

**EKONOMISK PLAN  
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
STUBBEN 7  
I STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten, byggnadsteknisk beskrivning
- C. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens kostnader år 1-11
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter 1-11
- G. Ekonomisk kalkyl, andelstabell
- H. Särskilda förhållanden
- I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Stadgar

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stubben 7 (769623-4504) som har registrerats hos Bolagsverket den 2011-08-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten är belägen på Tussmötevägen 207/Hemskogsvägen 215, i stadsdelen Stureby i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet, Stockholm Stubben 7, kommer att bebyggas med en flerfamiljsbyggnad i 2,5 plan med totalt 9 bostadslägenheter.

Invid bostadsbyggnaden uppförs 10 parkeringsplatser.

Befintlig källare avvecklas enligt geoteknisk utredning.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapital- och driftkostnader. Kapital- och driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt och med hänsyn tagen till de specifika förutsättningar som gäller för fastigheten och byggnaden. Föreningens långivare kräver inte att amortering görs, utan att det kan ske efter överenskommelse. Amortering är inte en kostnad utan en utgift. Avskrivningar av föreningens byggnad är en kostnad men inte en utgift. Mot bakgrund av detta är i föreningens beräkning av årliga kostnader under avsnitt "E" upptaget en kostnadspost avseende amortering/avskrivning om 0,5% av föreningens lån.

Under avsnitt "D", finansieringsplan, finns upptaget ett reverslån om 500.000 kronor. Reverslånet ges av säljaren och är ränte- och amorteringsfritt fram till år 7. Fr.o.m. år 7 belastas föreningen av amortering (5 års amortering om 100.000 kr/år) samt ränta för reverslånet. Se vidare avsnitt "E", beräkning av föreningens årliga kostnader.

Säkerhet för bottenlånet kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningens stadgar föreskriver att styrelsen skall upprätta en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens hus. Någon underhållsplan är i detta skede ej upprättad. Avsättning till yttre underhåll har därför uppskattats under beräkningen av föreningens årliga kostnader, avsnitt "E".

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Entreprenören, Celon Entreprenad AB, garanterar den slutliga anskaffningskostnaden och att svara för eventuella överstigande kostnader.

Föreningens köp av fastigheten sker via bolagsförvärv. Lagfaren ägare är för närvarande QBN 1 Fastigheter i Sverige AB (556751-5761), som är ett helägt dotterbolag till Trevico 1 AB (556896-9884). Trevico 1 AB överlåter QBN 1 Fastigheter i Sverige AB till Bostadsrättsföreningen Stubben 7 varpå QBN 1 Fastigheter i Sverige AB likvideras och Bostadsrättsföreningen Stubben 7 blir direkt ägare av fastigheten.

Byggfelsförsäkring finns.

Bokningsavtal upprättas under 2013. Upplåtelse av bostadsrätterna sker efter att den ekonomiska planen är registrerad.

Färdigställande samt tillträde är beräknat till vintern 2013.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Stubben 7

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Tussmötevägen 207 / Hemskogsvägen 215

Tomtens areal: 1.664 m<sup>2</sup>.

Bostadsarea: 9 bostadslägenheter om totalt 993 m<sup>2</sup>.

P-platser: 10 st.

Byggnadstyp: Flerbostadshus i 2,5 våningsplan.

Fastighetsförsäkring: Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i samband med färdigställandet

Servitut: Inga befintliga eller framtida servitut finns

Taxeringsvärde: För närvarande: 1.179.000 kr  
varav markvärde 607.000 kr och byggnadsvärde 572.000 kr  
Beräknat taxeringsvärde 2013-2015 uppgår till 18.896.000 kr, varav markvärde 4.496.000 kr och byggnadsvärde 14.400.000 kr.

Typkod: 325, Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler  
Typkoden kommer i samband med kommande fastighetsdeklaration att ändras till 320 då byggnaden är uppförd.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Trädgård och p-platser

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Miljöbyggnad om 13 m<sup>2</sup>.

## Byggnadsteknisk beskrivning

### BYGGNAD

Grund	Balkgrund
Stomme	Utfackningsväggar i stål och trä
Bjälklag	Betong
Fönster	Öppningsbara med isolerglas. Trä med utvändigt aluminiumbeklädnad. Markplanslägenheterna har låsbara fönster samt terrass- och balkongdörrar.
Uppvärmning	Separata till- och frånluftsvärmepumpar för respektive lägenheter. Varje lägenhet har separat mätare för värme och svarar för egna kostnader avseende lägenhetens uppvärmning.
Ventilation	Till- och frånluftsventilation med FTX-system

### Beskrivning av lägenheternas inre standard

Golv	Eklamellparkett
Väggar	Tapetserade. Målat i kök.
Innertak	Vitt. Kök, badrum och WC VA-målas.
Innerdörrar	Vita, släta
Bänkskivor	Laminatskivor
Diskbänk	Hel med två hoar och avställningsyta
Vitvaror	Vita. Spis med keramikhäll, spisfläkt, kyl, frys och diskmaskin.
Golv badrum	Klinker
Golv WC	Klinker
Vägg badrum	Helkaklat
Vägg WC	Målade vita
Duschplats	Duschskärm av glas
Belysning	Fast takbelysning i WC och badrum. Övriga rum är förberedda för takbelysning. Bänkbelysning i form av lysrörsramp i kök samt arbetsbelysning i tak.

### ÖVRIGT

Rumshöjd	Enligt svensk standard, minimum 2,40 meter
TV/tele/data EI-installation	Tele- och multimediauttag i kök och vardagsrum Separat el-mätning med lägenhetscentral placerad inom lägenheten. Varje lägenhet är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Jordade och petskyddade vägguttag.
Badrum	Tvättmaskin och torktumlare. Spegel med belysning ovanför handfat. Eluttag. Kommod. Handdukstork el. Vit WC-stol och handfat.

### Fastighetens skick

Fastighetens byggnad är under uppförande och beräknas vara färdigställd under hösten 2013.

### Övrigt

Planlösningen är modern. Lägenhetsstorlekar mellan 106 m<sup>2</sup>-115 m<sup>2</sup>, 4 RoK. Varje lägenhet förses med balkong eller uteplats samt fönster i minst två väderstreck.

Varje lägenhet har separata mätare för värme, förbrukningsel och varmvattenförbrukning.

Beräknad energiåtgång för värme uppgår till 45 kWh/m<sup>2</sup>/år, enligt svenska tillämpningar för Passivhus. Beräknad energiåtgång för varmvatten uppgår till 30 kWh/år.

För typlägenheterna beräknas kostnaderna för uppvärmning och varmvatten bli enligt följande, beräknat på en kostnad om 1,50 kr/kWh, inkl. energiskatt & moms:

<u>Yta, m<sup>2</sup></u>	<u>Kostnad värme/år, kr</u>	<u>Kostnad varmvatten/år, kr</u>	<u>Summa kr/år</u>
106	7.155	4.770	11.925
110	7.425	4.950	12.375
115	7.762	5.175	12.937

### Nyckeltal

Anskaffningskostnad/m <sup>2</sup>	47.525 kr
Belåning/m <sup>2</sup>	10.778 kr
Insats/m <sup>2</sup>	36.747 kr
Driftkostnad/m <sup>2</sup>	78 kr (exkl. värme, el & varmvatten)
Årsavgift/m <sup>2</sup>	470 kr (år 1)

## Bostadsrättsföreningen Stubben 7

### C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde		Fördelning %
Bostäder	1 179 000	100,00%
Lokaler		0,00%
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 179 000</b>	<b>100,00%</b>

Befintliga inteckningar	1 480 000
-------------------------	-----------

#### Anskaffningskostnad

Köpeskillning	46 968 771
Lagfart	18 510
Pantbrev	204 919
<b>Totalt</b>	<b>47 192 200</b>

### D. FINANSIERINGSPLAN

Lån	
Nytt lån	10 202 200
Reverslån enligt ekonomisk plan avsnitt "A"	500 000
<b>Totalt Lån</b>	<b>10 702 200</b>

Insatser	36 490 000
----------	------------

<b>Totalt</b>	<b>47 192 200</b>
---------------	-------------------

Ränta %	Ränta kr
3,30%	336 673
<b>Totalt</b>	<b>336 673</b>

Amorteringstid	Amort
200 år	51 011
<b>Totalt</b>	<b>51 011</b>

<b>Självfinansieringsgrad</b>
77%

2013062605411

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1% räntetökning och 2% inflationstakt)

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	336 673	345 140	371 006	379 770	388 432	396 992	405 449	413 805	422 059	430 210	438 260
Reversslån amortering fr.o.m. år 7							100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Reversslån ränta fr.o.m. år 7							16 000	12 300	8 400	4 300	0
Amortering / avskrivningar	51 011	51 011	51 011	51 011	51 011	51 011	51 011	51 011	51 011	51 011	51 011
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>387 684</b>	<b>396 151</b>	<b>422 017</b>	<b>430 781</b>	<b>439 443</b>	<b>448 003</b>	<b>572 460</b>	<b>577 116</b>	<b>581 470</b>	<b>585 521</b>	<b>589 271</b>

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	13 604	13 876	14 154	14 437	14 726	15 020	15 320	15 627	15 939	16 258	16 583
Vattenförbrukning	11 916	12 154	12 397	12 645	12 898	13 156	13 419	13 688	13 961	14 241	14 526
Elförbrukning	1 192	1 215	1 240	1 265	1 290	1 316	1 342	1 369	1 396	1 424	1 453
Renhållning	8 937	9 116	9 298	9 484	9 674	9 867	10 065	10 266	10 471	10 681	10 894
Försäkringar	14 895	15 193	15 497	15 807	16 123	16 445	16 774	17 110	17 452	17 801	18 157
Fastighetskötsel / reparationer	26 811	27 347	27 894	28 452	29 021	29 602	30 194	30 797	31 413	32 042	32 682
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>77 356</b>	<b>78 902</b>	<b>80 480</b>	<b>82 089</b>	<b>83 731</b>	<b>85 406</b>	<b>87 114</b>	<b>88 856</b>	<b>90 633</b>	<b>92 446</b>	<b>94 295</b>

Yttre underhållsfond	40 392	41 200	42 024	42 864	43 722	44 596	45 488	46 398	47 326	48 272	49 238
----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

## Underhållskostnader

Fastighetsskatt bostäder	0	0	0	0	0	12 303	12 549	12 800	13 056	13 317	13 584
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>0</b>	<b>875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 303</b>	<b>12 549</b>	<b>12 800</b>	<b>13 056</b>	<b>13 317</b>	<b>13 584</b>

<b>Kostnader totalt</b>	<b>505 431</b>	<b>517 128</b>	<b>544 521</b>	<b>555 735</b>	<b>566 896</b>	<b>590 307</b>	<b>717 611</b>	<b>725 170</b>	<b>732 485</b>	<b>739 557</b>	<b>746 387</b>
-------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	466 431	477 348	503 945	514 348	524 681	547 248	673 691	680 371	686 790	692 948	698 846
Hyror	39 000	39 780	40 576	41 387	42 215	43 059	43 920	44 799	45 695	46 609	47 541
Ränteintäkter											
<b>Intäkter totalt</b>	<b>505 431</b>	<b>517 128</b>	<b>544 521</b>	<b>555 735</b>	<b>566 896</b>	<b>590 307</b>	<b>717 611</b>	<b>725 170</b>	<b>732 485</b>	<b>739 557</b>	<b>746 387</b>

Årsavgift per m <sup>2</sup>	470 kr/m <sup>2</sup>	481 kr/m <sup>2</sup>	507 kr/m <sup>2</sup>	518 kr/m <sup>2</sup>	528 kr/m <sup>2</sup>	551 kr/m <sup>2</sup>	678 kr/m <sup>2</sup>	685 kr/m <sup>2</sup>	692 kr/m <sup>2</sup>	698 kr/m <sup>2</sup>	704 kr/m <sup>2</sup>
------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

## Bostadsrättsföreningen Stubben 7

G. Andelstabell


Lgh nr	Uppgång	Våning	Adress	Yta	Antal rum	Andels- tal	Insats	Insats per m <sup>2</sup>	Arsavg	Hyra	Månadsavgift
1	A	1&2	Tussmötevägen 207	106,0 m <sup>2</sup>	4 RoK	10,61%	3 850 000	36 321 kr/m <sup>2</sup>	49 496	0	4 125
2	B	BV	Tussmötevägen 207	110,0 m <sup>2</sup>	4 RoK	11,11%	4 400 000	40 000 kr/m <sup>2</sup>	51 812	0	4 318
3	C	BV, 1&2	Tussmötevägen 207	115,0 m <sup>2</sup>	4 RoK	11,61%	3 980 000	34 609 kr/m <sup>2</sup>	54 169	0	4 514
4	D	BV, 1&2	Tussmötevägen 207	115,0 m <sup>2</sup>	4 RoK	11,61%	3 980 000	34 609 kr/m <sup>2</sup>	54 169	0	4 514
5	E	BV	Tussmötevägen 207	110,0 m <sup>2</sup>	4 RoK	11,11%	4 250 000	38 636 kr/m <sup>2</sup>	51 812	0	4 318
6	F	1&2	Tussmötevägen 207	106,0 m <sup>2</sup>	4 RoK	10,61%	3 800 000	35 849 kr/m <sup>2</sup>	49 496	0	4 125
7	G	BV, 1&2	Tussmötevägen 207	115,0 m <sup>2</sup>	4 RoK	11,61%	3 980 000	34 609 kr/m <sup>2</sup>	54 169	0	4 514
8	H	BV	Tussmötevägen 207	110,0 m <sup>2</sup>	4 RoK	11,11%	4 400 000	40 000 kr/m <sup>2</sup>	51 812	0	4 318
9	I	1&2	Tussmötevägen 207	106,0 m <sup>2</sup>	4 RoK	10,61%	3 850 000	36 321 kr/m <sup>2</sup>	49 496	0	4 125
P-platser, 10 st.										39 000	
							<b>36 490 000</b>	<b>36 747</b>	<b>466 431</b>	<b>39 000</b>	<b>38 869</b>
<b>Varav medlemsytor</b>				<b>993,0 m<sup>2</sup></b>		<b>100%</b>					
				<b>993,0 m<sup>2</sup></b>							

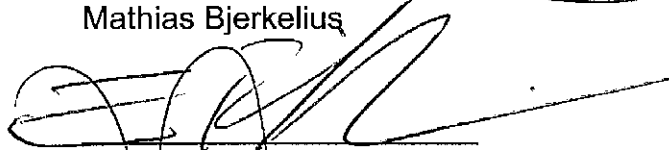
## H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

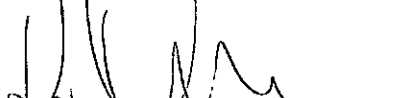
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel. Separata elmätare finns för varje lägenhet.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm den 2013-06-08

Brf Stubben 7

  
Mathias Bjerkelius

  
Eric Fischbein

  
Per Gull

## Intyg

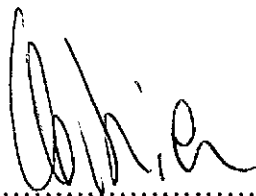
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Stubben 7, org. nr 769623-4504, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

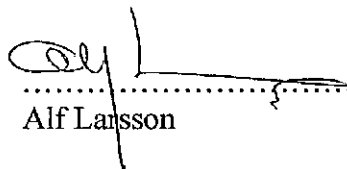
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.



.....  
Ole Lien

Stockholm 2013-06-20



.....  
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

### **Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:**

Stadgar  
 Registreringsbevis  
 Bygglov med plan- och fasadritningar samt situationsplan  
 Aktieöverlåtelseavtal  
 Geoteknisk undersökning  
 Teknisk specifikation  
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och eventuellt osålda lägenheter  
 Bankoffert  
 Köpebrev  
 Totalentreprenadkontrakt  
 Beräkning taxeringsvärde  
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

**STADGAR**

## för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUBBEN 7

**FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE****1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stubben 7.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun inom Stockholms län.

**MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT****2 §**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

**3 §**

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

**INSATSER OCH AVGIFTER M M****4 §**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift skall fastställas av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Anteckningarna över ändringarna  
med original i ryggen

Torsten Lundqvist  
08-6117591

Registrerades av Bolagsverket 2011-08-03

2013062605416

2011080203505

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1,5% av det prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet. Föreningen ansvarar inom lägenheten endast för reparation av ledningar för värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat;

- egna installationer,
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten, - till de delar dessa inte är stamledningar,
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar,
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationssamordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster,
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

**6 §**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsätgard besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

**7 §**

Bostadsrättshavaren får företa ändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

**8 §**

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttages av den 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.

**9 §**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

**10 §**

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Tidsbegränsat tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

**11 §**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

**12 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om;

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. 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 fastigheten,
6. bostadsrättshavaren inte iakttagit sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,

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

### 13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

### 14 §

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

### 15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

## STYRELSEN

### 16 §

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en tid av högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan än make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningen firma tecknas, - förutom av styrelsen, - på det sätt styrelsen bestämmer.

**17 §**

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

**18 §**

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut för beslutförhet när minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

**19 §**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

**20 §**

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

**RÅKENSKAPER OCH REVISION****21 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

**22 §**

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

**23 §**

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

**24 §**

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

**FÖRENINGSSTÄMMA****25 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång året efter räkenskapsårets utgång.

**26 §**

Medlem som önskar lämna förslag till stämman skall anmäla detta senast den 31 januari året efter räkenskapsårets utgång eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

**27 §**

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

**28 §**

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande och val av stämмоordförande.
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
3. Fastställande av röstlängd.
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
5. Godkännande av dagordningen.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
8. Föredragning av revisorns berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning.
16. Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

**29 §**

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

**30 §**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

**31 §**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Även annan än medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

**32 §**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

**33 §**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

**34 §**

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

**MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA****35 §**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

**UNDERHÅLL****36 §**

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens byggnader och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om avgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens byggnader samt vid behov besiktiga föreningens egendom.

**FONDER****37 §**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 36 §.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall överflyttas till  
dispositionsfonden.

8(8)

## UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

### 38 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till  
lägenheternas andelstal.

### ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska  
föreningar samt övrig lagstiftning.

2011080203512

2013062605423