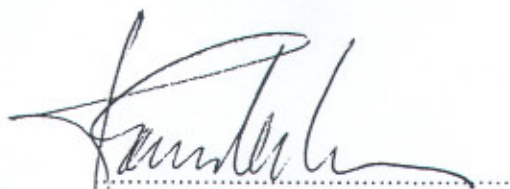
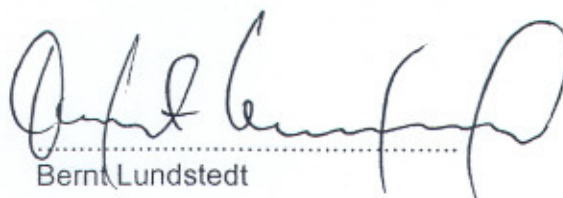


STADGAR FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK MYÄLLE

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av
föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 28 juli 2003.



Hans Axelsson



Bernd Lundstedt



Thomas Martinsson

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

030819...registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Rose Marie Nyström

VIDIMERAS



VIDIMERAS

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bo Klok *Mjälle*

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Östersunds kommun.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Jfr 17 §.

Räkenskapsår

5 §

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

Medlemskap

6 §

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

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Skanska Sverige AB äger rätt att, efter förvärv av bostadsrätt enligt Bostadsrättsgarantin, bli antagen som medlem i föreningen.

7 §

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

Anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Avgifter

8 §

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 till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

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 och pantsättningsavgift 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 basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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 basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

Skanska Sverige AB eller dennes avtalspart skall vid upplåtelse eller överlåtelse i samband med fullgörande av Bostadsrättsgarantin ej påföras upplåtelse- eller överlåtelseavgift.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

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 kvadratmeter boarea.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisor

10 §

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

Skanska Sverige AB skall kunna utöva sin insyn i bostadsrättsföreningens verksamhet genom en av *Skanska Sverige AB* utsedd rapportör. Rapportören skall taga del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet. Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Skanska Sverige AB:s insyn skall kunna utövas i sju år från dagen för entreprenadens godkännande av respektive lägenhet i bostadsrättsföreningens fastighet.

11 §

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.

12 §

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.

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.

14 §

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.

Styrelsen skall underställa *Skanska Sverige AB* intecknings- och/eller belåningsärende för godkännande under den tid *Skanska Sverige AB* utövar insyn i föreningen.

15 §

Styrelsen åligger

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 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 en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt

att dels upprätta och fortlöpande revidera särskild plan för föreningens intäkter och kostnader för den tid Bostadsrättsgarantin gäller, dels underrätta *Skanska Sverige AB:s* rapportör om varje åtgärd eller händelse av betydelse för föreningens ekonomi eller för *Skanska Sverige AB*, vari ingår att tillhandahålla härför erforderligt material.

16 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

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

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

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 föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Skanska Sverige AB:s rapportör skall skriftligen kallas till föreningsstämma.

18 §

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.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisionsberättelsen.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) 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.

På ordinarie föreningsstämma skall under övriga ärenden alltid upptagas en punkt för *Skanska Sverige AB:s* rapportör och bostadsrättsföreningens förhållande till *Skanska Sverige AB*.

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.

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

21 §

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.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. 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, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under den tid Bostadsrättsgarantin gäller skall godkännas av *Skanska Sverige AB* för äga giltighet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han 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 arvsskifte 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 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 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.

24 §

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 honom 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.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

25 §

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. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas för förvärvarens räkning.

26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

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.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

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

Till lägenhetens inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak samt fuktisolerande skikt i våtutrymmen,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

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

29 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem han svarar för enligt 28 § fjärde stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

31 §

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. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

32 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning 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.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

33 §

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.

34 §

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

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK MJÄLLÉ
ÖSTERSUNDS KOMMUN

ORG NR: 769609-8842

2003-11-11

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen

Boklok Mjälle

Östersunds kommun, betygas

Sundsvall 2, 12 2003

Rose-Marie Nyström

Handwritten initials and date 2/12

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.....	3
C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.....	5
D. FINANSIERINGSPLAN	5
E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1.....	6
F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA	8
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
H. <i>BILAGA 1</i> : PROGNOSEN ÖVER FÖRENINGENS KOSTNADSUTVECKLING ÅR 1-11	
I. <i>BILAGA 2</i> : KÄNSLIGHETSANALYS	

thg 1
2

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Mjälle, som har sitt säte i Östersunds kommun och som registrerats hos Patent- och Registreringsverket den 19/8-2003, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under augusti månad 2003 har uppförandet av 6 st byggnader innehållande sammanlagt 36 st bostadslägenheter påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under juni månad 2004.

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 offererad köpeskilling, på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2003.

Enligt entreprenadkontrakt undertecknat den 18/9-2003 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Sverige AB, Region Hus Norr.

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

Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention till länsstyrelsen i Jämtlands län.

Säkerhet för insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen lämnas genom borgensförbindelse utställd av Skanska AB.

Mellan föreningen och Skanska Sverige AB, har avtal tecknats om Bostadsrättsgaranti, vilket innebär att Skanska Sverige AB, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt inte blir sålda alternativt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanskas försorg.

Skanska Sverige AB har tecknat en 10-årig byggförsäkring för föreningens hus.

th 2
3
2

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Frösö 3:8 Östersunds Kommun.</i>
<i>Adress:</i>	<i>Önevägen</i>
<i>Tomtens areal:</i>	<i>9 782 m²</i>
<i>Boarea:</i>	<i>2 185,8 m² (se not 1)</i>
<i>Lokalarea:</i>	<i>0 m²</i>
<i>Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:</i>	<i>Bebyggelsen utgörs av sex flerbostadshus i två våningar (hus 1-6), placerade i grupp. Varje huskropp innehåller sex lägenheter, dvs. sammanlagt 36 lägenheter. Påbörjandeår är 2003 och färdigställandeår är 2004.</i>

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för El- och Värmeleveranser anslutna till *Jämtkraft AB*. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten samt gemensam vatten- och elmätare för föreningen finns i anslutning till förrådsbyggnaden för Hus 6. Övriga gemensamma anordningar är *intern TV anläggning samt tillgång för Bredbandsuppkoppling till av Jämtkraft AB ansluten fiberkabel.*

Gemensamma utrymmen

2 Sophus finns i separata byggnader och i anslutning till hus 1 och 6.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På tomtmarken finns följande gemensamma anordningar: förrådsbyggnader, planteringar, parkeringsyta, utvändigt belysning samt belysning i förråd och undercentral.

Parkering

På tomtmark finns gemensamma parkeringsytor för 36 st biluppställningsplatser med motorvärmarruttag, som avses upplåts enligt särskilt avtal som ett sidoavtal till bostadsrättsupplåtelsen.

Servitut och ledningsrätt.

I underlag från Lantmäterimyndighet finns inga noterade.

Not 1: Boarean är uppmätt på ritningar som arkitekten har upprättat, dat 030415. Ytan kan ev komma att justeras efter uppmätning av lägenheterna.

Handwritten signature and date 3/2/04.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Antal våningar:	2
Grundläggning:	Platta på mark (socketelement)
Stomme:	Prefabricerade träelement
Fasadelement:	Prefabricerade träelement, lockläktpanel.
Lägenhetsskiljande vägg:	Prefabricerade träelement
Innervägg i lägenheter:	Prefabricerade träelement
Bjälklag:	Prefabricerade träelement EW bjälklag
Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade) Plywood med läkt
Fönstersnickerier:	Träfönster 2 glas med kappa energiglas, från Elitfönster.
Dörrsnickerier:	Ytterdörr: trä, spårad
Golvbeläggning:	Klk och WC: plastmatta, i övrigt ekparkett
Väggbeklädnad:	Gips
Takbeklädnad:	Betongtakpannor
Balkong/trappa:	Balkong/loftgång: träkonstruktion av tryckimpregnerat trä
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, vattenburen värme
Ventilation:	FTX-ventilation
TV:	Ett uttag per lägenhet.
Internet:	En anslutning per lägenhet.
Telefon:	Ett uttag per lägenhet.

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme
Mellänvägg:	Träreglar/gips
Yttertak:	Trätakstolar, råspont, papp och läkt
Dörr:	Varmförråds trädörrar

Mark

Trafikanläggningar:	Grus
Grundläggning av hus:	Packad grusbädd
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd, buskar
Dagvatten:	Anslutet till det kommunala nätet

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekparkett 14 mm	Tapet alt målat	Målat*
Kök	Ekparkett 14 mm	Tapet alt målat	Målat*
Bad, tvätt	Plastmatta 2,0 mm	Kakel h=2,1 m	Målat*
Vardagsrum	Ekparkett 14 mm	Tapet alt målat	Målat*
Sovrum	Ekparkett 14 mm	Tapet alt målat	Målat*
Förråd, klädkammare	Plastmatta 2,0 mm	Målat alt målat	Målat*

* Grängat i plan 1

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	2 500 000
Nybyggnadskostnader, inkl mervärdesskatt och fast skatt värdeår	29 400 000
Reserv för oförutsedda kostnader	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad (kr)	32 000 000

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men beräknas slutligt till *ca. 19 672 000 kr.*

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

D. FINANSIERINGSPLAN

Nedan följer en specifikation av insatser och lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Enligt Kreditbeslut från *Spintab/Föreningssparbanken* skall säkerheten utgöras av pantbrev och Skanskas 7-åriga bostadsgaranti.

Lån	*	23 662 000
Insatser		8 338 000
Summa finansiering		32 000 000

* Villkoren för bottenlån och topplån är baserade på offert lämnad av Föreningssparbanken dat 2003-07-09 och 2003-07-10.

Vid tid för slutfinansiering kan annan uppdelning och bindningstid bli aktuell.

5
h

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

Beräknade kapitalkostnader

Räntekostnader

5 902 000 (Bottenlån 1: bindningstid 5 år)	306 904
Räntesats: 5,200 %	
5 902 000 (Bottenlån 2: bindningstid 2 år)	249 064
Räntesats: 4,220 %	
6 581 000 (Bottenlån 3: bindningstid 2 år med BKN-garanti)	313 914
Räntesats: 4,770 %	
5 277 000 (Topplån : bindningstid 3 mån)	211 344
Räntesats: 4,005 %	

Avgår räntebidrag

Bidragsunderlag 21 938 000 kr	
21 938 000 * 30b% * subventions räntan 4,74 %	./ 311 959

Amortering	300 000
------------	---------

Avskrivningar görs i samma takt som lånet amorteras.

Amortering år 1-7 med 300 000 kr/år

Amortering från år 8 med 366 000 kr/år

Beräknade driftkostnader inkl moms

Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	11 500
Arvode styrelse och suppleanter	25 000
Ekonomisk förvaltning/revision	42 000
Vattenförbrukning	87 000
Uppvärmning	195 000
Elförbrukning (gemensamma delar)	35 000
Sophämtning	27 000
Yttre renhållning (inkl snöröjning)	49 000
Fastighetsförsäkring	12 000

	483 500

Driftkostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Vid beräknade driftkostnader är hänsyn tagen till bostadsrättshavarens medverkandeförvaltning avseende den utvändiga fastighetsskötseln.

Kostnader för hushållsel fördelas mellan lägenheterna i förhållande till respektive andelstal.

Kostnader för elförbrukning av motorvärme avses regleras enligt särskilt sidoavtal.

Kostnader för basutbud-TV beräknas tillkomma med 60 kr/månad.

Kostnader för Bredbandsuppkoppling beräknas tillkomma med 200-300 kr/mån och som regleras genom enskilt avtal med Jämtkraft AB.

6
Ht
de

Avsättning för underhåll

Årlig avsättning i enlighet med föreningens stadgar, 30 kr/kvm boarea 65 574

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (se Not 2)	0
Driftreserv	24 000
Summa kostnader år 1 (kr)	1 642 341

Årsavgifter

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

1 640 341

Beräknade ränteintäkter 2 000

Summa intäkter år 1 (kr) 1 642 341

Beräknade kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3

År	Ränte- kostnad	Räntebidrag ./.	Amortering (Avskrivningar)	Summa kapital- kostnader
2004	1 081 226	311 959	300 000	1 069 267
2005	1 068 835	311 959	300 000	1 056 876
2006	1 056 400	311 959	300 000	1 044 441

Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention, räntebidrag, förutsätts beviljas av länsstyrelsen. Ovanstående beräkningar baseras på en bidragsandel om 30 % och en subventionsränta 24-30/10-03 (v 44) på 4,74 %.

Not 2. Fastighetsskatt för 2004 beräknas på taxeringsvärdet för marken. Om värdeår beräknas till År 2004 inträder skattefrihet i fem år från 2005, fr o m 2010 betalas halv fastighetsskatt och fr o m 2015 betalas full fastighetsskatt. Entreprenören betalar fastighetsskatt t o m värdeåret.

7
4 3
12

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal årsavgifter och insatser :

Lgh-nr	Antal rum *	BOA (m ²)	Andelstal	Insats (kr)	Årsavgift (kr/år)
1:1M	3-4 rok	73,9	3,3809 %	281 901	55 459
1:2M	2-3 rok	59,5	2,7221 %	226 970	44 652
1:3M	2 rok	48,3	2,2097 %	184 246	36 247
1:4	3-4 rok	74,2	3,3946 %	283 045	55 684
1:5	2-3 rok	59,8	2,7358 %	228 114	44 877
1:6	2 rok	48,6	2,2234 %	185 391	36 472
2:1M	3-4 rok	73,9	3,3809 %	281 901	55 459
2:2M	2-3 rok	59,5	2,7221 %	226 970	44 652
2:3M	2 rok	48,3	2,2097 %	184 246	36 247
2:4	3-4 rok	74,2	3,3946 %	283 045	55 684
2:5	2-3 rok	59,8	2,7358 %	228 114	44 877
2:6	2 rok	48,6	2,2234 %	185 391	36 472
3:1M	3-4 rok	73,9	3,3809 %	281 901	55 459
3:2M	2-3 rok	59,5	2,7221 %	226 970	44 652
3:3M	2 rok	48,3	2,2097 %	184 246	36 247
3:4	3-4 rok	74,2	3,3946 %	283 045	55 684
3:5	2-3 rok	59,8	2,7358 %	228 114	44 877
3:6	2 rok	48,6	2,2234 %	185 391	36 472
4:1M	3-4 rok	73,9	3,3809 %	281 901	55 459
4:2M	2-3 rok	59,5	2,7221 %	226 970	44 652
4:3M	2 rok	48,3	2,2097 %	184 246	36 247
4:4	3-4 rok	74,2	3,3946 %	283 045	55 684
4:5	2-3 rok	59,8	2,7358 %	228 114	44 877
4:6	2 rok	48,6	2,2234 %	185 391	36 472
5:1M	3-4 rok	73,9	3,3809 %	281 901	55 459
5:2M	2-3 rok	59,5	2,7221 %	226 970	44 652
5:3M	2 rok	48,3	2,2097 %	184 246	36 247
5:4	3-4 rok	74,2	3,3946 %	283 045	55 684
5:5	2-3 rok	59,8	2,7358 %	228 114	44 877
5:6	2 rok	48,6	2,2234 %	185 391	36 472
6:1M	3-4 rok	73,9	3,3809 %	281 901	55 459
6:2M	2-3 rok	59,5	2,7221 %	226 970	44 652
6:3M	2 rok	48,3	2,2097 %	184 246	36 247
6:4	3-4 rok	74,2	3,3946 %	283 045	55 684
6:5	2-3 rok	59,8	2,7358 %	228 114	44 877
6:6	2 rok	48,6	2,2234 %	185 391	36 472
Diff:		0	+ 0,0010%	-2	-5
Summa		2 185,8	100,0000%	8 338 00	1 640 341

Tabell 1: Information om samtliga lägenheters nummer, storlek, boarea, andelstal, insatser och årsavgifter .

* Där i tabell angivits 2-3 och 3-4 rok kan bostadsrättshavaren såsom eget val utan kostnadsreglering beställa uppsättning av extra mellanvägg vilket innebär att tre rums- resp. fyrumsenheter skapas. Lägenhetens andelstal påverkas inte av sådan åtgärd.

M=Mark ingår i upplåtelsen i en omfattning som framgår av resp upplåtelse avtal.

8
43
2

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

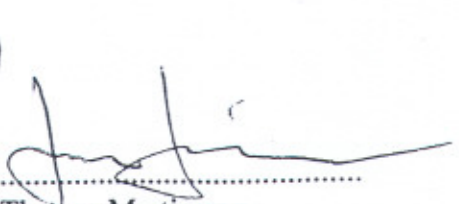
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift, som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Elförbrukning avseende gemensamma delar mäts över elmätare placerad i undercentral vid förrådsbyggnad hus 2. Kostnaden för den delen ingår i ovan angivna årsavgift.
Elförbrukning avseende hushållsel mäts över en gemensam elmätare placerad vid varje hus 1-5. Kostnaden för den delen ingår ej i ovan angivna årsavgift utan betalas av medlem i förhållande till respektive bostadsrätts andelstal.
Kostnader för Kabel-TV, Internet och motorvärme ingår inte i ovan angivna årsavgift.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, när sådan ingår i upplåtelsen.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten 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.
8. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Östersund den 11/11 - 2003

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK MJÄLLE


Hans Axelsson


Bernt Lundstedt


Thomas Martinsson

H. Prognos av föreningens årskostnadsutveckling år 1-11

2003-11-11

Bilaga 1 till Ekonomisk plan

Brf BoKlok Mjälle, Frösö, Östersund

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	32 000 000
Lånebelopp, topplån	5 277 000
Lånebelopp, garantilån	6 581 000
Lånebelopp, bottenlån 1	5 902 000
Lånebelopp, bottenlån 2	5 902 000
Bidragsunderlag	21 938 000
Bidragsandel år 1	30,00%

Antagen subventionsränta	År 1-5	4,740%	År 6-	4,740%
Antagen låneränta topplån	År 1-5	4,005%	År 6-	4,005%
Antagen låneränta garantilån	År 1-5	4,770%	År 6-	4,770%
Antagen låneränta bottenlån 1	År 1-5	4,220%	År 6-	4,220%
Antagen låneränta bottenlån 2	År 1-5	5,200%	År 6-	5,200%

Fondavsättning år 1	65 574	Ökning/år:	
Beräknade driftskost. år 1	507 500	Antagen ökning/år:	3,0%
Ber. taxeringsvärde år 1	19 672 000	Antagen ökning/år:	0,0%
Fastighetsskatt år 1-5	0,00%		
Fastighetsskatt år 6-10	0,25%		
Fastighetsskatt år 11-	0,50%		
Likvida medel vid år 1	100 000		
Beräkn. avkastning likvida medel	2,0%		
Total bostadsyta, m2	2 186		

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Räntekostnader	1 081 226	1 068 836	1 056 399	1 043 910	1 031 358	1 018 739	1 006 043	993 260	976 821	960 383	943 946
Räntebidrag	311 959	311 959	311 959	311 959	311 959	311 959	311 959	311 959	311 959	311 959	311 959
Amorteringar/Avskrivning	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	366 000	366 000	366 000	366 000
Fondavsättningar	65 574	65 574	65 574	65 574	65 574	65 574	65 574	65 574	65 574	65 574	65 574
Driftskostnader	507 500	522 725	538 407	554 559	571 196	588 332	605 982	624 161	642 886	662 172	682 038
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	49 180	49 180	49 180	49 180	49 180	98 360
(Ev inkomstskatt)											
Beräknat överskott/underskott	0	31 284	63 438	96 488	130 459	116 194	151 096	120 979	153 109	193 073	184 845
Summa årlig kostnad	1 642 341	1 676 459	1 711 859	1 748 572	1 786 628	1 826 060	1 865 917	1 907 196	1 941 612	1 984 424	2 028 804
Ränteintäkt	2 000	3 311	5 249	7 829	11 070	14 991	18 626	22 960	19 691	24 064	29 237
Beräkn. kostnad att bestridas med årsavg.	1 640 341	1 673 148	1 706 611	1 740 743	1 775 558	1 811 069	1 847 290	1 884 236	1 921 921	1 960 359	1 999 567
Beräkn. årlig ökning av årsavgifter		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ackumulerad avsättning till reparationsfond	65 574	131 148	196 722	262 296	327 870	393 444	459 018	174 592	240 166	305 740	371 314
Ackumulerade likvida medel, inkl fond vid årets slut	165 574	262 431	391 443	553 505	749 538	931 306	1 147 976	984 529	1 203 212	1 461 859	1 712 278

I. Känslighetsanalys

Brf BoKlok Mjälle, Frösö, Östersund

2003-11-11

Bilaga 2 till Ekonomisk plan

KÄNSLIGHETSANALYS											
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Avgift om kr/m2 BOA											
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå (Enl. Ekonomisk Plan)	750	765	781	796	812	829	845	862	879	897	915
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå (+ 1 %)	829	845	862	879	897	915	933	952	971	990	1 010
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå (+ 2 %)	907	925	943	962	981	1 001	1 021	1 042	1 062	1 084	1 105
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå (+ 3 %)	985	1 005	1 025	1 045	1 066	1 087	1 109	1 131	1 154	1 177	1 201
Dagens inflationsnivå (+ 1%) och dagens räntenivå	750	768	785	803	822	841	860	880	900	921	942
Dagens inflationsnivå (+2%) och dagens räntenivå	750	770	790	811	832	854	876	899	923	947	972

2
2

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 november 2003 för bostadsrättsföreningen BoKlok Mjälle, org. nr: 769609-8842

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.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

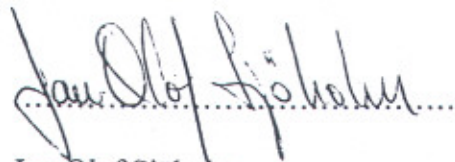
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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.

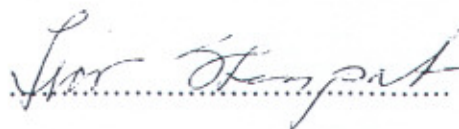
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

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.

Stockholm den 13 november 2003



Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Ivar Stenport
Civ ing
Sportvägen 28
191 43 SOLLENTUNA

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Mjälle

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar förelagat:

- Registreringsbevis dat. 2003-08-19
- Stadgar, registrerade 2003-08-19
- Utdrag ur fastighetsdataregistret
- Köpebrev dat. Östersund 2003-08-15
- Köpekontrakt dat. Solna 2003-09-25 och Östersund 2003-09-25
- Totalentreprenadkontrakt dat. Östersund den 18/9 2003
- Borgen för entreprenaden från Skanska AB
- Offert byggfelsförsäkring
- Ritningar
- Orienterande teknisk beskrivning
- Borgensförbindelse för insatser till länsstyrelsen
- Offert finansiering, dat. 2003-07-09
- Ansökan om statlig bostadsbyggnadsubvention
- Avtal om BoKlok garanti

