

**EKONOMISK PLAN**

**(enligt bostadsrättslagen 1991:614)**

**för**

**Bostadsrättsföreningen Kanalen 3 i Wenersborg**

**Organisations nummer 769627-4518**

**Vänersborgskommun, Västra Götalands län**

**2014-06-08**

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Allmänna förutsättningar	3
Fastigheten	3
Biluppställningsplatser	3
Servitut och gemensamhetsanläggning	3
Byggnadsbeskrivning	4
Beräknad total projektkostnad	5
Beräknat taxeringsvärde	5
Försäkringar	5
Avsättning till fonder	5
Finansieringsplan	5
Beräknade löpande utgifter o intäkter	6
Lägenhetsförteckning	7
Känslighetsanalys	8
Särskilda förhållanden	9
Underskrifter	9

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kanalen 3 i Wenersborg i Vänersborgskommun, som registrerades hos Bolagsverket 2014-01-14 med organisationsnummer 769627-4518 (nedan kallad föreningen), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Enligt vad som stadgas i 3 kap, 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande. Utöver bostadsrättsavgiften tillkommer kostnaden för garage, förråd och hushållsel samt kabel TV-avgift. Kabel TV- avgiften uppgår till 140 kr/månad.

Föreningen har tecknat avtal med Norstaden Etablering AB att förvärva andelarna i Krögaren 4 i Wenersborg ekonomisk förening (769627-3825). Förvärvskostnaden för andelarna i den ekonomiska föreningen uppgår till 5.000.000:-. Fastigheten är beskriven i denna ekonomiska plan.

Föreningens förvärv av fastigheten genom att först köpa andelarna i den ekonomiska föreningen medför att bostadsrättsföreningen får en latent skatteskuld. Denna realiserar endast då föreningen upphör o säljer sin fastighet.

Byggnationen påbörjas under hösten 2014 med inflyttning under hösten 2015. Förhandsavtal kommer att börja tecknas sommaren 2014. Upplåtelse av bostadsrätterna sker vid inflyttning 2015.

Ej sålda bostadsrätter vid föreningens övertagande av andelarna i Krögaren 4 i Wenersborg ekonomisk förening kommer att inköpas av Nor AB.

## FASTIGHETEN

Fastigheten kommer att utgöras av Krögaren 4 i Vänersborgskommun. Krögaren 4 ekonomisk förening kommer att på fastigheten uppföra 23 bostadslägenheter samt 23 garage med tillhörande förråd.

Detaljplanen är antagen 2011-01-27.

## BILUPPSTÄLLNINGPLATSER

Garage o parkeringsplatser finns inom fastigheten. Avgift för garagen 500:-månad.

## SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

### Förmån

3 st officialservitut för väg.

### Belastning

Officialservitut för väg.

Officialservitut för vatten-dag-avloppsledning.

Ledningsrätt för vatten-avlopp-dagvattenledning.

### Andel i Krögaren S:1

Samfälligheten skall tillsammans med Brf Kanalen 1 o 2 sköta gemensam trädgårdsanläggning samt skötsel av internt vägnät.

**BYGGNADSBESKRIVNING**

Fastighetsbeteckning: Krögaren 4 i Vänerborgs kommun

Adress: Korsebergsvägen 3B

Fastighetens areal : 4721 kvm.

Boarea : 1883,9 kvm

Fastigheten kommer att uppvärmas med fjärrvärme avseende bostadsytan och el avseende förrädsdelen. Elförbrukningen för garage o förråd förkommer att avräknas bostadsrättsinnehavarna efter avläsning av elmätaren för garage o förråd. Tillskottsvärme till badrumsgolv o handukstork uppvärms med el på bostadsrättsinnehavarens elabonnemang.

**Lägenhetsfördelning**

Typ	Antal	Yta	Summa yta
2 rok	4	61,9	247,6
2 rok	2	68,3	136,6
3 rok	6	78,8	472,8
3 rok	1	89,7	89,7
3 rok	4	87,5	350,0
3rok	1	91,4	91,4
4 rok	4	96,4	385,6
4 rok	1	110,2	110,2
<b>Summa</b>	<b>23</b>		<b>1883,90</b>

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**Bostadshus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme och ytterväggar	Prefabricerade betongstomme med fasadbeklädnad cementfiberplattor
Lägenhetsskiljande väggar	Prefabricerade väggar av betong
Innerväggar	Gipsskiva på regelstomme
Vindsbjälklag	Betongbjälklag med mineralullsisolering
Yttertak	Takstolar med råspont, underlagspapp och takduk
Balkonger	Prefabricerad betong
Uterum	Prefabricerad betongplatta med inglasade väggar
Invändig trappa	Prefabricerad betongtrappa
Entréparti/trapphus	Aluminiumpartier
Entrédörrar lägenhet	Säkerhetsdörrar
Fönster	Trä/aluminium alt plast och isolerglas
Hiss	Hydraulhiss
Värme	Vattenburen värme med radiatorer
Ventilation	Frånluft med återvinning
Elmätare	Placerade i teknikrum
Lägenhetsförråd	Beläget i uppvärmt ute förråd bakom garagedel
Sophantering	Soprum i garagedel

**Garage med förråd**

Isolering	Garaget är oisolerat medan förrådet är isolerat.
Tak	Yttertak papp
Port	Takskjutport
Invändigt	Invändiga väggar beklädd med OSB -plywood (enbart förrädsdelen)

Utrymmen	Golv	Vägg	Tak	Inredning
Hall	Ekparkett	Tapet	Målat	Hatthylla med säkerhetsdörr
Vardagsrum	Ekparkett	Tapet	Målat	Fönsterbänkar
Sovrum	Ekparkett	Tapet	Målat	Garderob med skjutdörrar
Kök	Ekparkett	Tapet	Målat	Separat kyl o frys
Wc/Bad	Klinker	Kakel	Målat	El golvvärme ,handukstork el, spegel
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättbänk,tvättmaskin,torktummlare
Soprum	Acrudur	Målat	Målat	Utvändigt på gården. Vattenutkastare
Cykelrum	Acrudur	Målat	Målat	Placerat utvändigt i garage del
Entré	Klinker	Målat	Målat	Anslagstavla
Entredörr				Kodlås, aluminiumparti
Allmänbelysning				Ledbelysning med närvarostyrning

### BERÄKNAD TOTAL PROJEKTKOSTNAD

Förvärvskostnad är känd och uppgår till*:	57 625 000
Likviditetsfond	74 999

**Summa förvärvskostnad** 57 699 999

\* inklusive förvärv av andelarna i den ekonomiska föreningen och övriga kostnader som är förenade med inköp av föreningens fastighet samt kostnaden för fusionen och upprättande av underhållsplan.

### BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE ENLIGT SKATTEVERKETS ANVISNINGAR

Typ	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark	2 826 000	220 000	3 046 000
Byggnad	17 800 000	780 000	18 580 000
<b>Summa</b>	<b>20 626 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>21 626 000</b>

### FÖRSÄKRINGAR

Fastighetsförsäkring med fullvärdes garanti kommer att tecknas.

### AVSÄTTNING TILL FONDER ENLIGT FÖRENINGENS STADGAR

Till underhållsfonden skall avsättas det belopp som framgår av den underhållsplan som föreningens styrelse skall fatta beslut om. I budgeten har avsatts 100.000:-till underhållsfonden vilket utgör 53:-/kvm. Överskott som kan komma att uppstå i föreningens verksamhet avsättes till föreningens dispositionsfond.

### FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp
Insatser	26 373 200
Upplåtelseavgift	8 201 799
Banklån*	23 125 000
<b>Summa</b>	<b>57 699 999</b>

Löptid lån	Belopp	Ränta*	Kostnad
1år	8 125 000	2,47	200 688
3 år	10 000 000	2,73	273 000
5 år	5 000 000	3,15	157 500
<b>Summa:</b>	<b>23 125 000</b>	<b>2,73</b>	<b>631 188</b>

\* enligt offert från Swedbank 20140515

Om räntan ökar med 1 % påverkas avgiften med ca 10,22:-/kvm o mån

Ex. 3 rok på 78,8 kvm ökar hyran med 805-/mån

## Brf Kanalen 3 i Wenersborg

## Ekonomisk prognos

Förutsättningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig ränta	2,73	2,73	2,73	2,73	2,73	2,73	2,73
Lånebelopp	23 125 000	22 915 000	22 705 000	22 495 000	22 285 000	22 075 000	21 025 000
Amortering 1)	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000
Inflation	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Driftskostnad kr/ kvm	339	346	353	360	367	375	414

## Årliga intäkter

Bostadsrättavgift	1 342 565	1 346 860	1 351 356	1 356 057	1 360 967	1 366 089	1 395 045
Garage o förråd	138 000	140 760	143 575	146 447	149 376	152 363	168 221
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 480 565</b>	<b>1 487 620</b>	<b>1 494 932</b>	<b>1 502 504</b>	<b>1 510 342</b>	<b>1 518 452</b>	<b>1 563 266</b>

## Årliga kostnader

Räntor 9)	631 188	625 456	619 724	613 992	608 260	602 528	573 869
Avskrivningar 1)	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000
Periodiskt underhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Fastighetsskatt bostäder 2)	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garage	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Värme 3)	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	170 659
Vatten 4)	56 000	57 120	58 262	59 428	60 616	61 829	68 264
El 5)	38 000	38 760	39 535	40 326	41 132	41 955	46 322
Kabel-TV 6)	0	0	0	0	0	0	0
Sophämtning 7)	29 200	29 784	30 380	30 987	31 607	32 239	35 595
Försäkring 8)	16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	19 504
Löpande underhåll	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235
Invändig o utvändig skötsel	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Tekn.förv/fastighetsservice	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Ekon.förvaltning/revision	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Övrigt	20 177	20 581	20 992	21 412	21 840	22 277	24 596
<b>Summa</b>	<b>1480565</b>	<b>1487620</b>	<b>1494932</b>	<b>1502504</b>	<b>1510342</b>	<b>1518452</b>	<b>1563266</b>

## RESULTAT

0                      0                      0                      0                      0                      0                      0

- 1) Avskrivningar motsvarar bankens krav på amortering.
- 2) Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsskatt de första 15 åren.
- 3) Antaget 75 KW/M2 samt Vattenfalls årskostnad beräkning enligt deras fjärrvärmeflexa
- 4) Vattnet enl normalförbrukning 30:-/ m2 bostadsyta
- 5) Antagen elförbrukning vattenfall elpris 20140107 (15kwh/m2 o år)
- 6) Kabel-tv avgift tillkommer utöver årsavgiften
- 7) Enligt kommunens hemsida
- 8) Enligt premie för motsvarande hus med ett basbelopp som självrisk
- 9) Offert från Swedbank

## Brf Kanalen 3 i Wenersborg

## Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Lgh yta	Lgh typ	Hus typ	Andels-	Insats	Upplåtelse	Försäljnings	Års-	Månads
L.måter.	m2		Vån-plan	tal i %		avgift	Pris	avgift	avgift
C1001	68,30	2rok	C1	3,63	966 149	123 851	1 080 000	48 674	4 056
C1002	96,40	4rok	C1	5,12	1 349 528	175 472	1 525 000	68 700	5 725
C1003	61,90	2rok	C1	3,29	866 554	28 446	895 000	44 113	3 676
C1004	87,50	3rok	C1	4,64	1 224 935	50 065	1 275 000	62 357	5 196
C1005	68,30	2rok	C1	3,63	966 149	153 851	1 110 000	48 674	4 056
C1101	78,80	3rok	C2	4,18	1 103 141	221 859	1 325 000	56 157	4 680
C1102	96,40	4rok	C2	5,12	1 349 528	175 472	1 525 000	68 700	5 725
C1103	61,90	2rok	C2	3,29	866 554	28 446	895 000	44 113	3 676
C1104	87,50	3rok	C2	4,64	1 224 935	50 065	1 275 000	62 357	5 196
C1105	78,80	3rok	C2	4,18	1 103 141	151 859	1 255 000	56 157	4 680
C1201	78,80	3rok	C3	4,18	1 103 141	396 859	1 500 000	56 157	4 680
C1202	96,40	4rok	C3	5,12	1 349 528	350 472	1 700 000	68 700	5 725
C1203	61,90	2rok	C3	3,29	866 554	78 446	945 000	44 113	3 676
C1204	87,50	3rok	C3	4,64	1 224 935	225 065	1 450 000	62 357	5 196
C1205	78,80	3rok	C3	4,18	1 103 141	326 859	1 430 000	56 157	4 680
C1301	78,80	3rok	C4	4,18	1 103 141	571 859	1 675 000	56 157	4 680
C1302	96,40	4rok	C4	5,12	1 349 528	525 472	1 875 000	68 700	5 725
C1303	61,90	2rok	C4	3,29	866 554	128 446	995 000	44 113	3 676
C1304	87,50	3rok	C4	4,64	1 224 935	400 065	1 625 000	62 357	5 196
C1305	78,80	3rok	C4	4,18	1 103 141	501 859	1 605 000	56 157	4 680
C1401	110,20	4rok	C5	5,85	1 542 718	1 452 282	2 995 000	78 534	6 545
C1402	89,70	3rok	C5	4,76	1 255 733	739 267	1 995 000	63 925	5 327
C1403	91,40	3rok	C5	4,85	1 279 532	1 345 468	2 625 000	65 136	5 428
23 st	1 883,9			100,00	26 373 200	8 201 800	34 575 000	1 342 565	111 880

## Brf Kanalen 3 i Wenersborg

## Antagande

Belåning	23 125 000
Ränteutveckling + 1% mot huvudalternativ år 2	1,0
Inflation +1% mot huvudalternativ år 2-11	3,0
Bostads yta	1 883,9

## Känslighetsanalys

Alternativa förutsättningar	ÅR						
	1	2	3	4	5	6	11
<b>Huvudalternativ enl ekonomisk prognos</b>							
Kapitalkostnad inkl avskrivning	841 188	835 456	829 724	823 992	818 260	812 528	783 869
Fastighetsskatt	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Driftskostnader enl huvudalternativ	629 377	641 965	654 804	667 900	681 258	694 883	767 207
<b>Summa:</b>	<b>1 480 565</b>	<b>1 487 620</b>	<b>1 494 932</b>	<b>1 502 604</b>	<b>1 510 342</b>	<b>1 518 452</b>	<b>1 563 266</b>
Utgifter kr/kvm/år	786	790	794	798	802	806	830
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i %	0,00	0,48	0,49	0,51	0,52	0,54	0,61
<b>Huvudalternativets låneränta + 1%</b>							
Kapitalkostnad inkl avskrivning	841 188	1 064 606	1 056 774	1 048 942	1 041 110	1 033 278	994 119
Fastighetsskatt	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Driftskostnader enl huvudalternativ	629 377	641 965	654 804	667 900	681 258	694 883	767 207
<b>Summa:</b>	<b>1 480 565</b>	<b>1 716 770</b>	<b>1 721 982</b>	<b>1 727 454</b>	<b>1 733 192</b>	<b>1 739 202</b>	<b>1 773 516</b>
Utgifter kr/kvm/år	786	911	914	917	920	923	941
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i %	0,00	15,95	0,30	0,32	0,33	0,35	0,42
<b>Huvudalternativets inflation + 1%</b>							
Kapitalkostnad inkl avskrivning	841 188	835 456	829 724	823 992	818 260	812 528	783 869
Fastighetsskatt inflation 3 %	10 000	10 300	10 609	10 927	11 255	11 593	13 439
Driftskostnader inflation 3 %	629 377	648 258	667 706	687 737	708 369	729 620	845 830
<b>Summa:</b>	<b>1 480 565</b>	<b>1 494 014</b>	<b>1 508 039</b>	<b>1 522 656</b>	<b>1 537 884</b>	<b>1 553 741</b>	<b>1 643 138</b>
Utgifter kr/kvm/år	786	793	800	808	816	825	872
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i %	0,00	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,19

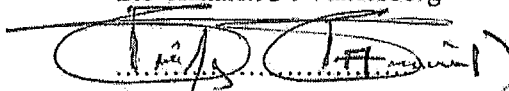
## Brf Kanalen 3 i Wenersborg

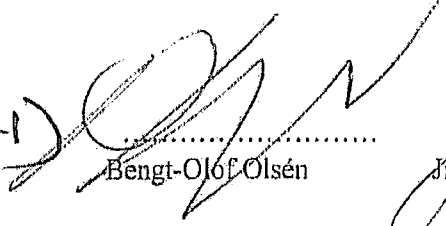
### SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och årsavgift med belopp som i bilaga angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.  
Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang eller dylikt driftskostnaderna för elektrisk ström och inre underhåll, kabel TV-avgift samt Garage. Garageavgiften uppgår till 500:-/ månad. Elkostnaden per lägenhet och månad vid normalförbrukning beräknas uppgå till ca 300:-/månad för 2 personers hushåll. Kabel TV avgift 140:-/månad
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi ej skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Vänersborg ..014 06 08.

Brf Kanalen 3 i Vänersborg

  
Arild Aaserud

  
Bengt-Olof Olsén

  
Jim Aaserud

# Sköldeberg FastighetsVärdering

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

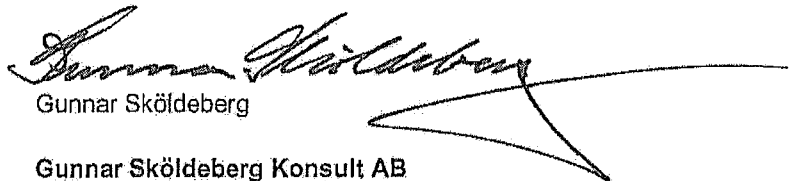
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Kanalen 3 i Wenersborg (769627-4518)** i Vänersborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2014-06-16



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

### Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis, 2 st
- Föreningsstadgar, 2 st
- Fastighetsinfo
- Ritningar, planer och fasader, A4
- Situationsplan
- Låneoffert
- Avtal om andelsöverlåtelse
- Köpeavtal
- Garantiförbindelse
- Taxeringsvärdesberäkning

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kanalen 3 i Wenersborg (org nr 769627-4518).

Stadgar	Garantiåtagande
Lånelöfte Swedbank	Bygglovshandling
Registreringsbevis	Entreprenadkontrakt
Andelsöverlåtelseavtal (option)	Fastighets Fakta

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Det noteras föreningen tillämpar den raka avskrivning som Bokföringsnämnden anser skall tillämpas av bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsmarknadens beloppsmässiga tillämpningen av nämndens ställningstagande är ännu oklart. Ökas avskrivningen kan det leda till ett resultatmässigt negativt resultat men påverkar inte likviditeten..

Göteborg den 19 juni 2014



Björn Sahlin  
Advokatfirman Wählin  
Av Boverket förordnad intygsgivare

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kanalen 3 i Wenersborg  
Antagna den 20131126 i Vänersborg

**§ 1 Föreningens namn**

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Kanalen 3 i Wenersborg.

**§ 2 Ändamål och verksamhet**

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**§ 3 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Vänersborg kommun, Västra Götalands län.

**§ 4 Insats och årsavgift**

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

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

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

**§ 5 Andra avgifter**

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

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

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

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

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

**§ 6 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

2013121201897

Bolagsverket 2013-01-09

h

### § 7 Revisorer

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

### § 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

### § 9 Årsredovisning

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

### § 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

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

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

### § 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

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

### § 12 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

### § 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

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

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

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

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

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

### § 14 Förändring i lägenhet

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

### § 15 Underhåll

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

### § 16 Fonder

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

### § 17 Upplösning av föreningen

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

### Övrigt

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

d

Organisationsnummer 769627-4518	
Objektets registreringsdatum 2014-01-10	Nuvarande firmas registreringsdatum 2014-01-10
Dokumentet skapat 2014-01-10 10:19	Slida 2 (3)

Org.nummer: 769627-4518

Firma: Bostadsrättsföreningen Kanalen 3 i Wenersborg

Adress: c/o Strömstadsredovisning  
Box 16  
452 21 STRÖMSTAD

Säte: Västra Götalands län, Vänersborg kommun

Registreringslän: Västra Götalands län

Anmärkning:

**STYRELSELEDAMÖTER**

480309 Aaserud, Arild, Wielgardsvei 10, 1654 FREDRIKSTAD, NORGE  
660815 Aaserud, Jim Arild, Granitveien 1, 1630 FREDRIKSTAD, NORGE  
510915-6074 Olsén, Bengt Olof, Högen 1, 461 92 TROLLHÄTTAN

**REVISOR (ER)**

711013-4892 Massleberg, Henrik, c/o PWC, Uddevallavägen 3,  
452 31 STRÖMSTAD

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas ensam av  
Olsén, Bengt Olof

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter  
med högst 2 suppleanter.

**STADGAR**

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:  
2014-01-10, 2014-01-14

**ÄNDAMÅL**

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

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

Organisationsnummer	
769627-4518	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2014-01-10	2014-01-10
Dokumentet skapat	Sida
2014-01-10 10:19	3 (3)

**TID FÖR STÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

**KALLELSE**

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

**E-POSTADRESS**

arild@northman.no

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