

# Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## URBANI I HOVÅS

### Göteborgs kommun

KOPIA

ORG NR 769636-3949

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
  - B. Beskrivning av fastigheten
  - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
  - D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
  - E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning
  - F. Nyckeltal
  - G. Ekonomisk prognos
  - H. Känslighetsanalys
  - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås, Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 7 juni 2018 med firmaändring 8 december 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden september 2020 -maj 2021. Inflyttning beräknas ske enligt följande: mars – april 2021 (Hus E), juni 2021 (Hus F och G) och november 2021 (Hus H).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat andelsöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Urbani i Hovås har i avtal daterat den 12 december 2019, av Skanska Nya Hem Holding Röd AB, Drömfabriken i Bällsta AB och Fastighet 16 DPL 3 AB förvärvat samtliga andelar i Solklotet Ekonomisk Förening, vari fastigheten utgör en tillgång. Fastigheten har sedan överförts till bostadsrättsföreningen genom att den ekonomiska föreningen har fusionerats upp i bostadsrättsföreningen. Fusionen registerades som genomförd hos Bolagsverket den 29 maj 2020, vilket innebär att Solklotet Ekonomisk Förening är upplöst och gått upp i Brf Urbani i Hovås. Bostadsrättsföreningen skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik. Det skattemässiga värdet för marken uppskattas till 51 715 931 kronor, vilket är det bokförda värdet på marken i Solklotet Ekonomisk Förening.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 29 augusti 2019. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglövs beviljades den 17 maj 2019. Startbesked erhöles den 18 september 2019.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Nordea.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Nuvarande Skintebo 391:12, Göteborgs kommun. Ansökan om avstyckning av ett 3D-utrymme har gjorts.

Adress: Hedtångsvägen 23 - 31, 436 53 Hovås.

Fastighetens areal: 4 032 m<sup>2</sup> (preliminär uppgift, minskas vid avstyckning med 95 m<sup>2</sup>)

Bostadsarea: Cirka 8 203,5 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: 131 lägenheter i tre flerbostadshus.

Husens utformning: Tre flerbostadshus (Hus E, Hus F-G och Hus H) med 6-7 våningsplan. Suteräng- och källarvåning innehåller garage, lägenhetsförråd samt undercentral för el, VVS och bergvärmeanläggning. Solceller finns på samtliga hustak. Gemensamma barnvagns- och cykelrum finns inom husen.

Alla lägenheter har balkong, terrass eller uteplats.

Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna förses med solceller och värms med bergvärme som distribueras via radiatorer. Mekanisk till- och frånluft med återvinning. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer.

El: Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.

Hiss: Hiss finns i samtliga trapphus.

Sophantering: Avfallsrum finns i garageplan.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

Passersystem: Entrédörrar samt dörrar till förrådsrum och cykelförråd och öppnas med tag.

TV/data/telefon: Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.

Parkering: Föreningen disponerar 61 garageplatser i en gemensam parkeringsanläggning som förvaltas via en samfällighetsförening. Utöver detta har föreningen 24 garageplatser i ett externt P-hus.

Ledningsrätt/servitut: Vatten- och avloppsledning Last 1480K-2019F106.3  
Transformatorstation Last Kommande



Gemensamhets-  
anläggningar:

**Skintebo GA:58** vars ändamål är gårdsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningen består av grönytor med tillhörande anläggningar inom kvarteret. I anläggningen ingår följande:

- Växtbäddar, träd och övrig plantering.
- Belysningsutrustning inklusive elförsörjning.
- Fasta sittmöbler.
- Lekplatsutrustning.
- Cykelställ.
- Räckan och stödmurar.
- Hårdgjorda ytor för gång och cykel samt lek- och aktivitetsytor.
- Dagvattensystem inklusive fördröjningsmagasin och avledning fram till kommunens anslutningspunkter.
- Utöver ovanstående anläggningar ingår även anordningar som krävs för att samtliga delar ska fungera, såsom kablar för elförsörjning, stöd för växter, brunnar, kantstöd etc. I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga dagvattenanläggningar som är belägna under mark. Respektive fastighetsägare är var för sig ansvarig för dagvattenhantering från hustak via stuprör till dränering runt respektive byggnad, avgränsning sker efter transport till gemensamma ledningar/brunnar.

**Skintebo GA:59** vars ändamål är garage.

Gemensamhetsanläggningen består av ett underjordiskt garage inklusive ramper och garageportar. I anläggningen ingår följande:

- Väg för in- och utfart från Hedtångsvägen.
- Garagets byggnadskonstruktioner såsom ytterväggar, pelare, takbjälklag, bottenplatta och andra konstruktioner, gårdsbjälklag till och med tät-, värmeisolerings- och skyddsskikt mot ovan liggande gårdsplan (garagets tak). Under samt intill byggnader avgränsas garaget av ytskikt i tak, väggar och pelare, byggnadsdelarna hör till fastigheten.
- Garageportar med tillhörande installationer inkl passersystem
- Dörrar (inkl. lås- och öppningssystem såsom armbågskontakter och passersystem) som avskiljer parkeringsutrymmet och Hedtångsvägen.
- Till parkeringsutrymmet tillhörande anordningar såsom informations- och hänvisningsskyltar samt påkörningsskydd.
- Utvändiga fasader på anläggningen
- Ventilationssystem med frånluftsfläktar och av- och tilluftsgaller inklusive fläktarnas elförbrukning.
- Brandskyddssystem och brandgasevakuering bestående av brandgasfläktar och brandskyddsinstallationer såsom brandlarm och rökdetektorer.
- El-central inklusive belysning och laddstolpar för motorfordon med tillhörande ledningar till och med undermätare som försörjer garageanläggningen. Laddstationerna ska ha individuella mätare så att elförbrukningen endast belastar användaren.
- Utöver ovanstående anläggningar ingår sådana anordningar som krävs för att samtliga delar ska fungera, såsom kablar för elförsörjning och kanaler för ventilation.

Både GA:58 och GA:59 förvaltas via SoKo Samfällighetsförening och övriga fastigheter som deltar är Skintebo 391:13, 391:14 och 391:15. Fastighetens andelstal för båda gemensamhetsanläggningarna är 43 av 100.



**Skintebo GA:60** vars ändamål är väg.

Gemensamhetsanläggningen består av Hedtångsvägen. Anläggningen består av hårdjord körbana (asfalt-, sten- och betongmarkstenbeläggning), vändplats, vägbelysningsutrustning med tillhörande kablar för elförsörjning samt vägens dagvattenanläggning fram till kommunens förbindelsepunkter mot huvudledning, belägna under brunnen inom vägområdet.

Elförsörjningen till belysningen avläses på undermätare tillhörande Skintebo 392:1:s elsystem. Undermätaren tillhör Skintebo 391:1.

GA:60 förvaltas via Hedtångsvägens Samfällighetsförening och övriga fastigheter som deltar är Skintebo 391:1, 391:9, 391:13, 391:14 och 391:15. Fastighetens andelstal är 7,5 av 100.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad bottenplatta eller platta på mark.
Stomme:	Stomme av prefabricerade betongelement. Massivbjälklag, vilket innebär att det finns synliga elementfogar i taket.
Entré/Trapphus:	Klinker/terasso entré och trapplopp. Digital anslagstavlor, postboxar och hiss.
Väggar:	Bärande Innerväggar av betong. Innerväggar som inte är bärande generellt isolerade med ett lager gips på var sida av en stålregelstomme. Lägenhetskiljande väggar av betong.
Fasader:	Fasaderna är klädda i plåtkassetter eller träpanel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Takkonstruktion:	Uppstolpad träkonstruktion med yttskikt av takpapp. Takavvattning, ventilationshuvor och detaljer av plåt.
Uteplatser, balkonger och takterrasser:	Balkonger bestående av betongplatta med plåträcke. Uteplatser med trätrall eller betongplattor. Trätrall på terrasser.
Fönster/fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster, i markplan utrustade med lås.
Dörrar:	Entré- och glaspartier till trapphus av metall och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall eller trä.

### Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat/Kakel	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Våtrum:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	432 914 344
Köpeskilling för fastigheten	123 332 284
Köpeskilling för kända inredningsval	1 625 980
Likviditetsreserv	554 897
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b>558 427 505 <sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag: 434 540 324 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde, där styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg ingår, och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 232 000 000 kronor för bostäder och till till cirka 6 200 000 kronor för lokaler (garage), fördelat på 73 000 000 kronor på mark och 165 200 000 kronor på byggnad.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Nordea. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	27 021 631	5 år	2,80	756 606	175 641	932 247
Lån 2	27 021 631	3 år	2,70	729 584	175 641	905 225
Lån 3	27 021 631	2 år	2,60	702 562	175 641	878 203
Lån 4	27 021 632	3 mån	2,50	675 541	175 641	851 182
<b>Summa</b>	<b>108 086 525</b>			<b>2 864 293</b>	<b>702 562</b>	<b>3 566 857</b>
Insatser	424 615 000					
Upplåtelseavgifter	24 100 000					
Upplåtelseavgifter tillval	1 625 980					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>558 427 505</b>					

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 5 år: 1,13%, 3 år: 0,98%, 2 år: 0,92%, 3 mån: 0,89% per den 31 augusti 2019. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> Rak amortering 702 562 kr år 1-15 och därefter en årlig höjning med 1,5% till och med år 90. Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,65 %.



**Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar**Enligt föregående sida **3 566 857****Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea **246 240****Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning och revision	190 000	
Arvode till styrelse	90 000	
Föreningens administration	80 000	
Gemensam elförbrukning och uppvärmning	750 000	
Gemensam vattenförbrukning	100 000	
Renhållning	120 000	
Sotning/OVK	20 000	
Städning	140 000	
Samfällighetsavgift, fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	390 000	
Hissar och övriga serviceavtal	40 000	
TV, telefoni och bredband	259 380	
Försäkringar	130 000	
Garagehyra	315 000	
Vatten	123 068	
Hushållsel	543 300	
Reparationer mm	64 354	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>3 355 102</b>

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0	
Fastighetsskatt garage	62 000	
<b>Summa skatter, kr</b>		<b>62 000</b>

<b>Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr</b>	<b>7 230 199</b>
---	------------------

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

Avgår amorteringar	-702 562
Avgår avsättningar	-246 240
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)	4 345 403
	<b>10 626 800</b>

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

2020091501955	Årsavgifter	5 577 451
	Årsavgifter, TV, telefoni och bredband <sup>1</sup>	259 380
	Årsavgifter uppvärmning av tappvarmvatten <sup>2</sup>	123 068
	Årsavgifter hushållsel <sup>3</sup>	543 300
	Intäkter garageplatser <sup>4</sup>	727 000
	<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>7 230 199</b>

<sup>1</sup> TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 165 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

<sup>2</sup> Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten debiteras med 15 kronor per kvadratmeter. Moms ingår i beloppet. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>3</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 325 kronor eller 375 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Moms ingår i beloppet. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>4</sup> 61 garageplatser à 1 500 kronor inklusive moms (824 kronor exklusive moms och förvaltningskostnad). Antagen vakansgrad är 0 %. Garageplatserna hyrs ut via en samfällighetsförening. 24 garageplatser finns att hyra i ett externt garage à 600 kr inklusive moms (480 kr exklusive moms). Antagen vakansgrad 10%.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Balkong/ Terrass <sup>6</sup>	Andelstal insatser	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats + upplåtelseavg (kr)	Andelstal årsavgifter (%)	Årsavgift TV/ telefon/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift upp- värmning tapp- varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
E1-1001	111,5	5 RoK	T	1,142	4 850 000	300 000		5 150 000	1,290	1 980	6 161	1 673	4 500
E2-1001	122,5	4 RoK	T	1,307	5 550 000	300 000		5 850 000	1,416	1 980	6 746	1 838	4 500
E1-1101	55,0	2 RoK	T	0,565	2 400 000	150 000		2 550 000	0,683	1 980	3 340	825	3 900
E1-1102	97,5	4 RoK	B	1,024	4 350 000	300 000		4 650 000	1,138	1 980	5 454	1 463	4 500
E2-1101	102,0	4 RoK	B+T	1,072	4 550 000	300 000		4 850 000	1,188	1 980	5 687	1 530	4 500
E2-1102	30,0	1 RoK	T	0,318	1 350 000	100 000	22 200	1 472 200	0,413	1 980	2 085	450	3 900
E2-1103	48,0	2 RoK	T	0,483	2 050 000	150 000	81 100	2 281 100	0,607	1 980	2 986	720	3 900
E2-1104	84,5	3 RoK	T	0,883	3 750 000	200 000		3 950 000	1,001	1 980	4 818	1 268	4 500
E1-1201	58,0	2 RoK	B	0,624	2 650 000	150 000		2 800 000	0,713	1 980	3 479	870	3 900
E1-1202	55,0	2 RoK	B	0,589	2 500 000	150 000		2 650 000	0,683	1 980	3 340	825	3 900
E1-1203	97,5	4 RoK	B	1,072	4 550 000	300 000		4 850 000	1,138	1 980	5 454	1 463	4 500
E2-1201	40,5	1 RoK	B	0,412	1 750 000	100 000		1 850 000	0,528	1 980	2 619	608	3 900
E2-1202	77,5	3 RoK	B	0,848	3 600 000	200 000		3 800 000	0,924	1 980	4 460	1 163	4 500
E2-1203	30,0	1 RoK	B	0,353	1 500 000	100 000	10 700	1 610 700	0,413	1 980	2 085	450	3 900
E2-1204	48,0	2 RoK	B	0,506	2 150 000	150 000		2 300 000	0,607	1 980	2 986	720	3 900
E2-1205	77,0	3 RoK	B	0,871	3 700 000	200 000		3 900 000	0,918	1 980	4 432	1 155	4 500
E1-1301	58,0	2 RoK	B	0,648	2 750 000	150 000		2 900 000	0,713	1 980	3 479	870	3 900
E1-1302	55,0	2 RoK	B	0,648	2 750 000	150 000		2 900 000	0,683	1 980	3 340	825	3 900
E1-1303	97,5	4 RoK	B	1,107	4 700 000	300 000		5 000 000	1,138	1 980	5 454	1 463	4 500
E2-1301	40,5	1 RoK	B	0,436	1 850 000	100 000	27 400	1 977 400	0,528	1 980	2 619	608	3 900
E2-1302	77,5	3 RoK	B	0,895	3 800 000	200 000		4 000 000	0,923	1 980	4 455	1 163	4 500
E2-1303	30,0	1 RoK	B	0,377	1 600 000	100 000	54 500	1 754 500	0,413	1 980	2 085	450	3 900
E2-1304	48,0	2 RoK	B	0,553	2 350 000	150 000		2 500 000	0,607	1 980	2 986	720	3 900
E2-1305	77,0	3 RoK	B	0,918	3 900 000	200 000		4 100 000	0,918	1 980	4 432	1 155	4 500
E1-1401	58,0	2 RoK	B	0,671	2 850 000	150 000		3 000 000	0,713	1 980	3 479	870	3 900
E1-1402	55,0	2 RoK	B	0,671	2 850 000	150 000	159 000	3 159 000	0,683	1 980	3 340	825	3 900
E1-1403	97,5	4 RoK	B	1,130	4 800 000	300 000		5 100 000	1,138	1 980	5 454	1 463	4 500

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> B = Balkong, T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett extert förråd som ingår i bostadsrätten.<sup>7</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefon och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.



## Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Balkong/ Terrass <sup>6</sup>	Andelstal Insatser	Insats	Uppläteise- avgift	Uppläteise- avgift tillval	Uppläteise- insats + upplåtelseavg	Andelstal årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefon/ bredband	Månads- avgift <sup>7</sup>	Beräknad årsavgift upp- värmning tapp- varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
				(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
E2-1401	40,5	1	RoK	B	0,459	1 950 000	100 000	2 050 000	0,528	29 449	1 980	2 619	508	3 900
E2-1402	77,5	3	RoK	B	0,918	3 900 000	200 000	4 100 000	0,924	51 536	1 980	4 460	1 163	4 500
E2-1403	30,0	1	RoK	B	0,400	1 700 000	100 000	1 800 000	0,413	23 035	1 980	2 085	450	3 900
E2-1404	48,0	2	RoK	B	0,577	2 450 000	150 000	2 600 000	0,607	33 855	1 980	2 986	720	3 900
E2-1405	77,0	3	RoK	B	0,942	4 000 000	200 000	4 200 000	0,918	51 201	1 980	4 432	1 155	4 500
E1-1501	58,0	2	RoK	B	0,695	2 950 000	150 000	3 100 000	0,713	39 767	1 980	3 479	870	3 900
E1-1502	55,0	2	RoK	B	0,695	2 950 000	150 000	3 100 000	0,683	38 094	1 980	3 340	825	3 900
E1-1503	97,5	4	RoK	B	1,154	4 900 000	300 000	5 200 000	1,138	63 471	1 980	5 454	1 463	4 500
E2-1501	40,5	1	RoK	B	0,483	2 050 000	100 000	2 154 200	0,528	29 449	1 980	2 619	608	3 900
E2-1502	77,5	3	RoK	B	0,942	4 000 000	200 000	4 222 300	0,924	51 536	1 980	4 460	1 163	4 500
E2-1503	30,0	1	RoK	B	0,424	1 800 000	100 000	1 900 800	0,413	23 035	1 980	2 085	450	3 900
E2-1504	48,0	2	RoK	B	0,601	2 550 000	150 000	2 700 000	0,607	38 855	1 980	2 986	720	3 900
E2-1505	77,0	3	RoK	B	0,966	4 100 000	200 000	4 300 000	0,918	51 201	1 980	4 432	1 155	4 500
E3-1601	55,0	2	RoK	B	0,718	3 050 000	150 000	3 200 000	0,688	38 094	1 980	3 340	825	3 900
E1-1602	97,5	4	RoK	B	1,178	5 000 000	300 000	5 333 180	1,138	63 471	1 980	5 454	1 463	4 500
E2-1601	170,0	6	RoK	T	2,229	9 465 000	300 000	9 765 000	1,644	91 693	1 980	7 806	2 550	4 500
E1-1701	104,5	4	RoK	T	1,425	6 650 000	300 000	6 955 700	1,221	68 101	1 980	5 840	1 568	4 500
F1-1001	97,5	4	RoK	T+B	1,060	4 500 000	300 000	4 800 000	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1002	42,0	1	RoK	T	0,518	2 200 000	100 000	2 300 000	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
F1-1003	83,5	3	RoK	T+B	0,954	4 050 000	200 000	4 250 000	0,987	55 049	1 980	4 752	1 253	4 500
G1-1001	83,5	3	RoK	T+B	0,942	4 000 000	200 000	4 200 000	0,987	55 049	1 980	4 752	1 253	4 500
G1-1002	42,0	1	RoK	T	0,518	2 200 000	100 000	2 300 000	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
G1-1003	97,5	4	RoK	T+B	1,060	4 500 000	300 000	4 800 000	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1101	97,5	4	RoK	B+B	1,119	4 750 000	100 000	4 850 000	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1102	42,0	1	RoK	B	0,553	2 350 000	100 000	2 450 000	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
F1-1103	30,0	1	RoK	B	0,377	1 600 000	100 000	1 701 300	0,415	23 146	1 980	2 094	450	3 900
F1-1104	76,5	3	RoK	B+B	0,883	3 750 000	200 000	3 950 000	0,916	51 089	1 980	4 422	1 148	4 500
G1-1101	76,5	3	RoK	B+B	0,883	3 750 000	200 000	3 950 000	0,916	51 089	1 980	4 422	1 148	4 500
G1-1102	30,0	1	RoK	B	0,377	1 600 000	100 000	1 700 000	0,415	23 146	1 980	2 094	450	3 900
G1-1103	42,0	1	RoK	B	0,542	2 300 000	100 000	2 400 000	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
G1-1104	97,5	4	RoK	B+B	1,083	4 600 000	300 000	4 900 000	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1201	97,5	4	RoK	B+B	1,142	4 850 000	300 000	5 150 000	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1202	42,0	1	RoK	B	0,577	2 450 000	100 000	2 550 000	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
F1-1203	30,0	1	RoK	B	0,400	1 700 000	100 000	1 800 000	0,415	23 146	1 980	2 094	450	3 900
F1-1204	76,5	3	RoK	B+B	0,907	3 850 000	200 000	4 050 000	0,916	51 089	1 980	4 422	1 148	4 500

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> B = Balkong, T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsräntan.<sup>7</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefon och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Balkong/ Terrass <sup>6</sup>	Andelstal insatser	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift tillval	Insats + upplåtelseavg	Andelstal årsavgifter	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift <sup>7</sup>	Beräknad årsavgift upp- värmning tapp- varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
G1-1201	76,5	3	RoK	B+B	0,907	3 850 000	200 000	4 050 000	0,917	0,917	51 145	1 980	4 427	1 148	4 500
G1-1202	30,0	1	RoK	B	0,400	1 700 000	100 000	1 800 000	0,415	0,415	23 146	1 980	2 094	450	3 900
G1-1203	42,0	1	RoK	B	0,565	2 400 000	100 000	2 500 000	0,542	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
G1-1204	97,5	4	RoK	B+B	1,142	4 850 000	300 000	5 150 000	1,142	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1301	97,5	4	RoK	B+B	1,166	4 950 000	300 000	5 250 000	1,142	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1302	42,0	1	RoK	B	0,601	2 550 000	100 000	2 650 000	0,542	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
F1-1303	30,0	1	RoK	B	0,424	1 800 000	100 000	1 900 000	0,415	0,415	23 146	1 980	2 094	450	3 900
F1-1304	76,5	3	RoK	B+B	0,930	3 950 000	200 000	4 150 000	0,917	0,917	51 145	1 980	4 427	1 148	4 500
G1-1301	76,5	3	RoK	B+B	0,930	3 950 000	200 000	4 150 000	0,917	0,917	51 145	1 980	4 427	1 148	4 500
G1-1302	30,0	1	RoK	B	0,424	1 800 000	100 000	1 900 000	0,415	0,415	23 146	1 980	2 094	450	3 900
G1-1303	42,0	1	RoK	B	0,589	2 500 000	100 000	2 600 000	0,542	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
G1-1304	97,5	4	RoK	B+B	1,166	4 950 000	300 000	5 250 000	1,142	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1401	97,5	4	RoK	B+B	1,189	5 050 000	300 000	5 350 000	1,142	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1402	42,0	1	RoK	B	0,624	2 650 000	100 000	2 750 000	0,542	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
F1-1403	30,0	1	RoK	B	0,447	1 900 000	100 000	2 000 000	0,415	0,415	23 146	1 980	2 094	450	3 900
F1-1404	76,5	3	RoK	B+B	0,954	4 050 000	200 000	4 250 000	0,917	0,917	51 145	1 980	4 427	1 148	4 500
G1-1401	76,5	3	RoK	B+B	0,954	4 050 000	200 000	4 250 000	0,917	0,917	51 145	1 980	4 427	1 148	4 500
G1-1402	30,0	1	RoK	B	0,447	1 900 000	100 000	2 000 000	0,415	0,415	23 146	1 980	2 094	450	3 900
G1-1403	42,0	1	RoK	B	0,612	2 600 000	100 000	2 700 000	0,542	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
G1-1404	97,5	4	RoK	B+B	1,189	5 050 000	300 000	5 350 000	1,142	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1501	97,5	4	RoK	B+B	1,213	5 150 000	300 000	5 498 700	1,142	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500
F1-1502	42,0	1	RoK	B	0,648	2 750 000	100 000	2 850 000	0,542	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
F1-1503	30,0	1	RoK	B	0,471	2 000 000	100 000	2 100 000	0,415	0,415	23 146	1 980	2 094	450	3 900
F1-1504	76,5	3	RoK	B+B	0,977	4 150 000	200 000	4 562 900	0,917	0,917	51 145	1 980	4 427	1 148	4 500
G1-1501	76,5	3	RoK	B+B	0,977	4 150 000	200 000	4 562 900	0,917	0,917	51 145	1 980	4 427	1 148	4 500
G1-1502	30,0	1	RoK	B	0,471	2 000 000	100 000	2 100 000	0,415	0,415	23 146	1 980	2 094	450	3 900
G1-1503	42,0	1	RoK	B	0,636	2 700 000	100 000	2 800 000	0,542	0,542	30 230	1 980	2 684	630	3 900
G1-1504	97,5	4	RoK	B+B	1,213	5 150 000	300 000	5 450 000	1,142	1,142	63 694	1 980	5 473	1 463	4 500

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> B = Balkong, T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.<sup>7</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

## Tabell, Ägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Balkong/ Terrass <sup>6</sup>	Andelstal insatser	Andelstal insats (kr)	Upplatelse- avgift (kr)	Upplatelse- avgift (kr)	Upplatelse- avgift tillval (kr)	Upplatelse- insats * (kr)	Andelstal årsavgifter (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift upp- värmning tapp- varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
F1-1601	70,5	3	RoK	T	1,072	4 850 000	400 000	74 700	5 024 700	0,850	47 408	1 980	4 116	1 058	4 500
F1-1602	51,5	2	RoK	T+T	0,718	3 050 000	650 000		3 700 000	0,645	35 975	1 980	3 163	773	3 900
G1-1601	51,5	2	RoK	T+T	0,718	3 050 000	650 000		3 700 000	0,645	35 975	1 980	3 163	773	3 900
G1-1602	70,5	3	RoK	T	1,072	4 850 000	350 000		4 900 000	0,850	47 408	1 980	4 116	1 058	4 500
H1-1001	70,0	3	RoK	B	0,754	3 200 000	200 000		3 400 000	0,846	47 185	1 980	4 097	1 050	4 500
H1-1002	54,0	2	RoK	B+T	0,589	2 500 000	150 000		2 650 000	0,676	37 704	1 980	3 307	810	3 900
H1-1003	45,0	1	RoK	T	0,518	2 200 000	150 000		2 350 000	0,576	32 126	1 980	2 842	675	3 900
H1-1004	65,5	2	RoK	B+T	0,718	3 050 000	150 000		3 200 000	0,796	44 397	1 980	3 865	983	3 900
H1-1005	56,5	2	RoK	B	0,636	2 700 000	150 000		2 850 000	0,702	39 154	1 980	3 428	848	3 900
H1-1101	70,0	3	RoK	B	0,789	3 350 000	200 000		3 550 000	0,846	47 185	1 980	4 097	1 050	4 500
H1-1102	54,0	2	RoK	B	0,612	2 600 000	150 000		2 750 000	0,676	37 704	1 980	3 307	810	3 900
H1-1103	45,0	1	RoK	B	0,542	2 300 000	150 000		2 450 000	0,576	32 126	1 980	2 842	675	3 900
H1-1104	34,5	1	RoK	B	0,442	1 750 000	100 000	27 500	1 877 500	0,465	25 935	1 980	2 326	518	3 900
H1-1105	57,0	2	RoK	B	0,648	2 750 000	150 000	211 400	3 111 400	0,703	39 209	1 980	3 432	855	3 900
H1-1106	56,5	2	RoK	B	0,671	2 850 000	150 000		3 000 000	0,702	39 154	1 980	3 428	848	3 900
H1-1201	70,0	3	RoK	B	0,813	3 450 000	200 000		3 650 000	0,846	47 185	1 980	4 097	1 050	4 500
H1-1202	54,0	2	RoK	B	0,636	2 700 000	150 000		2 850 000	0,676	37 704	1 980	3 307	810	3 900
H1-1203	45,0	1	RoK	B	0,565	2 400 000	150 000		2 550 000	0,576	32 126	1 980	2 842	675	3 900
H1-1204	34,5	1	RoK	B	0,436	1 850 000	100 000	35 400	1 985 400	0,465	25 935	1 980	2 326	518	3 900
H1-1205	57,0	2	RoK	B	0,671	2 850 000	150 000		3 000 000	0,703	39 209	1 980	3 432	855	3 900
H1-1206	56,5	2	RoK	B	0,695	2 950 000	150 000	64 600	3 164 600	0,702	39 154	1 980	3 428	848	3 900
H1-1301	70,0	3	RoK	B	0,836	3 550 000	200 000		3 750 000	0,846	47 185	1 980	4 097	1 050	4 500
H1-1302	54,0	2	RoK	B	0,648	2 750 000	200 000		2 950 000	0,676	37 704	1 980	3 307	810	3 900
H1-1303	45,0	1	RoK	B	0,577	2 450 000	200 000		2 650 000	0,576	32 126	1 980	2 842	675	3 900
H1-1304	34,5	1	RoK	B	0,459	1 950 000	100 000		2 050 000	0,465	25 935	1 980	2 326	518	3 900
H1-1305	57,0	2	RoK	B	0,707	3 000 000	150 000	71 300	3 221 300	0,703	39 209	1 980	3 432	855	3 900
H1-1306	56,5	2	RoK	B	0,718	3 050 000	150 000	22 700	3 222 700	0,702	39 154	1 980	3 428	848	3 900

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> B = Balkong, T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.<sup>7</sup> Månatssavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.



## Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>5</sup>	Balkong/ Terrass <sup>6</sup>	Andelstal/ insatser	Insats (kr)	Upplátelse- avgift (kr)	Upplátelse- avgift tillval (kr)	Upplátelse- avgift + upplåtelseavg (kr)	Andelstal årsavgifter (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift upp- värmning tapp- varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
H1-1401	70,0	3	RoK	B	0,880	3 650 000	200 000	76 600	3 926 600	0,846	47 185	1 980	1 050	4 500
H1-1402	54,0	2	RoK	B	0,683	2 900 000	150 000	3 050 000	0,676	37 704	1 980	3 307	810	3 900
H1-1403	45,0	1	RoK	B	0,612	2 600 000	150 000	2 750 000	0,576	32 126	1 980	2 842	675	3 900
H1-1404	34,5	1	RoK	B	0,483	2 050 000	100 000	2 150 000	0,465	25 935	1 980	2 326	518	3 900
H1-1405	57,0	2	RoK	B	0,730	3 100 000	150 000	45 800	3 295 800	0,703	39 209	1 980	855	3 900
H1-1406	56,5	2	RoK	B	0,742	3 150 000	150 000	72 300	3 372 300	0,702	39 154	1 980	848	3 900
H1-1501	70,0	3	RoK	B	0,883	3 750 000	200 000	9 800	3 959 800	0,846	47 185	1 980	1 050	4 500
H1-1502	54,0	2	RoK	B	0,707	3 000 000	150 000	4 600	3 150 000	0,676	37 704	1 980	810	3 900
H1-1503	45,0	1	RoK	B	0,636	2 700 000	150 000	4 600	2 854 600	0,576	32 126	1 980	675	3 900
H1-1504	34,5	1	RoK	B	0,506	2 150 000	100 000	98 500	2 250 000	0,465	25 935	1 980	518	3 900
H1-1505	57,0	2	RoK	B	0,754	3 200 000	150 000	33 000	3 448 500	0,703	39 209	1 980	855	3 900
H1-1506	56,5	2	RoK	B	0,777	3 300 000	150 000	63 300	3 483 000	0,702	39 154	1 980	848	3 900
H1-1601	78,0	3	RoK	T	1,083	4 600 000	200 000	51 759	4 863 300	0,928	51 759	1 980	1 170	4 500
H1-1602	87,5	3	RoK	T	1,225	5 200 000	200 000	57 671	5 400 000	1,034	57 671	1 980	1 313	4 500
<b>8 203,5</b>					<b>100,000</b>	<b>424 615 000</b>	<b>24 100 000</b>	<b>1 625 980</b>	<b>450 340 980</b>	<b>100,000</b>	<b>5 577 451</b>	<b>259 380</b>	<b>123 068</b>	<b>543 300</b>
									<b>-0,004</b>	<b>-210</b>			<b>15</b>	

<sup>5</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>6</sup> B = Balkong, T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.<sup>7</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av varmvatten och hushållsel.

## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	68 072 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	54 896 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	13 176 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	680 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	113 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	793 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	409 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	19 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	98 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	560 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	86 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	121 kr

## G. EKONOMISK PROGNOIS

2020091501962

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	5 577 451	5 689 000	5 802 780	5 918 836	6 037 212	6 157 957	6 798 882	7 506 515
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b>	925 748	944 262	963 148	982 411	1 002 059	1 022 100	1 128 481	1 245 934
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	793	809	825	841	858	875	966	1 067
<b>Övriga intäkter</b>								
Garageintäkter	727 000	741 540	756 371	771 498	786 928	802 667	886 209	978 446
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 230 199</b>	<b>7 374 802</b>	<b>7 522 299</b>	<b>7 672 744</b>	<b>7 826 199</b>	<b>7 982 723</b>	<b>8 813 572</b>	<b>9 730 895</b>
<b>Driftskostnader</b>	<b>3 355 104</b>	<b>3 422 206</b>	<b>3 490 650</b>	<b>3 560 463</b>	<b>3 631 672</b>	<b>3 704 305</b>	<b>4 089 852</b>	<b>4 515 528</b>
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	262 124
Fastighetskatt garagelokaler	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578	83 444
Summa	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578	83 444
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	2 864 293	2 845 675	2 827 057	2 808 439	2 789 821	2 771 203	2 752 585	2 733 967
Avskrivningar	4 345 403	4 345 403	4 345 403	4 345 403	4 345 403	4 345 403	4 345 403	4 345 403
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 626 800</b>	<b>10 676 524</b>	<b>10 727 615</b>	<b>10 780 100</b>	<b>10 834 007</b>	<b>11 039 676</b>	<b>12 300 617</b>	<b>12 864 852</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-3 396 601</b>	<b>-3 301 721</b>	<b>-3 205 316</b>	<b>-3 107 356</b>	<b>-3 007 808</b>	<b>-4 056 952</b>	<b>-3 487 045</b>	<b>-3 133 657</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	246 240	251 165	256 188	261 312	266 538	271 869	300 165	331 407
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	246 240	497 405	753 593	1 014 905	1 281 443	1 553 312	2 996 424	4 589 738
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-3 396 601	-3 301 721	-3 205 316	-3 107 356	-3 007 808	-4 056 952	-3 487 045	-3 133 657
Årets avskrivning	4 345 403	4 345 403	4 345 403	4 345 403	4 345 403	4 345 403	4 345 403	4 345 403
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	<b>948 802</b>	<b>1 043 682</b>	<b>1 140 087</b>	<b>1 238 048</b>	<b>1 337 595</b>	<b>288 451</b>	<b>858 358</b>	<b>1 211 747</b>
Likviditetsreserv	554 897	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-702 562	-702 562	-702 562	-702 562	-702 562	-702 562	-702 562	-713 101
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>801 137</b>	<b>341 119</b>	<b>437 525</b>	<b>535 485</b>	<b>635 033</b>	<b>-414 112</b>	<b>155 795</b>	<b>498 646</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	801 137	1 142 256	1 579 781	2 115 266	2 750 299	2 336 187	1 957 999	4 291 694
Skattvärde garagelokaler	6 200 000	6 324 000	6 450 480	6 579 490	6 711 079	6 845 301	7 557 765	8 344 384
Låneskuld	108 086 525	107 383 963	106 681 400	105 978 838	105 276 275	104 573 713	101 060 901	97 548 089

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 702 562 kr år 1 - 15 därefter en årlig höjning med 1,5%.

Medelränta år 1-5 är 2,65 % och år 6-16 är 3,75 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll

### <sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.



## H. KÄNSLIGHETSANALYS

2020091501963

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	793	809	825	841	858	875	966	1067
Antagen räntenivå + 1%	924	939	955	970	986	1003	1090	1186
Antagen räntenivå + 2%	1056	1070	1085	1100	1115	1130	1213	1305
Antagen räntenivå - 1%	661	678	695	712	730	748	843	948
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	793	813	834	855	877	900	1022	1167
Antagen inflationsnivå + 2%	793	818	843	870	897	926	1083	1281
Antagen inflationsnivå - 1%	793	804	816	827	839	852	915	980

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av tappvarmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

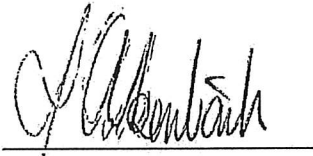
Antagen räntenivå år 1-5 är 2,65% och år 6-16 är 3,75%.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, terrass, balkong och förråd i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Göteborg 2020-08-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN URBANI I HOVÅS

  
Lef Askenbäck

  
Håkan Granfors

  
Petra Karlsson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2020-08-31 för bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås, org. nr: 769636-3949.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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

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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-09-09

.....  
Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 STOCKHOLM

.....  
Johan Widén  
Civ ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2020-09-09 för Brf Urbani i Hovås

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-12-07
2. Registreringsbevis	2020-05-29
3. Uppdragsavtal med bilagor	2020-08-29
4. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2019-12-12
5. Kreditoffert Nordea	2018-10-12
6. Fastighetsförrättning	2019-09-02
7. Utdrag från fastighetsregistret	2020-09-03
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
9. Bygglövsbeslut	2019-05-17
10. Information från kontrollansvarig	2020-09-02
11. Specifikation av driftskostnader	2020-09-04
12. Bekräftelse av preliminärt tillkommande servitut	2020-09-04
13. Redovisning av garageplatser Ritning A-01-1-1209	2019-04-05
14. Koncept Hyreskontrakt garage	2017-11-06
15. Tillvalsbeställningar	odaterad
16. Bekräftelse av kakel i kök	2020-09-03
17. Uppställningsritning A-42-4-001 Rev A	2019-12-13
18. Bekräftelse av ytskikt mm i entréer	2020-09-03
19. Principschema solceller E-63B-8-0002	2019-04-05
20. Bekräftelse av tillträdestider	2020-09-03
21. Lagfartsbesked	2020-07-02
22. Beslut om startbesked	2019-09-18
23. Indikativa räntor per 2020-08-31	2020-08-31
24. Ansökan och överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggningar för Hedtångsvägen, Nya Hovås	2019-01-16
25. Adresskarta	2020-07-01

2020091501966

u  
ju



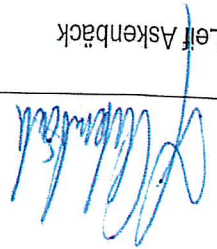
## FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Petra Karlsson (710529-5542) och Elin Chytræus (840412-0324) att var för sig teckna föreningens firma på förhandsavtal, på avtal om upplåtelse av bostadsrätt, återgångsavtal, tillägg till upplåtelseavtal, vid godkännande av nya medlemmar, vid pantsättning av bostadsrätt, för kostnader avseende löpande förvaltning, ansöka om tillstånd att teckna förhandsavtal samt upplåtelseavtal, dels ansökan om att upplåta föreningens lägenheter med bostadsrätt, företräda föreningen enligt påtecknad fullmakt.

Göteborg den 14 januari 2019

Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås, 769636-3949

Leif Askenbäck



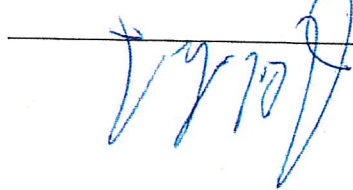
Ovanstående namnteckning  
bevitnas

Pia Strid



Ovanstående namnteckning  
bevitnas

Håkan Granfors



Therese Sedin Lovström

Skanska Sverige AB  
Petra Karlsson  
405 18 Göteborg

## Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås, 769636-3949  
(föreningen)  
Kontaktperson: Petra Karlsson

### Beslut

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

### Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 15 september 2020 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse som har getts ut av Skanska AB (publ), 556000-4615 som säkerhet. Den är på 451 000 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 16 september 2020 registrerat föreningens ekonomiska plan.

### Bestämmelser

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

Detta beslut har fattats av handläggaren Yvonne Eriksson. Föredragande var handläggaren Eva-Lotta Backlund.

Yvonne Eriksson

Eva-Lotta Backlund

**Information**

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

PETRA KARLSSON  
SKANSKA SVERIGE AB

405 18 GÖTEBORG

## Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769636-3949

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås

Bolagsverket har registrerat detta ärende om  
- ekonomisk plan





Organisationsnummer 769636-3949	
Objektets registreringsdatum 2018-06-07	Företagsnamnets registreringsdatum 2018-12-07
Dokumentet skapat 2020-09-16 13:06	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769636-3949  
Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås  
Adress: c/o Skanska Sverige AB  
405 18 GÖTEBORG  
Säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun  
Registreringslän: Västra Götalands län  
Anmärkning:

**STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE**

470715-5091 Askenbäck, Carl Leif-Jörgen, Prästgårdsängen 15,  
412 71 GÖTEBORG

**STYRELSELEDAMÖTER**

490314-9336 Granfors, Thor Håkan, Lyckhemsvägen 5, 436 55 HOVÅS  
710529-5542 Karlsson, Petra Maria, c/o Skanska Sverige AB,  
405 18 GÖTEBORG

**STYRELSESUPPLEANTER**

840412-0324 Chytraeus, Elin Amanda, c/o Skanska Sverige AB,  
405 18 GÖTEBORG

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
ledamöterna

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter  
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

**STADGAR**

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:  
2018-12-07, 2018-12-11

**VERKSAMHET**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska  
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter  
och /eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till  
föreningens hus, om marken skall 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

Organisationsnummer 769636-3949	
Objektets registreringsdatum 2018-06-07	Företagsnamnets registreringsdatum 2018-12-07
Dokumentet skapat 2020-09-16 13:06	Sida 3 (3)

bostadsrättshavare.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

**TID FÖR STÄMMA**

Ordinarie stämma skall hållas under juni månad.

**KALLELSE**

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före stämma.

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

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

**E-POSTADRESS**

petra.karlsson@skanska.se

**EKONOMISK PLAN**

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2020-09-16

**TIDIGARE FÖRETAGSNAMN**

2018-06-07 Bostadsrättsföreningen Umami

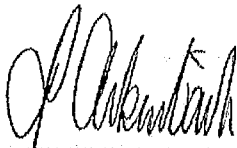
\*\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*\*

2016-09-09

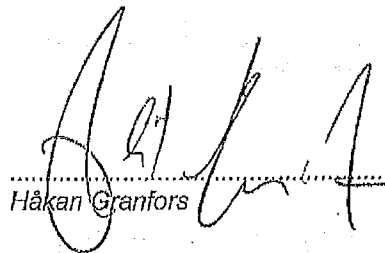
Stadgar för

## Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås

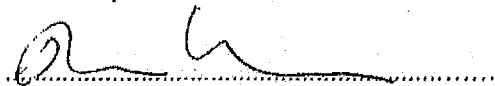
Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens samtliga medlemmar på extra stämma den 12 oktober 2018.



Lef Askenbäck



Håkan Granfors



Petra Karlsson

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

## Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 bostadsrättsinnehavare.

## Föreningens säte

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborgs kommun.

## Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

**Medlemskap****5 §**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

**6 §**

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

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

**Avgifter****7 §**

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inkluderande bl.a. amorteringar samt de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgift kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående kommunal fastighetsavgift för föreningens fastighet skall erläggas med lika belopp per lägenhet.

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

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

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

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

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

**Avsättning och användning av årsvinst****8 §**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea för föreningens hus.

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

**Styrelse****9 §**

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

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses en ledamot och en suppleant av Skanska Sverige AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av Skanska Sverige AB behöver inte vara medlem i föreningen.

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

**Konstituering och beslutsförhet****10 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

**Firmateckning****11 §**

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

**Förvaltning****12 §**

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.



## Avyttring m.m.

## 13 §

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

## Styrelsens åligganden

## 14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) och, där så erfordras, för de medel som under året inbetalats till och utbetalats från föreningen (kassafödesanalys),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

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

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## Revisor

## 15 §

Minst en och högst två revisorer samt en till två revisorssuppleanter, såsom personlig suppleant till respektive revisor, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden in till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

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

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## Föreningsstämma

## 16 §

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

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

## Kallelse till stämma

## 17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

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

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före stämman.

## Motlönsrätt

## 18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 1 februari eller senare tidpunkt styrelsen bestämmer så att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

## Dagordning

## 19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande vid stämman.
- 3) Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare.
- 6) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller läckande av förlust.
- 12) Beslut om arvoden.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisor och suppleant.
- 15) Eventuellt val av valberedning.
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

## Protokoll

## 20 §

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

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



## 27 §

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

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

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

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

Om lägenheten från början försetts med balkong får bostadsrättshavaren låta glasa in denna endast efter styrelsens godkännande och i då enlighet med styrelsens anvisningar. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren vill låta sätta upp markiser, eller liknande sofskydd, utanför lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhållet av inglasning och markis. Skulle behov föreligga att demontera inglasning eller markiser på grund av föreningens underhåll eller ombyggnad av huset eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättshavaren att på egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna.

Vad bostadsrättshavaren anbringat på fastigheten – och som inte utgör tillbehör till fastigheten – är bostadsrättshavarens egendom. Finns sådan egendom kvar efter det att bostadsrättshavaren överlåtit bostadsrätten ansvarar den nye bostadsrättshavaren för egendomen.

## 28 §

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

## 29 §

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

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

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

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

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

## 30 §

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

Samtycke behövs dock inte,

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

## 31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

## 32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Med undantag för målning av radiatorer svarar dock bostadsrättshavaren inte för underhåll av anordningar för värme, vattenarmaturer eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet eller vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för underhåll av rökgångar och ventilationskanaler om dessa tjänar fler än en lägenhet och inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenlednings-skada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller



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

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

#### Föreningens rätt att avhjälpa brist

##### 33 §

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

#### Tillträde till lägenheten

##### 34 §

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

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

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

#### Avsägelse av bostadsrätt

##### 35 §

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

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

#### Förverkande av bostadsrätt

##### 36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift och/eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §§,
- om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användandet av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres, samt
- om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

##### 37 §

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

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

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

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

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

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

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



enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

## 38 §

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

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

## 39 §

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

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att

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

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

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

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

Underrättelse enligt första stycket 1 a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden

## Avflyttning

## 40 §

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

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

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

## Uppsägning

## 41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

## Tvångsförsäljning

## 42 §

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

## Övriga bestämmelser

## 43 §

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

## 44 §

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

