-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	2 155 504	2 189 528	2 223 230	2 256 611	2 289 672	2 351 884	2 384 899	2 417 611	2 450 021	2 482 131	2 546 479
Hyllor	340 000	346 800	353 736	360 811	368 027	375 387	382 895	390 553	398 364	406 331	414 458
Ränteintäkter											
<b>Intäkter totalt</b>	<b>2 495 504</b>	<b>2 536 328</b>	<b>2 576 966</b>	<b>2 617 422</b>	<b>2 657 699</b>	<b>2 727 271</b>	<b>2 767 794</b>	<b>2 808 164</b>	<b>2 848 385</b>	<b>2 888 462</b>	<b>2 960 937</b>

<b>Årsavgift per m<sup>2</sup></b>	<b>650 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>660 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>670 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>680 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>690 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>709 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>719 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>729 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>739 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>748 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>768 kr/m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,2% räntebekning och 3% inflationstakt)

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	1 777 500	1 847 218	1 916 145	1 984 283	2 051 630	2 118 188	2 183 955	2 248 933	2 313 120	2 376 518	2 439 125
Amortering / avskrivningar	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500	197 500
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 975 000</b>	<b>2 044 718</b>	<b>2 113 645</b>	<b>2 181 783</b>	<b>2 249 130</b>	<b>2 315 688</b>	<b>2 381 455</b>	<b>2 446 433</b>	<b>2 510 620</b>	<b>2 574 018</b>	<b>2 636 625</b>

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	60 369	62 180	64 046	65 967	67 946	69 985	72 084	74 247	76 474	78 768	81 131
Vattenförbrukning	66 340	68 330	70 380	72 492	74 666	76 906	79 213	81 590	84 038	86 559	89 155
Uppvärmning	66 416	68 408	70 460	72 574	74 751	76 994	79 304	81 683	84 133	86 657	89 257
Elförbrukning	33 776	34 789	35 833	36 908	38 015	39 156	40 330	41 540	42 786	44 070	45 392
Renhållning	40 467	41 681	42 932	44 220	45 546	46 913	48 320	49 770	51 263	52 801	54 385
Försäkringar	32 075	33 038	34 029	35 050	36 101	37 184	38 300	39 449	40 632	41 851	43 107
Fastighetsskötsel / reparationer	112 778	116 161	119 646	123 236	126 933	130 741	134 663	138 703	142 864	147 150	151 564
Städning	45 111	46 465	47 858	49 294	50 773	52 296	53 865	55 481	57 146	58 860	60 626
Kabel-TV	33 170	34 165	35 190	36 246	37 333	38 453	39 607	40 795	42 019	43 279	44 578
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>490 504</b>	<b>505 218</b>	<b>520 375</b>	<b>535 986</b>	<b>552 066</b>	<b>568 628</b>	<b>585 686</b>	<b>603 257</b>	<b>621 355</b>	<b>639 995</b>	<b>659 195</b>

Yttre underhållsfond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

#### Underhållskostnader

Löpande underhåll	15 000	15 450	15 914	16 391	16 883	17 389	17 911	18 448	19 002	19 572	20 159
Periodiskt underhåll	15 000	15 450	15 914	16 391	16 883	17 389	17 911	18 448	19 002	19 572	20 159
<b>Delsumma</b>	<b>30 000</b>	<b>30 900</b>	<b>31 827</b>	<b>32 782</b>	<b>33 765</b>	<b>34 778</b>	<b>35 822</b>	<b>36 896</b>	<b>38 003</b>	<b>39 143</b>	<b>40 317</b>

#### Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	0	0	0	0	0	29 469	30 058	30 660	31 273	31 898	65 072
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 469</b>	<b>30 058</b>	<b>30 660</b>	<b>31 273</b>	<b>31 898</b>	<b>65 072</b>

<b>Kostnader totalt</b>	<b>2 495 504</b>	<b>2 580 836</b>	<b>2 665 847</b>	<b>2 750 550</b>	<b>2 834 961</b>	<b>2 948 562</b>	<b>3 033 021</b>	<b>3 117 246</b>	<b>3 201 251</b>	<b>3 285 054</b>	<b>3 401 210</b>
-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

#### F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	2 155 504	2 234 036	2 312 111	2 389 740	2 466 934	2 573 175	2 650 126	2 726 693	2 802 887	2 878 723	2 986 752
Hyror	340 000	346 800	353 736	360 811	368 027	375 387	382 895	390 553	398 364	406 331	414 458
Ränteintäkter											
<b>Intäkter totalt</b>	<b>2 495 504</b>	<b>2 580 836</b>	<b>2 665 847</b>	<b>2 750 550</b>	<b>2 834 961</b>	<b>2 948 562</b>	<b>3 033 021</b>	<b>3 117 246</b>	<b>3 201 251</b>	<b>3 285 054</b>	<b>3 401 210</b>

<b>Årsavgift per m<sup>2</sup></b>	<b>650 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>674 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>697 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>720 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>744 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>776 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>799 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>822 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>845 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>868 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>900 kr/m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------




**H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

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

Stockholm den 2011-05-30

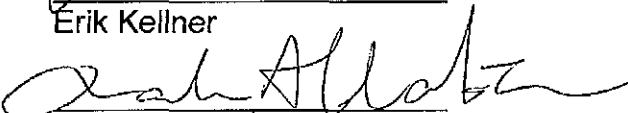
Brf Skåningen



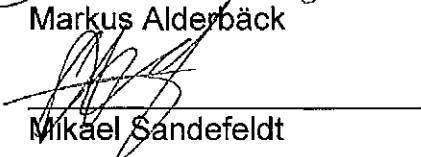
Johan Berg



Erik Kellner



Markus Alderbäck



Mikael Sandefeldt

# Intyg

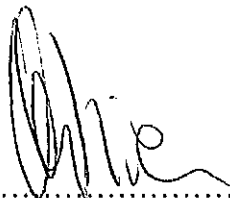
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skåningen, org. nr 769622-9348, får härmed ge följande intyg.

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

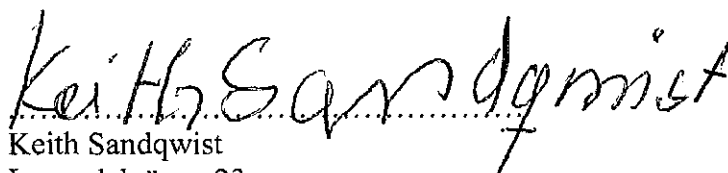
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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

Stockholm 2011-06-15



Ole Lien  
SWEDBANK  
105 39 STOCKHOLM



Keith Sandqvist  
Lavendelvägen 23  
145 74 NORSBORG

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

## Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar antagna 2011-03-18  
Av skattemyndigheten uppskattat taxeringsvärde, 2011-03-30  
Energiberäkning för kv. Skåningen upprättat av Crenova  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister, daterat 2011-05-05  
Registreringsbevis, 2011-04-05  
Beviljat bygglov, 2011-03-08  
Nybyggnadskarta, 2011-02-04  
Ritningar enligt förteckning 2011-02-21  
Kontrakt överlåtelse fastighet, 2011-06-07  
Registreringsbevis Ängbygläntan AB 2011-03-07  
Beställningserkännande Strängbetong, 2010-10-08  
Entreprenadavtal, 2011-05-27  
Offert Gar-Bo, 2011-04-14

# Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skåningen

Antagna den 7 juni 2011

2011062803117

## § 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Skåningen.

## § 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan antas som medlem men andelen medlemmar av juridiska personer i föreningen får inte överstiga 1/3.

## § 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

## § 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

## § 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

## § 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst noll och högst fem styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### § 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### § 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

### § 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

### § 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

### § 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens hus eller genom brev. Medlem som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev under uppgiven eller lejest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

### § 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara

företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

### § 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av ytterssidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### § 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

### § 15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

### § 16 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

### § 17 Upplösning av föreningen

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

### Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

2011062803120