

**EKONOMISK PLAN**  
**FÖR**  
**BRF FYRSKEPPET I VARVSSTADEN**  
**MALMÖ KOMMUN**  
**Org nr: 769639-5891**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1	6
F. Redovisning av lägenheter	7-8
G. Nyckeltal	9
H. Ekonomisk prognos	9
I. Känslighetsanalys	10
J. Särskilda förhållanden	11
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

## A. Allmänna förutsättningar

Brf Fyrskuppet i Varvsstaden som registrerades hos Bolagsverket den 10 feb 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 103 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheterna Fyrskuppet 1 och Fyrskuppet 2 i Malmö kommun.

Bygglov för Fyrskuppet 1 och Fyrskuppet 2 beviljades den 2021-10-20.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från november 2023 och inflyttning beräknas från mars 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen är baserade på avtal om förvärv av samtliga aktier i aktiebolaget Fyrskuppet 1 Fastighets AB, fastigheterna Fyrskuppet 1 och 2 och en pågående totalentreprenad ingick i förvärvet. Aktiebolaget Fyrskuppet 1 Fastighets AB är avyttrat. Förvärvet har medfört en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 40 000 000 kr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i oktober 2023.

Föreningen tillämpar regelverket K3 avseende avskrivning.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Folksam. Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har erhållit offerter på såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Handelsbanken.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om kvalitetsmärknings Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

## B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Fyrskippet 1 och Fyrskippet 2
Kommun:	Malmö
Adress:	Fyrskippetsgränd 5-11, Gamla Dockan 13-15, Ångfärjekajen 12-22
Fastighetsarea:	2373 kvm
Bygglov erhöles:	den 20 oktober 2021
Antal trapphus:	4 st
Antal våningar:	14 våningar
Antal bostadslägenheter:	103 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 6949 kvm
Antal lokaler:	1 st, prel café
Lokalens totala area (LOA):	72 kvm
Utvändig markparkering:	2 st
Parkering:	Föreningens medlemmar har rätt att anvisa 42 p-platser på fastigheten Malmö Hamnen 21:149 mot ersättning i 25 år.

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Servitut

Fastigheten Fyrskippet 1 belastas av följande avtalsservitut:

Kraftledning, nätstation

### Beskrivning av föreningens hus

Grundläggning:	Källare med betongplatta
Stomme:	Betong
Takstomme:	Takbjälklag av betong, ovanpå betongen uppbyggnad av takstolar av trä med råspont och papp.
Yttertak:	Sedum/papp
Fasad:	Tegel
Yttervägg:	Utfackningsväggar
Innervägg:	Gipsskiva på stål- alt träregelstomme, alt betongväggar
Lägenhetsskiljande vägg:	Betong
Bärande innervägg:	Betong
Bjälklag:	Betong
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster
Entrépartier:	Entrépartier i aluminium, i portiken hus C utförs entrépartier och inglasning i ek.
Tamburdörrar:	Säkerhetsdörr
Trapphus:	Betongtrappor och räcke av målat stål. Golv av klinker, tak med ljudabsorbenter. Digital infoskärm.
Balkonger/terrasser:	Plattor i betong, räcken av aluminium
Källare:	Betong (i källaren finns elcentral, fläktrum, rullstolsförråd och lägenhetsförråd)

### Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer
Vatten och avlopp:	Kommunalt
El:	Ledningsägare EON, solceller hus B
Ventilation:	FTX-ventilation
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Telia Triple Play
Hiss:	5 st

## Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering:

Teknikrum:

Cykelrum:

Utemiljö:

Takterrass:

Källare:

Miljörum i hus A

Finns i Källare under hus A, B och C

Cykelservicestation och cykelpool i hus A

Planteringar samt marktegelplattor och stenmjölsyta för gångstråk.

Gemensam takterrass i hus A

Lägenhetsförråd, teknikrum, städtrum, rullstolsförråd samt cykelparkering

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Ekparkett	Målat	Målat	Garderob enligt ritning
Vardagsrum/matrum	Ekparkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Ekparkett	Målat	Målat	Garderob, fönsterbänk
Kök	Ekparkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys alt kyl/frys, spishäll, inbyggnadsugn, fläktkåpa. Mikro som kostnadsfritt tillval.
Bad/tvätt/dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ med kommod, spegelskåp med belysning, dusch med duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin
WC	Klinker, klinkersockel	Målat	Målat	WC-stol, vask, spegelskåp med belysning
Klädkammare	Ekparkett	Målat	Målat	Belysning i tak, hylla med klädstång enligt ritning

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterliggare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastigheter och aktier i Fyrskippet 1 Fastighets AB*	210 282 000 kr
Totalentreprenad	362 153 000 kr
Kassa	100 000 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>572 535 000 kr</b>

\* Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Fyrskippet 1 Fastighets AB som vid tidpunkten för förvärvet ägde fastigheterna Fyrskippet 1 och 2. Fastigheterna har överlåtit till föreningen och aktiebolaget har därefter avyttrats. Förvärvet har medfört en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheterna utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till ca 40 000 000 kr. I samband med förvärvet har en totalentreprenad överlåtit till föreningen.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt ca 229 801 000 kr.

Bostäder:	mark 59 000 000 kr
	byggnad 169 000 000 kr
Lokal:	mark 352 000 kr
	byggnad 1 449 000

## D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp(kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad
Lån 1	32 561 667	3 år	4,64%	162 808	1 510 861
Lån 2	32 561 667	4 år	4,51%	162 808	1 468 531
Lån 3	32 561 666	5 år	4,44%	162 807	1 445 738
<b>Summa lån</b>	<b>97 685 000</b>			<b>488 423</b>	<b>4 425 130</b>
Insatser	474 600 000				
Återbetalning av moms**	250 000				
<b>Summa Finansiering</b>	<b>572 535 000</b>				

\*\* Föreningen beräknar att få 250 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att en ökad återbetalning ger en ökad kontraktssumma och omvänt om återbetalningen minskar.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,53%  
Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,5 % år 1.

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2023-10-25 med en snittränta om 4,49%  
och en offererad amortering om 488 423 kr.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.  
Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheterna lämnas pantbrev i fastigheterna Fyrskippet 1 och Fyrskippet 2 omfattande 97 685 000 kr inom 97 685 000 kr.

## E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

<b>Intäkter</b>			
Årsavgift <sup>1</sup>	6 949 m <sup>2</sup>	984 kr/m <sup>2</sup>	6 838 119
Årsavgift Triple play	103 enheter	2 028 kr/år	208 884
Årsavgift hushållsel inkl. moms.		84 kr/m <sup>2</sup>	583 000
Hysesintäkt lokal	72 m <sup>2</sup>	2100 kr/m <sup>2</sup>	151 200
Hysesintäkt fastighetsskatt lokaler	1 st		18 010
<b>Totala intäkter</b>			<b>7 799 213</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader			4 425 130
Avskrivning <sup>2</sup>			4 453 838
<b>Summa kapitalkostnad</b>			<b>8 878 967</b>
<b>Driftskostnader och löpande underhåll<sup>3</sup></b>			
Fastighetsskötsel, städning och porttelefoni <sup>4</sup>			270 000
Löpande underhåll <sup>5</sup>			30 000
Hisskötsel <sup>6</sup>			62 000
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			208 884
El (fastighetsel)			154 000
El (hushållsel)			583 000
Måttjänst			45 000
Värme			509 000
Vatten			377 000
Renhållning			120 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			80 000
Ekonomisk förvaltning			110 000
Revisionsarvode			30 000
Styrelsearvode, administration mm			52 500
<b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>			<b>2 631 384</b>
<b>Yttre fondavsättning</b>			
Avsättning till den yttre fonden <sup>7</sup>			236 266
<b>Övrigt</b>			
Fastighetsskatt lokaler <sup>8</sup>			18 010
<b>Summa Övrigt</b>			<b>18 010</b>
<b>Totala kostnader</b>			<b>11 764 627</b>
<b>Resultat</b>			<b>-3 965 415</b>

### Noter

- <sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- <sup>2</sup> Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Avskrivningen kommer att medföra att föreningen kommer att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat.
- <sup>3</sup> Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- <sup>4</sup> Service för ventilationsanläggning under garantitiden (5år) ingår i entreprenaden.
- <sup>5</sup> Skötsel avseende växter, träd och planteringar ingår under 1 år i entreprenaden.
- <sup>6</sup> Serviceavtal dörrautomatik tecknas av föreningen.
- <sup>7</sup> Serviceavtal inkl larmjour för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.
- <sup>8</sup> Bostadsrättsföreningen sätter av 34 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.
- <sup>8</sup> Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.
- <sup>8</sup> Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 1 801 000 kr för lokaldelen.

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Vånings- plan	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift el
A	1001	1	50	2 RKFO	2 200 000	756 082	0,7740%	52 927	4 411	2 028	4 512
A	1002	1	60	2 RKUF	2 500 000	835 695	0,8555%	58 500	4 875	2 028	4 988
A	1101	2	57	2 RKFO	2 500 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
A	1102	2	55	2 RKFO	2 600 000	795 840	0,8147%	55 710	4 643	2 028	4 750
A	1103	2	66	3 RKBF	3 700 000	962 979	0,9858%	67 410	5 618	2 028	5 747
A	1104	2	67	3 RKBF	3 600 000	970 989	0,9940%	67 971	5 664	2 028	5 795
A	1201	3	57	2 RKBF	2 700 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
A	1202	3	55	2 RKBF	2 800 000	795 840	0,8147%	55 710	4 643	2 028	4 750
A	1203	3	66	3 RKBF	3 800 000	962 979	0,9858%	67 410	5 618	2 028	5 747
A	1204	3	67	3 RKBF	3 700 000	970 989	0,9940%	67 971	5 664	2 028	5 795
A	1301	4	57	2 RKBF	2 800 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
A	1302	4	55	2 RKBF	2 900 000	795 840	0,8147%	55 710	4 643	2 028	4 750
A	1303	4	66	3 RKBF	3 900 000	962 979	0,9858%	67 410	5 618	2 028	5 747
A	1304	4	67	3 RKBF	3 800 000	970 989	0,9940%	67 971	5 664	2 028	5 795
A	1401	5	57	2 RKBF	3 000 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
A	1402	5	56	2 RKBF	3 100 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
A	1403	5	66	3 RKBF	4 000 000	962 979	0,9858%	67 410	5 618	2 028	5 747
A	1404	5	67	3 RKBF	3 900 000	970 989	0,9940%	67 971	5 664	2 028	5 795
A	1501	6	67	2 RKBFT	6 000 000	891 376	0,9125%	62 398	5 200	2 028	5 320
A	1502	6	71	2 RKBFT	6 300 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1001	1	67	2 RKUF	2 800 000	891 376	0,9125%	62 398	5 200	2 028	5 320
B	1002	1	56	2 RKFO	2 400 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1003	1	55	2 RKFO	2 900 000	795 840	0,8147%	55 710	4 643	2 028	4 750
B	1004	1	36	1 RKUF	2 200 000	565 108	0,5785%	39 559	3 297	2 028	3 373
B	1005	1	44	2 RKUF	2 400 000	708 314	0,7251%	49 583	4 132	2 028	4 227
B	1006	1	44	2 RKUF	2 400 000	708 314	0,7251%	49 583	4 132	2 028	4 227
B	1101	2	74	3 RKBF	3 500 000	1 026 669	1,0510%	71 869	5 989	2 028	6 127
B	1102	2	56	2 RKFO	2 600 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1103	2	61	3 RKFO	3 500 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1104	2	45	2 RKFO	2 700 000	716 324	0,7333%	50 144	4 179	2 028	4 275
B	1201	3	74	3 RKBF	3 600 000	1 026 669	1,0510%	71 869	5 989	2 028	6 127
B	1202	3	56	2 RKBF	3 000 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1203	3	61	3 RKBF	3 800 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1204	3	45	2 RKBF	3 100 000	716 324	0,7333%	50 144	4 179	2 028	4 275
B	1301	4	74	3 RKBF	3 700 000	1 026 669	1,0510%	71 869	5 989	2 028	6 127
B	1302	4	56	2 RKBF	3 100 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1303	4	61	3 RKBF	3 800 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1304	4	45	2 RKBF	3 100 000	716 324	0,7333%	50 144	4 179	2 028	4 275
B	1401	5	74	3 RKBF	3 900 000	1 026 669	1,0510%	71 869	5 989	2 028	6 127
B	1402	5	56	2 RKBF	3 200 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1403	5	61	3 RKBF	3 900 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1404	5	45	2 RKBF	3 200 000	716 324	0,7333%	50 144	4 179	2 028	4 275
B	1501	6	74	3 RKBF	4 200 000	1 026 669	1,0510%	71 869	5 989	2 028	6 127
B	1502	6	56	2 RKBF	3 400 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1503	6	61	3 RKBF	3 900 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1504	6	45	2 RKBF	3 200 000	716 324	0,7333%	50 144	4 179	2 028	4 275
B	1601	7	75	3 RKBF	4 500 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	1602	7	57	2 RKBF	3 500 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	1603	7	114	4 RKBF	8 100 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	1701	8	75	3 RKBF	4 600 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	1702	8	57	2 RKBF	3 600 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	1703	8	114	4 RKBF	8 200 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	1801	9	75	3 RKBF	5 000 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	1802	9	57	2 RKBF	4 000 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	1803	9	114	4 RKBF	8 700 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	1901	10	75	3 RKBF	5 300 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	1902	10	57	2 RKBF	4 300 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	1903	10	114	4 RKBF	8 800 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	2001	11	75	3 RKBF	5 500 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	2002	11	57	2 RKBF	4 500 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	2003	11	114	4 RKBF	9 000 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	2101	12	75	3 RKBF	5 500 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	2102	12	57	2 RKBF	4 500 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	2103	12	114	4 RKBF	9 100 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	2201	13	75	3 RKBF	5 500 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	2202	13	57	2 RKBF	4 500 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	2203	13	114	4 RKBF	9 200 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	2301	14	137	4 RKFT	19 000 000	1 607 700	1,6458%	112 542	9 378	2 028	9 595



## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Vånings- plan	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift el
C	1001	1	34	2 RKUF	2 000 000	628 701	0,6436%	44 010	3 668	2 028	3 752
C	1002	1	46	2 RKUF	2 400 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1003	1	38	2 RKF	2 300 000	660 546	0,6762%	46 239	3 853	2 028	3 942
C	1004	1	83	3 RKUF	5 500 000	1 098 272	1,1243%	76 881	6 407	2 028	6 555
C	1101	2	84	3 RKBF	5 700 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1102	2	46	2 RKBF	2 600 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1103	2	46	2 RKBF	2 600 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1104	2	84	3 RKBF	5 700 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1201	3	84	3 RKBF	5 900 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1202	3	46	2 RKBF	2 700 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1203	3	46	2 RKBF	2 700 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1204	3	84	3 RKBF	5 900 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1301	4	84	3 RKBF	5 900 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1302	4	46	2 RKBF	2 800 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1303	4	46	2 RKBF	2 800 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1304	4	84	3 RKBF	5 700 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1401	5	96	4 RKFT	9 500 000	1 281 334	1,3117%	89 696	7 475	2 028	7 647
C	1402	5	73	3 RKFT	6 700 000	1 018 757	1,0429%	71 315	5 943	2 028	6 080
D	1001	1	39	2 RKFÖ	2 500 000	668 556	0,6844%	46 800	3 900	2 028	3 990
D	1002	1	88	4 RKUF	5 700 000	1 217 644	1,2465%	85 237	7 103	2 028	7 267
D	1004	1	39	2 RKFÖ	2 500 000	668 556	0,6844%	46 800	3 900	2 028	3 990
D	1101	2	41	2 RKBF	2 300 000	684 479	0,7007%	47 915	3 993	2 028	4 085
D	1102	2	93	4 RKBF	7 400 000	1 257 499	1,2873%	88 027	7 336	2 028	7 505
D	1103	2	73	3 RKBF	5 900 000	1 018 757	1,0429%	71 315	5 943	2 028	6 080
D	1104	2	96	4 RKBF	7 400 000	1 281 334	1,3117%	89 696	7 475	2 028	7 647
D	1201	3	41	2 RKBF	2 400 000	684 479	0,7007%	47 915	3 993	2 028	4 085
D	1202	3	93	4 RKBF	7 400 000	1 257 499	1,2873%	88 027	7 336	2 028	7 505
D	1203	3	73	3 RKBF	5 900 000	1 018 757	1,0429%	71 315	5 943	2 028	6 080
D	1204	3	96	4 RKBF	7 400 000	1 281 334	1,3117%	89 696	7 475	2 028	7 647
D	1301	4	41	2 RKBF	2 500 000	684 479	0,7007%	47 915	3 993	2 028	4 085
D	1302	4	93	4 RKBF	7 300 000	1 257 499	1,2873%	88 027	7 336	2 028	7 505
D	1303	4	73	3 RKBF	5 500 000	1 018 757	1,0429%	71 315	5 943	2 028	6 080
D	1304	4	96	4 RKBF	7 400 000	1 281 334	1,3117%	89 696	7 475	2 028	7 647
D	1401	5	75	3 RKFT	8 500 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
D	1402	5	79	3 RKFT	9 000 000	1 066 427	1,0917%	74 652	6 221	2 028	6 365
diff						-293	-0,0003%	-21			-2
<b>Totalt</b>			<b>6949</b>		<b>474 600 000</b>	<b>97 685 000</b>	<b>100,0000%</b>	<b>6 838 119</b>		<b>208 884</b>	<b>583 000</b>

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass Ö=Fransk/Spansk balkong

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arealen är avrundad till närmsta heltal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

I kolumnen årsavgifter och månadsavgifter är driftskostnader för Triple Play (IP-telefoni, bredband och digital-TV) och hushållsel exkluderade. Kostnad för hushållsel är beroende av levnadsvanor. Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.

Förråd, balkong, terrass och uteplats ingår i upplåtelsen.



## G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm, BOA	82 391
Belåning per kvm, BOA år 1	14 057
Insats per kvm, BOA	68 298
Belåning per kvm, BOA och LOA år 1	13 913
Insats per kvm, BOA och LOA	67 597
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	17%
Driftskostnader per kvm BOA år 1 inkl Triple Play och hushållsel	379
Driftskostnader per kvm BOA år 1 exkl Triple Play och hushållsel	265
Årsavgift per kvm BOA år 1 inkl Triple Play och hushållsel	1 098
Årsavgift per kvm BOA år 1 exkl Triple Play och hushållsel	984
Antagen räntenivå, genomsnitt	4,53%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm BOA	675
Genomsnittlig förbrukning separat debitering per kvm BOA	114
Fondavsättning och amortering per kvm BOA år 1	104

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter <sup>1</sup>		7 630	7 859	8 095	8 338	8 588	8 845	10 254	11 887
Hysesintäkter		169	173	176	180	183	187	206	228
<b>Summa Intäkter</b>		<b>7799</b>	<b>8031</b>	<b>8271</b>	<b>8517</b>	<b>8771</b>	<b>9032</b>	<b>10460</b>	<b>12115</b>
<b>KOSTNADER</b>									
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor		4 425	4 403	4 379	4 354	4 327	4 298	4 118	3 866
Avskrivningar		4 454	4 454	4 454	4 454	4 454	4 454	4 454	4 454
<b>Driftskostnader inkl</b>									
Löpande kostnader <sup>2</sup>		2 631	2 762	2 817	2 874	2 931	3 005	3 317	3 663
<b>Fonderingar</b>									
Avsättning till yttre underhåll		236	241	246	251	256	261	288	318
<b>Övriga kostnader</b>									
Kommunal fastighetsavgift <sup>3</sup>		0	0	0	0	0	0	0	220
Fastighetsskatt lokaler		18	18	18	18	18	18	18	18
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>11 765</b>	<b>11 878</b>	<b>11 914</b>	<b>11 950</b>	<b>11 985</b>	<b>12 035</b>	<b>12 196</b>	<b>12 538</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 965</b>	<b>-3 846</b>	<b>-3 644</b>	<b>-3 433</b>	<b>-3 215</b>	<b>-3 003</b>	<b>-1 735</b>	<b>-423</b>
<b>ACK RESULTAT</b>		<b>-3 965</b>	<b>-7 812</b>	<b>-11 455</b>	<b>-14 888</b>	<b>-18 103</b>	<b>-21 106</b>	<b>-32 413</b>	<b>-36 830</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>488</b>	<b>523</b>	<b>560</b>	<b>600</b>	<b>642</b>	<b>688</b>	<b>968</b>	<b>1 363</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>336</b>	<b>325</b>	<b>496</b>	<b>672</b>	<b>853</b>	<b>1 024</b>	<b>2 039</b>	<b>2 985</b>
<b>ACK KASSALIKVIDITET<sup>4</sup></b>		<b>336</b>	<b>662</b>	<b>1 158</b>	<b>1 830</b>	<b>2 682</b>	<b>3 706</b>	<b>11 812</b>	<b>25 222</b>
<b>YTTRE FONDEN</b>		<b>236</b>	<b>477</b>	<b>723</b>	<b>974</b>	<b>1 230</b>	<b>1 490</b>	<b>2 875</b>	<b>4 404</b>

<sup>1</sup> Avgifterna är uppräknade med 3% per år.

<sup>2</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år.

<sup>2</sup> År 2 tillkommer driftskostnad motsvarande 78 000 kr för trädgårdsskötsel och år 6 tillkommer 15 000 kr för service av ventilationsanläggningen.

<sup>3</sup> Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

<sup>4</sup> I kassalikviditeten ingår även startkassa på 100 000 kr .

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m2</b>	1 098	1 131	1 165	1 200	1 236	1 273	1 476	1 711
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå + 1%	1 239	1 271	1 304	1 338	1 373	1 409	1 606	1 833
Antagen räntenivå + 2%	1 379	1 411	1 443	1 476	1 511	1 546	1 737	1 956
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 098	1 135	1 174	1 213	1 254	1 297	1 529	1 801
Antagen inflationsnivå + 2%	1 098	1 140	1 183	1 227	1 273	1 321	1 587	1 905

I årsavgiften ingår kostnad för Triple Play och hushållsel. Kostnad för hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning i efterhand.

Ovanstående belopp avser kr/m2 genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

### Ränte- och Inflationsantagande

Antagen räntenivå

4,53% motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

Antagen inflationsnivå

2,00%

## J.Särskilda förhållanden

- 1 Medlem skall erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, eller som styrelsen beslutar.  
  
Arsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, som är baserade på lägenhetens storlek och antal rum. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 3 Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
- 4 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på länen, vilket innebär att de kan ändras.
- 7 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
- 8 I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 9 Vid föreningens upplösning skall tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
- 10 Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medans bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Brf Fyrskippet i Varvsstaden

---

Enligt digital signering

---

Anna Winther-Hansen

---

Bertil Hopp

---

Inger Karlsson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fyrskippet i Varvsstaden, org. nr: 769639-5891.

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

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

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

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

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

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

Vi 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.

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

*Digitalt signerat intyg*

Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö

Johan Widén  
Civ. ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Warfvinges väg 31  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg för Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-07-25
2. Registreringsbevis	2023-07-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-01-31
4. Tillägg till Totalentreprenadavtal	2022-02-22
5. Tilläggsavtal till entreprenadkontrakt	2023-10-13
6. Överenskommelse om partsbyte	2022-02-22
7. Aktieöverlåtelseavtal avs aktierna i Fyrskeppet 1 Fastighets AB	2022-02-03
8. Kreditoffert Handelsbanken	2021-04-20
9. Indikativa räntor	2023-10-25
10. Utdrag från fastighetsregistret	2023-08-11
11. Beräkning av taxeringsvärde	2023-10-20
12. Bygglovsbeslut	2021-10-01
13. Information från kontrollansvarig	2023-10-25
14. Upplåtelse av anvisningsrätt för parkering	2021-04-12
15. Aktieöverlåtelseavtal mellan BRF Fyrskeppet i varvsstaden och S-bolag börsen AB avs samtliga aktier i Fyrskeppet 1 fastighets AB	2022-12-22
16. Förklaring av industritillbehör	2022-11-10
17. Avräkning av köpeskilling för aktieförsäljning	2022-12-27
18. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2022-04-22
19. Avtal avseende uppdragstagare	2022-02-22
20. Beräkning av komponentavskrivning	odaterad
21. Försäkringsbrev styrelseansvarsförsäkring	2023-03-09
22. Transportköp Malmö Fyrskeppet 1	2022-02-22
23. Transportköp Malmö Fyrskeppet 2	2022-02-01
24. Protokoll från extrastämma	2023-10-11
25. Bekräftelse av kostnader ör service, larm, jour för hiss	2023-09-20
26. Bekräftelse av ytskikt på gård	2023-10-17
27. Ritning A-40-1-10 rev C	2021-09-22
28. Förklaring av antal lägenheter i bygglovet	2023-10-12

# Verifikat

Transaktion 09222115557503452044

## Dokument

### Ekonomisk plan Brf Fyrskippet 231025

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-10-26 08:51:19 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2023-10-27 08:46:45 CEST (+0200)

## Initierare

### Peab (P)

Peab

[esignering@peab.se](mailto:esignering@peab.se)

## Signerare

### Olofsson Björn (OB)

[bjorn@vattentornshuset.se](mailto:bjorn@vattentornshuset.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Björn Erik Olofsson"

Signerade 2023-10-27 08:46:45 CEST (+0200)

### Winther-Hansen Anna (WA)

[awh@filab.se](mailto:awh@filab.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2023-10-26 11:44:07 CEST (+0200)

### Hopp Bertil (HB)

[bertilhopp@hotmail.com](mailto:bertilhopp@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BERTIL HOPP"

Signerade 2023-10-26 13:07:20 CEST (+0200)

### Karlsson Inger (KI)

[inger@arnjo.se](mailto:inger@arnjo.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Inger Märta Hilda Karlsson"

Signerade 2023-10-26 11:11:52 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503452044

Widén Johan (WJ)  
*jw@brfexperten.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN WIDÉN"  
Signerade 2023-10-26 17:30:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYRSKEPPET I VARVSSTADEN

*Följande stadgar har blivit antagna av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma 2023-10-11.*

## FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet i Varvsstaden. Org. nr: 769639-5891.

### 2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 bostadsrättshavare.

## FÖRENINGENS STYRELSE

### 3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Malmö kommun.

## RÄKENSKAPSÅR

### 4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 0101 – 1231.

## MEDLEMSKAP

### 5 §

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

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

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 eller hon innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han eller hon får stå kvar som medlem. Styrelsen äger rätt att utesluta medlem som ej tillträder förvärvad bostadsrätt.

## AVGIFTER

### 7 §

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

Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Årsavgiften betalas med en tolfedel 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 eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.



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

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker samt inkassokostnader enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader.

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

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

Överlåtelseavgift betalas av köparen.

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 arbeten med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut av bostadsrättshavaren 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 insättning på bankkonto, bankgiro och plusgiro.

## **AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPLAN OCH ANVÄDNING AV ÅRSVINST**

### **8 §**

Avsättning för föreningens yttre fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter boarea eller enligt underhållsplan.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Första underhållsplanen skall dock upprättas senast vid tidpunkt för godkänd slutbesiktning av föreningens byggnad. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Resultatet för föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

## **STYRELSE**

### **9 §**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst noll och högst fyra styrelsesuppleanter.

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

Om föreningsstämman så beslutar kan även annan än medlem i bostadsrättsföreningen väljas som styrelseledamot.

Makar, sambor och person som tillhör medlemmens familjehushåll bör ej samtidigt ingå i styrelsen.

## **KONSTITUERING OCH BESLUTFÖRHET**

### **10 §**

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Styrelsen är beslutför 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.

## **STYRELSENS PROTOKOLL**

### **11 §**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter, revisorer samt den som styrelsen beslutar.

## **FIRMATECKNING**

### **12 §**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en styrelsesuppleant eller av den eller de som styrelsen utser.

## **FÖRVALTNING**

### **13 §**

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.**

### **14 §**

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

## **STYRELSENS ALIGGANDE**

### **15 §**

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) och för den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

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

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

att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

## **REVISOR**

### **16 §**

En revisor utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden intill 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.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **17 §**

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**

### **18 §**

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

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

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

Kallelse till ordinarie eller extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till extrastämma begärd av revisor eller medlemmar, ska utfärdas inom två veckor från den dag då begäran om extrastämma kom in till styrelsen.

## **MOTIONSRÄTT**

### **19 §**

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

## **DAGORDNING**

### **20 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två justerare tillika rösträknare
- 7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställt balansräkning
- 13) Beslut om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor
- 16) Ev. val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

## 18) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall, förutom ärenden enligt punkterna 1-7 ovan, förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

### **STÄMMANS PROTOKOLL**

#### **21 §**

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.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

### **RÖSTNING, OMBUD OCH BITRÄDE**

#### **22 §**

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

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

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

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

### **FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE**

#### **23 §**

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

### **RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN**

#### **24 §**

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

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

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

### **25 §**

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

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

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

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

### **26 §**

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

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **27 §**

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

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

### **28 §**

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,

4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. inglasning av balkong eller uppsättning av markiser, eller
6. annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

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.

### **29 §**

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

### **30 §**

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 iakttä 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 33 § 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 störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### **31 §**

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 27 § 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.

### **32 §**

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

### **33 §**

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 inklusive frånluftsvärmepump,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt låsanordningar,
- svagströmsanläggningar,
- balkonginglasning,
- carport,
- skåp med utrustning av omkoppling/fördelning av data, IP-telefoni samt digital-box för tv.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, ventilation, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

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

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

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

## **FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST**

### **34 §**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 33 §, eller utför en åtgärd i strid med 28 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## TILLTRÄDE TILL LÄGENHETEN

### 35 §

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 34 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4kap 11§ i bostadsrättslagen (1991:614) eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas 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.

## FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

### 36 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,
3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 27 eller 29 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. 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 fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller
10. om bostadsrättshavaren utan behövt tillstånd utför en åtgärd som anges i 28 § första eller andra stycket



Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada. I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

### **37 §**

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

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4, 6-8 eller 10 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 36 § 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 36 § 10, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 förrän socialnämnden har underrättats enligt 30 § andra stycket 2.

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

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 31 och 32 §§.

### **38 §**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4, 6-8 eller 10, får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvariga störningar i boendet som avses i 30 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 eller 10 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### **39 §**

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, 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 årsavgiften inom denna tid, och
  - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att 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 årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

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

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

## **AVFLYTTNING**

### **40 §**

Om bostadsrättshavaren sägs 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, 8 eller 10 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.

## **TVANGSFÖRSÄLJNING**

### **42 §**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas 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 §**

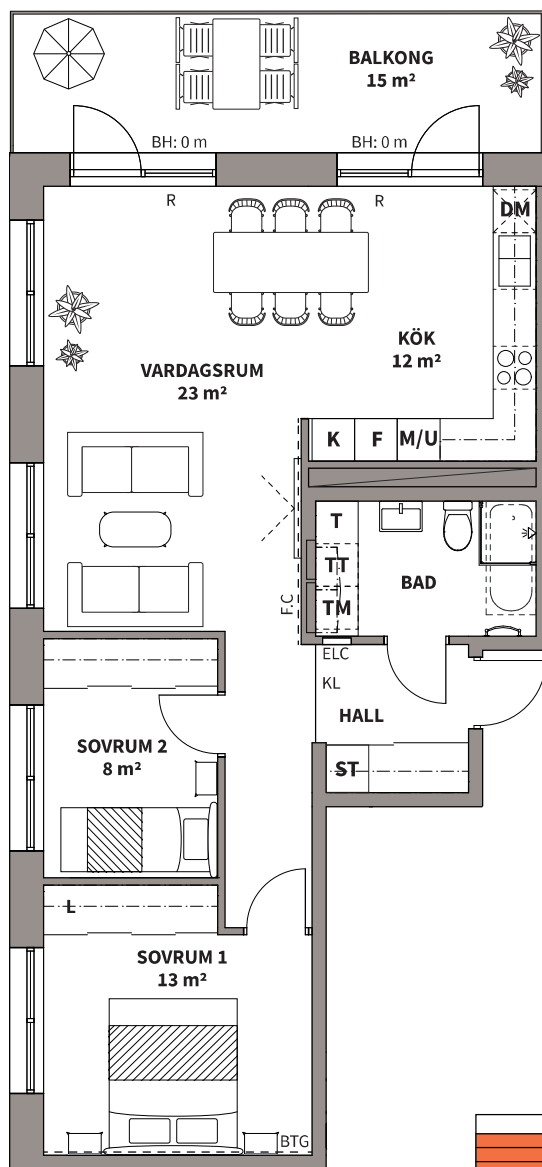
Vad som anges i dessa stadgar gäller även i tillämpliga delar för mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

### **45 §**

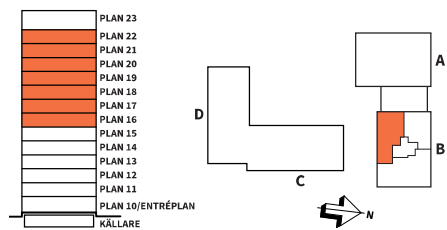
Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

3  
ROK

Hus	Våning	Storlek	Lägenhet
B	7-13	ca 75 m <sup>2</sup>	B1601, B1701, B1801, B1901, B2001, B2101, B2201



Välplanerad bostad med sovrummen avskilt i ena änden och de sociala ytorna i den andra. Underbara sociala ytor med dubbla dörrar ut mot den stora balkongen.



Lägenhetsbeskrivning  
datum FK 2022-06-01

Rätt till ändringar förbehålles

Areor uppmätta enligt SS 02 10 53  
Ytangivelser är preliminära

Se teckenförklaring  
på nästa sida

0 5 m  
Skala 1:100, 1 cm = 1 m

3  
ROK

Hus	Våning	Storlek	Lägenhet
B	7-13	ca 75 m <sup>2</sup>	B1601, B1701, B1801, B1901, B2001, B2101, B2201

<b>K</b> KYLSKÅP	<b>M/U</b> HÖGSKÅP MED UGN/ MIKROVÅGSUGN	<b>G</b> GARDEROB	 NEDBYGGT UNDERTAK (REDUCERAD RUMSHÖJD)	 BADKAR TILLVAL
<b>F</b> FRY	<b>M/U</b> KOMBINERAD UGN/ MIKROVÅGSUGN	<b>L</b> LINNEFÖRVARING	<b>F</b> VÄGG/DÖRR/INREDNING SOM ÄR FRÅNVAL	 HANDDUKSTORK TILLVAL
<b>K/F</b> KYL/FRYS	<b>M</b> MIKROVÅGSUGN I ÖVERSKÅP	<b>TM</b> TVÄTTMASKIN	<b>RH</b> RUMSHÖJD = ca 2,50 m OM EJ ANNAT ANGES	<b>T</b> VÄGGSKÅP TILLVAL
 HÄLL	<b>U</b> UGN UNDER HÄLL	<b>TT</b> TORKTUMLARE	<b>BH</b> BRÖSTNINGSHÖJD = CA 0,6 M OM EJ ANNAT ANGES	<b>KL</b> GRÄNS FÖR TILLVALSKLINKER
<b>DM</b> DISKMASKIN	<b>ST</b> STÅD	<b>KM</b> KOMBIMASKIN	<b>ELC</b> EL- OCH MEDIACENTRAL	<b>BTG</b> BETONGVÄGG TILLVAL
			<b>R</b> GOLVSTÅENDE LÅG RADIATOR	<b>F.C</b> FONDVÄGG FORM CEMENT TILLVAL

Lägenhetsbeskrivning  
datum FK 2022-06-01

Rätt till ändringar förbehålles

Areor uppmätta enligt SS 02 10 53  
Ytangivelser är preliminära