

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HAVSBRYNET

Malmö kommun

ORG NR 769638-7088

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-13
F. Nyckeltal	14
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
I. Särskilda förhållanden	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Havsbrynet, Malmö kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 12 maj 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden juni 2022 – januari 2023. Inflyttning beräknas ske under december 2022 – juli 2023.

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

Brf Havsbrynet har, i avtal daterat den 7 januari 2021 förvärvat samtliga andelar i Limhamns sjöstad 7 ekonomisk förening, vari fastigheten eller del i fastigheten utgör en tillgång.

Man har därefter genomfört en fusion som registrerades på bolagsverket den 29 september 2021 och därmed blev Limhamns Sjöstad 7 ekonomisk förening upplöst.

Brf Havsbrynet har även, i avtal daterat den 13 oktober 2021 förvärvat samtliga andelar i Limhamns sjöstad 6 ekonomisk förening, vari fastigheten eller del i fastigheten utgör en tillgång.

Man har därefter genomfört en fusion som registrerades på bolagsverket den 25 april 2022 och därmed blev Limhamns Sjöstad 6 ekonomisk förening upplöst.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Den latent skatten beräknas till 27 131 297 kronor.

I enlighet med tecknad avsiktsförklaring kommer föreningen eventuellt att köpa andelar i en solcellspark som i så fall kommer att finansieras med ett nytt lån. Årsavgifterna beräknas inte att påverkas av denna förändring då föreningen förväntas att få en intäkt ifrån solcellsparken. Belåningen per BOA beräknas i så fall att öka med ca 410 kr och ca 3% i belåningsgrad.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 21 oktober 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande en räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt D, not 3 har tecknats den 6 december 2022.

Bygglov beviljades den 6 juli 2020. Startbesked erhöles den 17 september och den 1 december 2020.

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

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

Entreprenadförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och fastighetsförsäkring finns.

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

Föreningen har tidigare upprättat en ekonomisk plan daterad 2022-05-12.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sandformen 1, Malmö kommun (innehas med äganderätt).
Adress:	Formgatan 24-30, Packhusgatan 25-29, 31 A-B, 216 44 Limhamn.
Fastigheternas areal:	5 315 m ²
Bostadsarea:	Cirka 11 292,5 m ² (uppmätt på ritning)
Lokalarea:	Cirka 86 m ² (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	148 bostadsrättslägenheter och 1 övernattningslägenhet
Antal lokaler:	1 lokal. Planerad verksamhet är butik eller kontor.
Husets utformning:	Tre flerbostadshus med 5-9 våningsplan. Källarvåningen innehåller garage, lägenhetsförråd, barnvagns- och cykelrum samt undercentral för el och VVS. Innergårdarna har belysning och det finns cykelställ, bänkar och bord. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Huset har ett mekaniskt från- och tilluftssystem med värmeåtervinning (FTX). Vattenburet värmesystem med radiatorer under fönster. Multimediauttag i lägenhet för IP-telefoni, digital-tv och bredband. Utanpåliggande rördragnings i badrum kan förekomma. Hiss. Brandvarnare i lägenhet. Solceller på tak.
El:	Bostadsrättsföreningen tecknar elabonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Sophantering sker i miljörum på gården. Behållare för restavfall, matavfall och källsortering finns.
Tvättmöjlighet:	Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje lägenhet.
Passagesystem:	Garageport, entréportar, och dörrar i allmänna urymmen öppnas med tagg.
TV/data/telefoni:	Kollektivt avtal med Tv, Bredband och telefoni via Telia.
Parkering:	Föreningen disponerar 82 parkeringsplatser i gemensamt garage. Ytterligare 30 parkeringsplatser finns att tillgå via parkeringsavtal. Dessa parkeringar ligger inte på den egna fastigheten. Avtalet för de 30 parkeringsplatserna gäller i 25 år
Servitut:	Officialservitut väg (förmån). Rätt att använda körytor för in och utfart. 1280K-2017/4.1 Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter framöver.
Gemensamhetsanläggningar:	Föreningen ingår i dagsläget inte i någon gemensamhetsanläggning, men kan komma att ingå i sådana framöver.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platsgjuten underjordisk källare med garage.
Stomme:	Prefabricerad betong. Ytterväggar takvåning i lätt konstruktion.
Entré/Trapphus:	Klinker i entré och på våningsplan, trapplopp i cementmosaik. Postboxar, lägenhetsregister, tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Fasader/Väggar:	Ytterväggar utförs som betong. Helsandwichväggar samt med halvsandwich med tegel eller trä. Lägenhetsskiljande väggar utförs i betong. Innerväggar utförs som lätt konstruktion alternativt i betong. Fönsterbleck, stuprör och hängrännor i aluminium.
Takkonstruktion:	Prefabricerad betong. Takvåning i lätt konstruktion.
Entrédörrar:	Lägenhetsdörrar är av typen säkerhetsdörrar. Innerdörrar i lägenheter är lätta och målade.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar är fabriksmålade i trä med aluminiumbeklädd utsida i standardkulör och vit insida.
Balkonger:	Prefabricerade balkongplattor av betong med tillhörande stål- alternativt aluminiumräcken.
Fransk balkong:	Utförs med stål- alternativt aluminiumräcke.
Uteplats:	Betong marksten
Terasser:	Betong med räcke av stål- alternativt aluminiumräcke.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt
Vardagsrum:	Ek parkett	Målat vitt	Målat vitt
Kök:	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt
Klädkammare:	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt
Sovrum:	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat vitt
Extra WC:	Klinker	Målat vit	Målat vitt

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	537 185 000
Köpeskilling för andelar i de ekonomiska föreningarna	153 000 000
Köpeskilling för inredningsval	10 416 450
Likviditetsreserv	170 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-795 000
Beräknad anskaffningskostnad, kr	699 976 450 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende hyreslokaler, solceller, mätare för individuell mätning, samt laddstolpar om 795 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 795 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 795 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 547 601 450 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

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

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 439 000 000 kronor för bostäder, varav markvärde 112 000 000 kronor och byggnadsvärde 327 000 000 kronor. Taxeringsvärdet beräknas till cirka 9 000 000 kronor för garage och till cirka 1 601 000 kronor för lokal.



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

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

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ³ (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	40 250 000	1 år	4,00	1 610 000	-362 250	161 000	1 408 750
Lån 2	40 250 000	2 år	4,50	1 811 250	-563 500	161 000	1 408 750
Lån 3	40 250 000	3 år	4,55	1 831 375	-583 625	161 000	1 408 750
Lån 4	40 250 000	4 år	4,95	1 992 375	-744 625	161 000	1 408 750
Summa	161 000 000		4,50	7 245 000	-2 254 000	644 000	5 635 000
Insatser	418 848 000						
Upplåtelseavgift 1	104 712 000						
Upplåtelseavgift 2	5 000 000						
Upplåtelseavg Tillval	10 416 450						
Summa Finansiering	699 976 450						

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Offererade räntesatser: 1 år: 3,95 %, 2 år: 4,04 %, 3 år: 4,04 %, 4 år: 3,97 % den 28 november 2022.

Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti, daterad den 6 december 2022, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,10 %, dock maximalt upp till 5%, under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år.

Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader efter att lånen utbetalats (avräkningsdagen). Skanska Sverige AB och föreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och eller fördelning på lånen, dock är Skanskas åtagande till föreningen den samma oavsett detta

⁴ Amortering 644 000 kr/år år 1-5 motsvarande ca 0,4% av ursprungligt lånebelopp, 946 000 kr/år år 6-10 motsvarande ca 0,6% av ursprungligt lånebelopp. Därefter rak amortering år 11-100, motsvarande 1 700 518 kr/år. Amorteringstiden är ca 100 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 5 635 000

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 338 775
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	160 000	
Arvode till styrelse och revisorer	100 000	
Föreningens administration och omkostnader vid stämma	10 000	
Uppvärmning	300 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten	342 600	
Gemensam vattenförbrukning	400 000	
Gemensam elförbrukning	861 000	
Hushållsel	1 114 140	
Renhållning/soppantering	250 000	
Städning	200 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	250 000	
Trädgårdsskötsel	100 000	
Snöröjning	50 000	
Hissar	70 000	
TV, telefoni och bredband	266 400	
Försäkringar	150 000	
IMD mätvärdesinsamling	25 000	
SBA systematiskt brandskyddsarbete	20 000	
Övriga kostnader	15 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		4 684 140

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt garage	90 000	
Fastighetsskatt hyreslokaler	16 010	
Summa skatter, kr		106 010

Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr **10 763 925**

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

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

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

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

Årsavgifter	7 827 175
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	266 400
Årsavgifter uppvärmning av tappvarmvatten ²	342 600
Årsavgifter hushållsel ³	1 114 140
Intäkter garageplatser ⁴	1 042 800
Hysesintäkter lokaler	154 800
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	16 010
Summa beräknade årliga intäkter, kr	10 763 925

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 150 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten debiteras med 125 kronor, 200 kronor eller 250 kronor per månad inkl. moms beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 425 kronor, 625 kronor eller 820 kronor per månad inkl. moms beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

⁴ 82 parkeringsplatser i garage, varav 3 av dessa är reserverade för bilpool. Intäkt beräknas på 79 garageplatser á 1 100 kronor per månad.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostadsarea, ca ¹⁰	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats	Upplåtelseavgift 1	Upplåtelseavgift 2	Upplåtelseavgift Tillval	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månadsavgift ⁸	Beräknad årsavgift uppvärmning av ⁹ tappvarmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
	(m ²)			(kr)	(kr)			(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A1001	55,0	2 RoK	B	2 236 000	559 000		64 400	2 859 400	0,513	825 930	40 153	1 800	3 496	1 500	5 100
A1002	86,5	4 RoK	B	3 436 000	859 000		124 350	4 419 350	0,754	1 213 940	59 017	1 800	5 068	3 000	9 840
A1003	66,0	2 RoK	B	1 756 000	439 000		16 500	2 211 500	0,597	961 170	46 728	1 800	4 044	1 500	5 100
A1004	65,5	2 RoK	U	1 996 000	499 000		14 600	2 509 600	0,593	954 730	46 415	1 800	4 018	1 500	5 100
A1101	54,5	2 RoK	B	2 556 000	639 000		2 100	3 197 100	0,509	819 490	39 840	1 800	3 470	1 500	5 100
A1102	89,0	4 RoK	B	4 156 000	1 039 000		160 100	5 355 100	0,773	1 244 530	60 504	1 800	5 192	3 000	9 840
A1103	80,5	3 RoK	B	2 316 000	579 000		0	2 895 000	0,708	1 139 880	55 416	1 800	4 768	2 400	7 500
A1104	73,0	3 RoK	B	2 636 000	659 000		2 000	3 297 000	0,650	1 046 500	50 877	1 800	4 390	2 400	7 500
A1201	54,5	2 RoK	B	2 636 000	659 000		60 050	3 355 050	0,509	819 490	39 840	1 800	3 470	1 500	5 100
A1202	89,0	4 RoK	B	4 236 000	1 059 000		84 400	5 379 400	0,773	1 244 530	60 504	1 800	5 192	3 000	9 840
A1203	80,5	3 RoK	B	2 396 000	599 000		2 000	2 997 000	0,708	1 139 880	55 416	1 800	4 768	2 400	7 500
A1204	73,0	3 RoK	B	2 716 000	679 000		111 650	3 506 650	0,650	1 046 500	50 877	1 800	4 390	2 400	7 500
A1301	54,5	2 RoK	B	2 716 000	679 000		39 700	3 434 700	0,509	819 490	39 840	1 800	3 470	1 500	5 100
A1302	89,0	4 RoK	B	4 316 000	1 079 000		66 100	5 461 100	0,773	1 244 530	60 504	1 800	5 192	3 000	9 840
A1303	80,5	3 RoK	B	2 476 000	619 000		22 300	3 117 300	0,708	1 139 880	55 416	1 800	4 768	2 400	7 500
A1304	73,0	3 RoK	B	2 796 000	699 000		103 850	3 598 850	0,650	1 046 500	50 877	1 800	4 390	2 400	7 500
A1401	54,5	2 RoK	B	2 796 000	699 000		3 400	3 498 400	0,509	819 490	39 840	1 800	3 470	1 500	5 100
A1402	89,0	4 RoK	B	4 396 000	1 099 000		156 100	5 651 100	0,773	1 244 530	60 504	1 800	5 192	3 000	9 840
A1403	80,5	3 RoK	B	2 556 000	639 000		2 000	3 197 000	0,708	1 139 880	55 416	1 800	4 768	2 400	7 500
A1404	73,0	3 RoK	B	2 876 000	719 000		78 600	3 673 600	0,650	1 046 500	50 877	1 800	4 390	2 400	7 500
A1501	107,0	4 RoK	T	6 396 000	1 599 000		281 200	8 276 200	0,911	1 466 710	71 306	1 800	6 092	3 000	9 840
B1001	72,5	3 RoK	U	2 076 000	519 000		89 450	2 684 450	0,647	1 041 670	50 642	1 800	4 370	2 400	7 500
B1002	42,0	1 RoK	FB	1 036 000	259 000		4 300	1 299 300	0,413	664 930	32 326	1 800	2 844	1 500	5 100
B1003	84,5	4 RoK	U	2 396 000	599 000		112 000	3 107 000	0,738	1 188 180	57 765	1 800	4 964	3 000	9 840
B1101	84,5	4 RoK	B	2 476 000	619 000		51 700	3 146 700	0,738	1 188 180	57 765	1 800	4 964	3 000	9 840
B1102	59,0	2 RoK	B	1 676 000	419 000		16 650	2 111 650	0,543	874 230	42 502	1 800	3 692	1 500	5 100
B1103	84,5	4 RoK	B	2 396 000	599 000		90 200	3 085 200	0,738	1 188 180	57 765	1 800	4 964	3 000	9 840
B1201	84,0	4 RoK	B	2 556 000	639 000		199 000	3 394 000	0,735	1 183 350	57 530	1 800	4 944	3 000	9 840
B1202	59,0	2 RoK	B	1 756 000	439 000		16 500	2 211 500	0,543	874 230	42 502	1 800	3 692	1 500	5 100
B1203	84,5	4 RoK	B	2 476 000	619 000		114 700	3 209 700	0,738	1 188 180	57 765	1 800	4 964	3 000	9 840
B1301	84,5	4 RoK	B	2 636 000	659 000		176 350	3 471 350	0,738	1 188 180	57 765	1 800	4 964	3 000	9 840
B1302	59,0	2 RoK	B	1 836 000	459 000		70 100	2 365 100	0,543	874 230	42 502	1 800	3 692	1 500	5 100
B1303	84,5	4 RoK	B	2 556 000	639 000		157 850	3 352 850	0,738	1 188 180	57 765	1 800	4 964	3 000	9 840
B1401	84,5	4 RoK	B	2 716 000	679 000		3 200	3 398 200	0,738	1 188 180	57 765	1 800	4 964	3 000	9 840
B1402	59,0	2 RoK	B	1 916 000	479 000		55 500	2 450 500	0,543	874 230	42 502	1 800	3 692	1 500	5 100
B1403	84,5	4 RoK	B	2 636 000	659 000		119 700	3 414 700	0,738	1 188 180	57 765	1 800	4 964	3 000	9 840

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B= Balkong, U=Uteplats, T=Terrass, FB=Fransk balkong. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.

⁷ Cirka 86,5 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

⁹ Innefattar uppvärmning av tappvarmvatten.

¹⁰ Bostadsarean är uppmätt på ritning.



Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca ¹⁰ (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av ⁹ tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
C1001	85,5	3 RoK	FB	2 076 000	519 000		0	2 595 000	0,746	1 201 060	58 391	1 800	5 016	2 400	7 500
C1002	80,5	3 RoK	FB	1 836 000	459 000		0	2 295 000	0,708	1 139 880	55 416	1 800	4 768	2 400	7 500
C1003	78,0	3 RoK	FB+U	2 076 000	519 000		112 100	2 707 100	0,689	1 109 290	53 929	1 800	4 644	2 400	7 500
C1101	85,5	3 RoK	B	2 236 000	559 000		76 800	2 871 800	0,746	1 201 060	58 391	1 800	5 016	2 400	7 500
C1102	80,5	3 RoK	B	1 996 000	499 000		28 250	2 523 250	0,708	1 139 880	55 416	1 800	4 768	2 400	7 500
C1103	101,5	4 RoK	B	3 196 000	799 000		164 700	4 159 700	0,869	1 399 090	68 018	1 800	5 818	3 000	9 840
C1201	85,5	3 RoK	B	2 316 000	579 000		20 800	2 915 800	0,746	1 201 060	58 391	1 800	5 016	2 400	7 500
C1202	80,5	3 RoK	B	2 076 000	519 000		36 350	2 631 350	0,708	1 139 880	55 416	1 800	4 768	2 400	7 500
C1203	101,5	4 RoK	B	3 276 000	819 000		170 000	4 265 000	0,869	1 399 090	68 018	1 800	5 818	3 000	9 840
C1301	85,5	3 RoK	B	2 396 000	599 000		177 650	3 172 650	0,746	1 201 060	58 391	1 800	5 016	2 400	7 500
C1302	80,5	3 RoK	B	2 156 000	539 000		13 200	2 708 200	0,708	1 139 880	55 416	1 800	4 768	2 400	7 500
C1303	101,5	4 RoK	B	3 356 000	839 000		83 800	4 278 800	0,869	1 399 090	68 018	1 800	5 818	3 000	9 840
C1401	85,5	3 RoK	B	2 476 000	619 000		107 350	3 202 350	0,746	1 201 060	58 391	1 800	5 016	2 400	7 500
C1402	80,5	3 RoK	B	2 236 000	559 000		49 000	2 844 000	0,708	1 139 880	55 416	1 800	4 768	2 400	7 500
C1403	101,5	4 RoK	B	3 436 000	859 000		98 800	4 393 800	0,869	1 399 090	68 018	1 800	5 818	3 000	9 840
C1501	166,0	5 RoK	T	7 036 000	1 759 000		332 050	9 127 050	1,363	2 194 430	106 684	1 800	9 040	3 000	9 840
C1502	129,5	5 RoK	T	6 716 000	1 679 000		53 400	8 448 400	1,083	1 743 630	84 768	1 800	7 214	3 000	9 840
D1001	72,0	3 RoK	U	2 156 000	539 000		164 350	2 859 350	0,643	1 035 230	50 329	1 800	4 344	2 400	7 500
D1002	42,0	1 RoK	FB	956 000	239 000		1 200	1 196 200	0,413	664 930	32 326	1 800	2 844	1 500	5 100
D1003	84,5	4 RoK	U	2 796 000	699 000		82 100	3 577 100	0,738	1 188 180	57 765	1 800	4 964	3 000	9 840
D1101	85,0	4 RoK	B	2 796 000	699 000		62 350	3 557 350	0,742	1 194 620	58 078	1 800	4 990	3 000	9 840
D1102	59,0	2 RoK	B	1 596 000	399 000		500	1 995 500	0,543	874 230	42 502	1 800	3 692	1 500	5 100
D1103	85,0	4 RoK	B	2 796 000	699 000		198 000	3 693 000	0,742	1 194 620	58 078	1 800	4 990	3 000	9 840
D1201	85,0	4 RoK	B	2 876 000	719 000		63 400	3 658 400	0,742	1 194 620	58 078	1 800	4 990	3 000	9 840
D1202	59,0	2 RoK	B	1 676 000	419 000		68 700	2 163 700	0,543	874 230	42 502	1 800	3 692	1 500	5 100
D1203	84,5	4 RoK	B	2 876 000	719 000		219 900	3 814 900	0,738	1 188 180	57 765	1 800	4 964	3 000	9 840
D1301	85,0	4 RoK	B	2 956 000	739 000		154 550	3 849 550	0,742	1 194 620	58 078	1 800	4 990	3 000	9 840
D1302	59,0	2 RoK	B	1 756 000	439 000		800	2 195 800	0,543	874 230	42 502	1 800	3 692	1 500	5 100
D1303	85,0	4 RoK	B	2 956 000	739 000		125 600	3 820 600	0,742	1 194 620	58 078	1 800	4 990	3 000	9 840
D1401	85,0	4 RoK	B	3 036 000	759 000		142 750	3 937 750	0,742	1 194 620	58 078	1 800	4 990	3 000	9 840
D1402	59,0	2 RoK	B	1 836 000	459 000		7 700	2 302 700	0,543	874 230	42 502	1 800	3 692	1 500	5 100
D1403	85,0	4 RoK	B	3 036 000	759 000		114 750	3 909 750	0,742	1 194 620	58 078	1 800	4 990	3 000	9 840
E1001	54,0	2 RoK	U	1 836 000	459 000		56 700	2 351 700	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
E1002	86,5	3 RoK	FB+U	2 396 000	599 000		22 350	3 017 350	0,754	1 213 940	59 017	1 800	5 068	2 400	7 500
E1101	54,0	2 RoK	B	1 996 000	499 000		11 300	2 506 300	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B= Balkong, U=Uteplats, T=Terrass, FB=Fransk balkong. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.

⁷ Cirka 86,5 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

⁹ Innefattar uppvärmning av tappvarmvatten.

¹⁰ Bostadsarean är uppmätt på ritning.



Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca ¹⁰ (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av ⁹ tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
E1102	86,5	3 RoK	B	2 556 000	639 000		54 100	3 249 100	0,754	1 213 940	59 017	1 800	5 068	2 400	7 500
E1103	34,5	1 RoK	B	916 000	229 000		53 800	1 198 800	0,355	571 550	27 786	1 800	2 466	1 500	5 100
E1104	106,0	5 RoK	B	3 836 000	959 000		0	4 795 000	0,903	1 453 830	70 679	1 800	6 040	3 000	9 840
E1201	54,0	2 RoK	B	2 076 000	519 000		5 300	2 600 300	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
E1202	86,5	3 RoK	B	2 636 000	659 000		10 500	3 305 500	0,754	1 213 940	59 017	1 800	5 068	2 400	7 500
E1203	34,5	1 RoK	B	956 000	239 000		2 100	1 197 100	0,355	571 550	27 786	1 800	2 466	1 500	5 100
E1204	106,5	5 RoK	B	3 916 000	979 000		234 950	5 129 950	0,907	1 460 270	70 992	1 800	6 066	3 000	9 840
E1301	54,0	2 RoK	B	2 156 000	539 000		0	2 695 000	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
E1302	86,5	3 RoK	B	2 716 000	679 000		207 100	3 602 100	0,754	1 213 940	59 017	1 800	5 068	2 400	7 500
E1303	34,5	1 RoK	B	996 000	249 000		13 000	1 258 000	0,355	571 550	27 786	1 800	2 466	1 500	5 100
E1304	106,5	5 RoK	B	3 996 000	999 000		194 350	5 189 350	0,907	1 460 270	70 992	1 800	6 066	3 000	9 840
E1401	54,0	2 RoK	B	2 236 000	559 000		0	2 795 000	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
E1402	86,5	3 RoK	B	2 796 000	699 000		221 700	3 716 700	0,754	1 213 940	59 017	1 800	5 068	2 400	7 500
E1403	34,5	1 RoK	B	1 036 000	259 000		18 100	1 313 100	0,355	571 550	27 786	1 800	2 466	1 500	5 100
E1404	106,5	5 RoK	B	4 076 000	1 019 000		213 150	5 308 150	0,907	1 460 270	70 992	1 800	6 066	3 000	9 840
E1501	54,0	2 RoK	B	2 316 000	579 000		63 400	2 958 400	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
E1502	87,0	3 RoK	B	2 876 000	719 000		138 200	3 733 200	0,758	1 220 380	59 330	1 800	5 094	2 400	7 500
E1503	34,5	1 RoK	B	1 076 000	269 000		13 800	1 358 800	0,355	571 550	27 786	1 800	2 466	1 500	5 100
E1504	106,5	5 RoK	B	4 156 000	1 039 000		70 200	5 265 200	0,907	1 460 270	70 992	1 800	6 066	3 000	9 840
E1601	54,0	2 RoK	B	2 476 000	619 000		0	3 095 000	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
E1602	87,0	3 RoK	B	2 956 000	739 000		56 900	3 751 900	0,758	1 220 380	59 330	1 800	5 094	2 400	7 500
E1603	34,5	1 RoK	B	1 156 000	289 000		37 400	1 482 400	0,355	571 550	27 786	1 800	2 466	1 500	5 100
E1604	106,5	5 RoK	B	4 316 000	1 079 000		89 800	5 484 800	0,907	1 460 270	70 992	1 800	6 066	3 000	9 840
E1701	54,0	2 RoK	B	2 556 000	639 000		29 800	3 224 800	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
E1702	87,0	3 RoK	B	3 036 000	759 000		177 450	3 972 450	0,758	1 220 380	59 330	1 800	5 094	2 400	7 500
E1703	34,5	1 RoK	B	1 196 000	299 000		4 100	1 499 100	0,355	571 550	27 786	1 800	2 466	1 500	5 100
E1704	106,5	5 RoK	B	4 396 000	1 099 000		101 100	5 596 100	0,907	1 460 270	70 992	1 800	6 066	3 000	9 840
E1801	104,5	4 RoK	T	5 196 000	1 299 000		31 400	6 526 400	0,892	1 436 120	69 818	1 800	5 968	3 000	9 840
F1001	66,0	2 RoK	U	1 876 000	469 000		11 300	2 356 300	0,597	961 170	46 728	1 800	4 044	1 500	5 100
F1002	66,0	2 RoK	B	1 956 000	489 000		24 100	2 469 100	0,597	961 170	46 728	1 800	4 044	1 500	5 100
F1003	55,0	2 RoK	B	2 076 000	519 000		23 700	2 618 700	0,513	825 930	40 153	1 800	3 496	1 500	5 100
F1101	75,5	3 RoK	B	2 476 000	619 000		31 200	3 126 200	0,670	1 078 700	52 442	1 800	4 520	2 400	7 500
F1102	81,0	3 RoK	B	2 636 000	659 000		0	3 295 000	0,712	1 146 320	55 729	1 800	4 794	2 400	7 500
F1103	88,0	4 RoK	B	4 076 000	1 019 000		23 000	5 118 000	0,765	1 231 650	59 878	1 800	5 140	3 000	9 840
F1104	54,0	2 RoK	B	2 396 000	599 000		108 900	3 103 900	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
F1201	75,5	3 RoK	B	2 556 000	639 000		81 600	3 276 600	0,670	1 078 700	52 442	1 800	4 520	2 400	7 500

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B= Balkong, U=Uteplats, T=Terrass, FB=Fransk balkong. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.

⁷ Cirka 86,5 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

⁹ Innefattar uppvärmning av tappvarmvatten.

¹⁰ Bostadsarean är uppmätt på ritning.



Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostadsarea, ca ¹⁰ (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelseavgift 1 (kr)	Upplåtelseavgift 2	Upplåtelseavgift Tillval	Insats och upplåtelseavgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månadsavgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av ⁹ tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
F1202	81,0	3 RoK	B	2 716 000	679 000		134 600	3 529 600	0,712	1 146 320	55 729	1 800	4 794	2 400	7 500
F1203	88,0	4 RoK	B	4 476 000	1 119 000		0	5 595 000	0,765	1 231 650	59 878	1 800	5 140	3 000	9 840
F1204	54,0	2 RoK	B	2 556 000	639 000		0	3 195 000	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
F1301	75,5	3 RoK	B	2 636 000	659 000		1 300	3 296 300	0,670	1 078 700	52 442	1 800	4 520	2 400	7 500
F1302	81,0	3 RoK	B	2 796 000	699 000		134 300	3 629 300	0,712	1 146 320	55 729	1 800	4 794	2 400	7 500
F1303	88,0	4 RoK	B	4 556 000	1 139 000		157 800	5 852 800	0,765	1 231 650	59 878	1 800	5 140	3 000	9 840
F1304	54,0	2 RoK	B	2 636 000	659 000		25 900	3 320 900	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
F1401	75,5	3 RoK	B	2 716 000	679 000		50 400	3 445 400	0,670	1 078 700	52 442	1 800	4 520	2 400	7 500
F1402	81,0	3 RoK	B	2 876 000	719 000		0	3 595 000	0,712	1 146 320	55 729	1 800	4 794	2 400	7 500
F1403	88,0	4 RoK	B	4 636 000	1 159 000		55 400	5 850 400	0,765	1 231 650	59 878	1 800	5 140	3 000	9 840
F1404	54,0	2 RoK	B	2 716 000	679 000		27 000	3 422 000	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
F1501	75,5	3 RoK	B	2 876 000	719 000		13 300	3 608 300	0,670	1 078 700	52 442	1 800	4 520	2 400	7 500
F1502	81,0	3 RoK	B	3 036 000	759 000		9 700	3 804 700	0,712	1 146 320	55 729	1 800	4 794	2 400	7 500
F1503	88,0	4 RoK	B	4 716 000	1 179 000		88 000	5 983 000	0,765	1 231 650	59 878	1 800	5 140	3 000	9 840
F1504	54,0	2 RoK	B	2 876 000	719 000		49 900	3 644 900	0,505	813 050	39 527	1 800	3 444	1 500	5 100
F1601	108,0	4 RoK	T	6 956 000	1 739 000		57 700	8 752 700	0,918	1 477 980	71 853	1 800	6 138	3 000	9 840
G1001	66,5	2 RoK	U	1 836 000	459 000	200 000	0	2 495 000	0,601	967 610	47 041	1 800	4 070	1 500	5 100
G1002	66,5	2 RoK	U	1 916 000	479 000	200 000	46 900	2 641 900	0,601	967 610	47 041	1 800	4 070	1 500	5 100
G1003	88,0	4 RoK	B	3 596 000	899 000	500 000	0	4 995 000	0,765	1 231 650	59 878	1 800	5 140	3 000	9 840
G1004	56,0	2 RoK	B	2 076 000	519 000	200 000	71 100	2 866 100	0,520	837 200	40 701	1 800	3 542	1 500	5 100
G1101	74,0	3 RoK	B	2 396 000	599 000	150 000	57 200	3 202 200	0,658	1 059 380	51 503	1 800	4 442	2 400	7 500
G1102	81,5	3 RoK	B	2 636 000	659 000	50 000	33 000	3 378 000	0,716	1 152 760	56 043	1 800	4 820	2 400	7 500
G1103	89,5	4 RoK	B	4 236 000	1 059 000	300 000	71 900	5 666 900	0,777	1 250 970	60 817	1 800	5 218	3 000	9 840
G1104	55,0	2 RoK	B	2 316 000	579 000	200 000	1 800	3 096 800	0,513	825 930	40 153	1 800	3 496	1 500	5 100
G1201	74,0	3 RoK	B	2 476 000	619 000	150 000	53 700	3 298 700	0,658	1 059 380	51 503	1 800	4 442	2 400	7 500
G1202	81,5	3 RoK	B	2 716 000	679 000	50 000	49 600	3 494 600	0,716	1 152 760	56 043	1 800	4 820	2 400	7 500
G1203	90,0	4 RoK	B	4 316 000	1 079 000	300 000	91 400	5 786 400	0,781	1 257 410	61 130	1 800	5 244	3 000	9 840
G1204	55,0	2 RoK	B	2 476 000	619 000	100 000	500	3 195 500	0,513	825 930	40 153	1 800	3 496	1 500	5 100
G1301	74,0	3 RoK	B	2 556 000	639 000	150 000	1 500	3 346 500	0,658	1 059 380	51 503	1 800	4 442	2 400	7 500
G1302	81,5	3 RoK	B	2 796 000	699 000	50 000	37 800	3 582 800	0,716	1 152 760	56 043	1 800	4 820	2 400	7 500
G1303	90,0	4 RoK	B	4 396 000	1 099 000	300 000	112 600	5 907 600	0,781	1 257 410	61 130	1 800	5 244	3 000	9 840
G1304	55,0	2 RoK	B	2 556 000	639 000	100 000	47 100	3 342 100	0,513	825 930	40 153	1 800	3 496	1 500	5 100
G1401	74,0	3 RoK	B	2 636 000	659 000	150 000	0	3 445 000	0,658	1 059 380	51 503	1 800	4 442	2 400	7 500
G1402	81,5	3 RoK	B	2 876 000	719 000	50 000	32 900	3 677 900	0,716	1 152 760	56 043	1 800	4 820	2 400	7 500
G1403	90,0	4 RoK	B	4 476 000	1 119 000	300 000	327 400	6 222 400	0,781	1 257 410	61 130	1 800	5 244	3 000	9 840

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B= Balkong, U=Uteplats, T=Terrass, FB=Fransk balkong. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.

⁷ Cirka 86,5 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

⁹ Innefattar uppvärmning av tappvarmvatten.

¹⁰ Bostadsarean är uppmätt på ritning.



Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca ¹⁰ (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift 2	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av ⁹ tappvarmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
G1404	55,0	2 RoK	B	2 636 000	659 000	100 000	4 200	3 399 200	0,513	825 930	40 153	1 800	3 496	1 500	5 100
G1501	74,0	3 RoK	B	2 716 000	679 000	250 000	1 500	3 646 500	0,658	1 059 380	51 503	1 800	4 442	2 400	7 500
G1502	81,5	3 RoK	B	2 956 000	739 000	150 000	0	3 845 000	0,716	1 152 760	56 043	1 800	4 820	2 400	7 500
G1503	90,0	4 RoK	B	4 556 000	1 139 000	300 000	168 800	6 163 800	0,781	1 257 410	61 130	1 800	5 244	3 000	9 840
G1504	55,0	2 RoK	B	2 716 000	679 000	200 000	79 900	3 674 900	0,513	825 930	40 153	1 800	3 496	1 500	5 100
G1601	107,5	4 RoK	T	6 796 000	1 699 000	500 000	281 000	9 276 000	0,915	1 473 150	71 619	1 800	6 118	3 000	9 840
diff.									-0,007	-11 270	-541				
SUMMA	11 292,5			418 848 000	104 712 000	5 000 000	10 416 450	538 976 450	100,000	161 000 000	7 827 175	266 400		342 600	1 114 140

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B= Balkong, U=Uteplats, T=Terrass, FB=Fransk balkong. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.

⁷ Cirka 86,5 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

⁹ Innefattar uppvärmning av tappvarmvatten.

¹⁰ Bostadsarean är uppmätt på ritning.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	86,0
	86,0

Följande övernattningslägenhet finns

Lgh nr	Lägenhetsarea (m ²)
E 1003	63,5
	63,5



F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	61 986 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	47 729 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	14 257 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel)	693 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	153 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	846 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel).	415 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	23 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	45 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	515 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	57 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	135 kr

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	7 827 175	8 335 941	8 877 778	9 454 833	10 069 397	10 270 785	11 339 777	12 520 030
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	1 723 140	1 757 603	1 792 755	1 828 610	1 865 182	1 902 486	2 100 498	2 319 120
Årsavgift kr/m²	846	894	945	999	1 057	1 078	1 190	1 314
Övriga intäkter								
Övriga intäkter	1 213 610	1 213 610	1 213 610	1 213 610	1 213 610	1 213 610	1 213 610	1 213 610
Summa intäkter	10 763 925	11 307 154	11 884 142	12 497 053	13 148 189	13 386 881	14 653 885	16 052 759
Driftskostnader	4 684 140	4 777 823	4 873 379	4 970 847	5 070 264	5 171 669	5 709 941	6 304 236
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	308 580
Fastighetsskatt garagelokaler	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709	121 128
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	16 010	16 330	16 657	16 990	17 330	17 676	19 516	21 547
Summa	106 010	108 130	110 293	112 499	114 749	117 044	129 226	451 256
Kapitalkostnader								
Räntor	7 245 000	7 216 020	7 187 040	7 158 060	7 129 080	7 100 100	6 887 250	6 504 633
Räntegaranti	-2 254 000	-1 891 750	-1 328 250	-744 625				
Avskrivningar	5 477 441	5 477 441	5 477 441	5 477 441	5 477 441	5 477 441	5 477 441	5 477 441
Summa kostnader	15 258 591	15 687 664	16 319 903	16 974 222	17 791 533	17 866 254	18 203 857	18 737 566
Årets resultat¹	-4 494 666	-4 380 510	-4 435 761	-4 477 168	-4 643 344	-4 479 373	-3 549 972	-2 684 806

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	338 775	345 551	352 462	359 511	366 701	374 035	412 965	455 947
Accumulerad avsättning till underhållsfond	338 775	684 326	1 036 787	1 396 298	1 762 999	2 137 034	4 122 457	6 314 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-4 494 666	-4 380 510	-4 435 761	-4 477 168	-4 643 344	-4 479 373	-3 549 972	-2 684 806
Årets avskrivning	5 477 441	5 477 441	5 477 441	5 477 441	5 477 441	5 477 441	5 477 441	5 477 441
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	982 775	1 096 931	1 041 680	1 000 273	834 097	998 068	1 927 469	2 792 635
Likviditetsreserv	170 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-644 000	-644 000	-644 000	-644 000	-644 000	-946 000	-1 700 518	-1 700 518
Årets kassaflöde	508 775	452 931	397 680	356 273	190 097	52 068	226 951	1 092 117

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	508 775	961 706	1 359 387	1 715 659	1 905 756	1 957 824	4 223 475	8 539 559
Taxeringsvärde garagelokaler	9 000 000	9 180 000	9 363 600	9 550 872	9 741 889	9 936 727	10 970 950	12 112 815

Låneskuld	161 000 000	160 356 000	159 712 000	159 068 000	158 424 000	157 780 000	153 050 000	144 547 410
-----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 6,5 % år 2 - 5. Fr.o.m. år 6 höjs årsavgifterna med 2 %.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

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

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 644 000 kr/år år 1-5 motsvarande ca 0,4% av ursprungligt lånebelopp, 946 000 kr/år år 6-10 motsvarande ca 0,6%

av ursprungligt lånebelopp. Därefter rak amortering år 11-100, motsvarande 1 700 518 kr/år.

Medelränta år 1-16 är 4,5 %.

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

¹ Årets resultat

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



H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	846	894	945	999	1057	1078	1190	1314
Antagen räntenivå + 1%	917	1000	1068	1138	1197	1218	1326	1442
Antagen räntenivå + 2%	1060	1142	1210	1279	1337	1357	1461	1570
Antagen räntenivå - 1%	703	752	803	858	917	938	1055	1186
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	846	898	954	1014	1076	1103	1247	1415
Antagen inflationsnivå + 2%	846	903	964	1028	1097	1129	1309	1530
Antagen inflationsnivå - 1%	846	889	936	985	1038	1054	1138	1226

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

Antagen räntenivå år 1-16 är 4,5 %.



I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under punkt 3 på sidan 6. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 26 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Malmö den / 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSBRYNET

Mikael Ekman

Bengt Fernebrant

Jonathan Santos

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Havsbyn, org. nr: 769638-7088.

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

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

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

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

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

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

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

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digitalt signerat intyg

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ. Ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges Väg 31
112 51 STOCKHOLM



Bilaga till granskningsintyg för Brf Havsbrynet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-05-12
2. Registreringsbevis	2021-09-29
	2022-04-25
3. Uppdragsavtal med bilagor	2021-10-21
4. Tilläggsavtal till Uppdragsavtal	2022-12-06
5. Kreditoffert SEB	2020-06-17
6. Godkännande av ändrad amortering	2022-11-14
7. Indikativa räntor	2022-11-28
8. Förslag till ny adress	2020-08-31
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
10. Bygglövsbeslut	2020-07-06
11. Information från kontrollansvarig	2022-11-24
12. Bekräftelse av bilpoolskostnader	2022-05-16
13. Bekräftelse ang. säkrad betongtilldelning	2022-05-05
14. Avsiktsförklaring	2022-05-06
15. Byggdelsbeskrivning	2021-09-08
16. Rumsbeskrivning	2022-01-17
17. Planterings- och utrustningslista M-18-1-1004	2020-11-30
18. Beräkning av latent skatt	odaterad
19. Tillval Havsbrynet	2022-11-23
20. Lägenhetsmatris A-49-1-0010	2022-04-20
21. Beräkning av nyckeltal vid köp av solcellsanläggning	odaterad
22. Startbesked Sandformen 1	2020-12-01
	2020-09-17
23. Offsite förnybar energi	2022-10-22
24. Beräknat energibehov	2022-11-23
25. Beräknad kostnad för solcellsanläggning	odaterad
26. Fastighetsförsäkring Trygg Hansa	2022-12-06



Verifikat

Transaktion 09222115557483286800

Dokument

Ekonomisk plan Brf Havsbyn 20221213

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2022-12-13 09:58:23 CET (+0100) av Jonathan Santos (JS)

Färdigställt 2022-12-14 00:21:45 CET (+0100)

Signerande parter

Jonathan Santos (JS)

Skanska/BoKlok

Personnummer 870604-5039

Org. nr 5560339086

jonathan.santos@skanska.se

+46104492187



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONATHAN SANTOS"
Signerade 2022-12-13 10:00:04 CET (+0100)

Mikael Ekman (ME)

Personnummer 196910144119

mikael.ekman@bjurfors.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL EKMAN"
Signerade 2022-12-13 10:36:39 CET (+0100)

Bengt Fernebrant (BF)

Personnummer 5304184418

bengt.fernebrant@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT FERNEBRANT"
Signerade 2022-12-13 11:06:09 CET (+0100)

Johan Widén (JW)

Personnummer 195310130074

jw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN WIDÉN"
Signerade 2022-12-13 13:00:59 CET (+0100)

Kjell Karlsson (KK)

Personnummer 6103300197

kjell.karlsson@advokatdelta.se



Verifikat

Transaktion 09222115557483286800



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL KARLSSON"
Signerade 2022-12-14 00:21:45 CET (+0100)*

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>



Skanska Sverige AB
c/o Jonathan Santos
Fabrikstorget 1
412 50 Göteborg

Återkallelse av tidigare givet tillstånd att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt samt nytt sådant tillstånd

Sökande: Bostadsrättsföreningen Havsbrynet, 769638-7088
Kontaktperson: Jonathan Santos

Beslut

Bolagsverket beslutar att återkalla ett för föreningen 27 maj 2022 utfärdat tillstånd att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt i ärende 270140/22.

Bolagsverket beslutar samtidigt att ge föreningen ett nytt tillstånd att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt i föreningens hus i enlighet med ansökan, borgensförbindelse samt ny ekonomisk plan.

Beskrivning av ärendet

Den 27 maj 2022 gav Bolagsverket tillstånd för föreningen att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt i ärende 270140/22. I det ärendet bifogade föreningen som säkerhet en borgensförbindelse som getts ut av Skanska AB, 556000-4615, på 540 000 000 kronor.

Den 14 december 2022 kom föreningen in med en begäran om återkallelse av tidigare utfärdat tillstånd, samt en ny ansökan om tillstånd att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt, detta ärende. Anledningen var att en ny ekonomisk plan upprättats. Den nya ekonomiska planen registrerades 15 december 2022.

Till ansökan har säkerheten, i form av en borgensförbindelse, som har getts ut av Skanska AB, 556000-4615 den 13 december 2022 tagits med i beslutet. Säkerheten uppgår till 540 000 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. De upplåtelseavgifter som tagits emot med det tidigare tillståndet utfärdat 27 maj 2022 ska ingå i det nya tillståndet i detta ärende 698513/22.

Bestämmelser

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

Detta beslut har fattats av handläggaren Cecilia Rundqvist. Föredragande var handläggaren Rose-Marie Wikström

Cecilia Rundqvist

Rose-Marie Wikström

Information

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

Organisationsnummer	
769638-7088	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2020-05-12	2020-05-12
Dokumentet skapat	Sida
2022-12-20 16:39	1 (3)

Försättsblad

769638-7088 Bostadsrättsföreningen Havsbrynet

Ärenden som vi ännu inte har registrerat

Ärendenummer 698513/22 avser:

- tillstånd

Organisationsnummer	
769638-7088	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2020-05-12	2020-05-12
Dokumentet skapat	Sida
2022-12-20 16:39	2 (3)

Org.nummer: 769638-7088

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Havsbrynet

Adress: c/o Skanska Sverige AB

205 33 MALMÖ

Säte: Skåne län, Malmö kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

691014-4119 Ekman, Lars Mikael, Skogsbrynsvägen 10, 236 31 HÖLLVIKEN

STYRELSELEDAMÖTER

530418-4418 Fernebrant, Bengt Erik, Erik Dahlbergsgatan 6 Lgh 1201,
222 20 LUND

870604-5039 Santos, Carl Jonathan, Resedagatan 21, 416 52 GÖTEBORG

STYRELSESUPPLEANTER

761005-4624 Rask, Josefin Margareta, Rödhakevägen 2, 234 32 LOMMA

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

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

Stadgar

Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar:
2022-06-20, 2022-06-22

VERKSAMHET

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

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till
föreningens hus, om marken skall användas som komplement till
bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund

Organisationsnummer 769638-7088	
Objektets registreringsdatum 2020-05-12	Företagsnamnets registreringsdatum 2020-05-12
Dokumentet skapat 2022-12-20 16:39	Sida 3 (3)

av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Räkenskapsår

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

Kallelse

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

EKONOMISK PLAN

Registreringsdatum för ny ekonomisk plan: 2022-12-15

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Havsbrynet Organisationsnummer 769638-7088

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Havsbrynet.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har som målsättning att även som ändamål kunna äga andelar i solcellspark.

Föreningens säte

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Malmö kommun.

Räkenskapsår

4 §

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

Medlemskap

5 §

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

6 §

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

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

Avgifter

7 §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avsättning och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus.

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

Styrelse

9 §

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

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

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

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Firmateckning

11 §

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

Förvaltning

12 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

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

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) och, där så erfordras, för de medel som under året inbetalts till och utbetalats från föreningen (kassaflödesanalys),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisor

15 §

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

Föreningsstämma

16 §

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

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

Kallelse till stämma

17 §

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

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

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

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

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari eller den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

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

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

Protokoll

20 §

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

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

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

Röstning, ombud och biträde

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. Medlems röst rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigt 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, syskon, förälder eller barn.

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, 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 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

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.

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.

Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

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 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.

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 innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) 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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

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 upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte annat har avtalats med föreningen.

27 §

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

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

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

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

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

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

28 §

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

29 §

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

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

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

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

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

30 §

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

Samtycke behövs dock inte,

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

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

Till lägenheten räknas:

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

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

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller

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

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

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

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § 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.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

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

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

Förverkande av bostadsrätt

36 §

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

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

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

37 §

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

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

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

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

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

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

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

38 §

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

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

39 §

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

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

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

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

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

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

Avflyttning

40 §

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

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

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

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

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

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

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HAVSBRYNET**

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas

Jonathan Santos att påteckna för vår räkning förhandsavtal, upplåtelseavtal och överlåtelseavtal med blivande bostadsrättshavare.

Härmed befullmäktigas

Jonathan Santos att i alla avseenden företräda föreningen rörande ansökan om tillstånd gällande förhandstecknande av bostadsrätter och att upplåta föreningens lägenheter med bostadsrätt.

Härmed befullmäktigas

Jonathan Santos att teckna för föreningen gällande ärende om bostadsrättshavarens pantsättning av andel i föreningen.

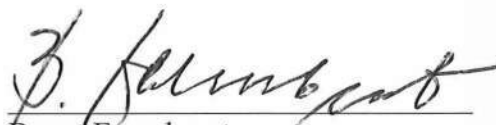
Fullmakterna gäller t o m 2023-06-30.

Malmö den 3/6 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSBRYNET



Mikael Ekman



Bengt Fernebrant

Ovanstående namnteckningar

Bevittnas



OLOF PAULI

Ovanstående namnteckningar

Bevittnas



CHRISTOFFER OLSSON SEGERBERG