

Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Förvärvskostnader
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader och utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Fördelningsgrunder insatser och årsavgifter mm
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

A: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

D: Föreningens stadgar

Ekonomiska planen är upprättad 2021-08-24

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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 som medlemn har på grund av sådan upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheterna:

Berg Klövsjö 6:424, Fridas stig 28
Berg Klövsjö 6:425, Fridas stig 26
Berg Klövsjö 6:426, Fridas stig 24
Berg Klövsjö 6:427, Fridas stig 22
Berg Klövsjö 6:428, Fridas stig 20

Fastigheterna nedan kallad ("Fastigheten"), i Bergs Kommun ägs av Storhogna 1 AB, 559301-5034, som också är uppdragsgivare för den produktion som pågår på Fastigheten. Fastigheten planeras att förväras av bostadsrättsföreningen Blacktimberlodges III, registrerad 2021-07-26, 769640-2119 ("Bostadsrättsföreningen"), genom köp av samtliga aktier i Storhogna 1 AB enligt aktieöverlåtelseavtal mellan QLS Holding 171505 AB, 559298-5047 ("QLS"), och Bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen därefter kommer att förvärva Fastigheten genom internttransaktion från Storhogna 1 AB, som därefter avses likvideras.

Fastigheten består av 6925 kvm mark. Bostadsrättsförening skall uppföra (nybyggnation) 10 st 2-plans parhus i suterräng, totalt 5st huskroppar med en sammanlagd boarea om 938 kvm. Till varje parhus ingår det 3 parkeringsplatser. Husen ligger i sådant samband att en ändarnålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Byggnaderna färdigställs med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande 10 år. Upplåtelse beräknas ske i november kvartal fyra år 2021 och framåt. Inlytning beräknas ske i slutet av december i kvartal fyra år 2021 och framåt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Skattemässigt restvärde är 45 478 000kr

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift enligt ekonomisk kalkyl, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen. Upplåtelseavtal kommer att tecknas efter den slutliga ekonomiska planen är registrerad i Bolagsverket. Handpenningar skall 3 månader innan färdigställandet vara föreningen tillhanda. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Anslutningsgraden beräknas bli 100%. Den totala anskaffningskostnaden enligt ovan är garanterad till 45 578 000 kr i en garantiutfästelse från QLS Holding 171505 AB (559298-5047). QLS Holding 171505 AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Berg Klövsjö 6:424, 6:425, 6:426, 6:427, 6:428
Fastighetens area	6 925 kvm
Boarea	938 kvm enligt ritning
Byggnadens utformning	10 st 2-plans parhus i suterräng, tot 5 st huskroppar
Antal lägenheter	10 st
Byggår	2021/2022
Parkering	30 st parkeringsplatser
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: 2326-P13/9
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod 320 (hyreshusenhet, bostäder)
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde på 9 279 000 kr, varav byggnadsvärde 8 400 000kr.
Försäkringar	Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

Gemensamma installationer och anordningar

Förråd	Lägenhetsförråd finns vid varje entré till samtliga lägenheter.
Gårdsmark	Gård består av naturtomt och parkeringar består av gårdsgrus.

Byggnadsbeskrivning

Grund	Fribärande bottenplatta av betong
Stomme/bjälklag	Trä
Fasader	Trä/timmerfasad
Yttertak	Plåt
Fönster	Trä / Aluminium

Uteplatser / Balkonger	Trä med glasräcke
Uppvärmningssystem	Golvvärme, luft/vatten pump.
El- och VA anslutningar	Kommunalt el- resp. VA-nät

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Rum	Parkett	Målat/träpanel	Målat/träpanel
Kök	Parkett	Målat/träpanel	Målat/träpanel
Badrum	Klinker	Kakel/Målat	
Utrustning i kök	Kök av hög standard, bänkskivor av sten. Induktionshäll, kyl och frys, spisfläkt, och diskmaskin. Stänkskydd av kakel ovan diskbänk		
Utrustning i badrum	WC-stol, dusch med väggar i glas, kommod, spegelskåp, handdukhängare.		
Bastu	Träpanel med sittbänkar. Elektriskt aggregat.		
Tvättstuga/teknik	Tvättmaskin och torktumlare.		

För mer detaljerad information se rumsbeskrivningen som finns tillgänglig hos styrelsen och mäklaren

3. Beräkningar av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen är beräknad till

Kostnadslag	(kr)
Köpeskilling mark* och aktier	17 932 070
Lagfart	682 995
Pantbrev	112 935
Entreprenad	26 750 000
Beräknad anskaffningskostnad	45 478 000
Likviditetsreserv	100 000
Summa att finansiera, anskaffningskostnad och likviditetsreserv	45 578 000

4. Finansieringsplan

Lån och amortering

Kapitalkostnaderna grundar sig på lån som beräknas upptas för Bostadsrättsföreningens finansiering. Fördeiningen mellan lånen och löptiderna är ett förslag från styrelsen som kan ändras vid tidpunkten för slutfinansiering. Antagen räntesats är högre än ränta enligt bankoffert. Som säkerhet för lånen lämnas pant i Fastigheten.

Föreningen kommer att ha en rak amortering på 1%.

Indikativa räntesatser per 2021-08-12, Swedbank:

1: Rörlig, 1,30%, 2: Fast ränta 3 år 1,43% 3: Fast ränta 5 år 1,56%

Exempel, 2%:

Källa	Belopp	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid
Lån 1	5 628 000 kr	2,00%	112 560 kr	56 280 kr	Rörlig
Beräknad summa lån:	5 628 000 kr				
Beräknade insatser	39 950 000 kr				
Beräknad summa finansiering:	45 578 000 kr	Totalt	112 560 kr	56 280 kr	Rörlig

*skattemässigt restvärde mark 4 500 000 kr

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader och utgifter

Kapitalkostnader och avskrivningar

Summan av Föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % (ca 267 500 kr/år), av byggnadens värde, då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar. Avskrivningen grundar sig på ett byggnadsvärde om 26 750 000. Föreningen kommer göra ett bokföringsmässigt negativt resultat men kommer att ha en balanserad likviditet. Del av avskrivningen ingår i underlaget för årsavgifterna. Föreningen tar år ett ut årsavgift för avskrivningar och avsättning till underhåll motsvarande ca 3,1 % av taxeringsvärdet (motsvarande ca 310 kr/m²).

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens driftskostnader är budgeterade till ca 133 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom Fastigheten är nybyggd utgår ingen kommunal fastighetsavgift år 1-15. El och värme samt inre underhåll betalas av respektive bostadsrättshavare. Övrigt underhåll ansvarar föreningen för, vilket finansieras genom avsättningar.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader		
Ränta	112 560 kr	120 kr
Amortering	56 280 kr	60 kr
Drift och underhållskostnader	(kr)	(kr/m²)
VVA	70 350 kr	75 kr
Renhållning	33 000 kr	35 kr
Försäkring	12 194 kr	13 kr
Ekonomisk förvaltning	18 760 kr	20 kr
Samfällighet (snö och sandning)	13 500 kr	15 kr
Rep- & Underhållsfond	23 450 kr	25 kr
Summa	171 254 kr	183 kr
Totalt	340 094 kr	363 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i Föreningens stadgar skall Föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder, finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas respektive andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter respektive lägenhets andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell under punkt 7.

Intäktslag:	(kr)
Årsavgifter	340 094 kr
Hysesintäkter p-platser	0 kr
Totalt	340 094 kr

Kostnaden för lägenhetens värme, elförbrukning, kabel-TV/bredband och hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgift ovan. Kostnaderna är uppskattade och beror på individuell förbrukning

Area	Värme	El	Kabel-TV	Bredband	Hemförsäkring
m ²	ca Kr/år	ca Kr/år	ca Kr/år	ca Kr/år	ca Kr/år
93	6000	4000	3500	2500	1000

7. Fördelningsgrunder insatser och årsavgifter

De i Föreningen ingående lägenheterna är 10 st till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal med mera presenteras i tabellen nedan. Årsavgifterna baseras på yta-andelstal.

Lgh nr	Antal rum	Lghyta, kvm	Andelstal, %	Belåning i BRF	Insats KR	Månadsavgift, kr	Årsavgift kr
A 1001	3-5.	93,8	10,00%	6 000 kr/kvm	3 995 000	2 834	34 009
A 1002	3-5.	93,8	10,00%	6 000 kr/kvm	3 995 000	2 834	34 009
B 1001	3-5.	93,8	10,00%	6 000 kr/kvm	3 995 000	2 834	34 009
B 1002	3-5.	93,8	10,00%	6 000 kr/kvm	3 995 000	2 834	34 009
C 1001	3-5.	93,8	10,00%	6 000 kr/kvm	3 995 000	2 834	34 009
C 1002	3-5.	93,8	10,00%	6 000 kr/kvm	3 995 000	2 834	34 009
D 1001	3-5.	93,8	10,00%	6 000 kr/kvm	3 995 000	2 834	34 009
D 1002	3-5.	93,8	10,00%	6 000 kr/kvm	3 995 000	2 834	34 009
E 1001	3-5.	93,8	10,00%	6 000 kr/kvm	3 995 000	2 834	34 009
E 1002	3-5.	93,8	10,00%	6 000 kr/kvm	3 995 000	2 834	34 009
Summa:		938	100,00%	5 628 000	39 950 000	28 341	340 094

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal år 1	(kr/m ²)
Insatser	42 590 kr
Belåning i Föreningen	6 000 kr
Driftkostnader inkl. underhåll, administration och avsättning	183 kr
Årsavgift	363 kr

9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för Föreningen, samt hur pass känslig Föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-års kalkyl samt år 1.1 och 1.6, avseende Föreningens bedömda intäkter/inbetalningar, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar. Räntan är 2%.

Likviditetsprognos (KR)								
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Inflation								
Intäkter								
Årsavgifter	340 094	342 393	344 761	347 199	349 708	352 290	366 342	409 932
Summa	340 094	342 393	344 761	347 199	349 708	352 290	366 342	409 932
Drift/underhåll								
Drift/UH	147 804	150 760	153 775	156 851	159 988	163 188	180 172	198 925
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	27 491
Summa	147 804	150 760	153 775	156 851	159 988	163 188	180 172	226 416
Finansiella utgifter								
Räntor	112 560	111 434	110 309	109 183	108 058	106 932	101 304	95 676
Amortering	56 280	56 280	56 280	56 280	56 280	56 280	56 280	56 280
Lån efter amortering	5 628 000	5 571 720	440	160	880	600	200	800
Summa	168 840	167 714	166 589	165 463	164 338	163 212	157 584	151 956
Ingående kassa	100 000							
Förvaltningsnetto	23 450	23 919	24 397	24 385	25 383	25 891	28 585	31 561
Avsättning till fond	23 450	23 919	24 397	24 885	25 383	25 891	28 585	31 561
Likviditet	123 450	147 369	171 766	196 652	222 035	247 925	385 356	537 091
Resultatprognos (KR)								
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Rörelseintäkter	340 094	342 393	344 761	347 199	349 708	352 290	366 342	409 932
Rörelsekostnader	-147 804	-150 760	-153 775	-156 851	-159 988	-163 188	-180 172	-226 416
Avskrivningar	-267 500	-267 500	-267 500	-267 500	-267 500	-267 500	-267 500	-267 500
Räntekostnader	-112 560	-111 434	-110 309	-109 183	-108 058	-106 932	-101 304	-95 676
Resultat	-187 770	-187 301	-186 823	-186 335	-185 837	-185 329	-182 635	-179 659

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur Föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan visar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren år 11 och år 16 vid en inflationstakt på 3%.

Känslighetskalkyl kr/kvm								
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Utgifter och avsättning	183	188	194	200	205	212	245	314
Kapitalkostnader	180	179	178	176	175	174	168	162
Avgift	363	367	371	376	381	386	413	476

Nedan visas hur Föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en förändrad ränta om -1%, +1%, +2%. (oförändrat inflationsantagande)

Känslighetskalkyl låneränta kr/kvm								
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Förändring räntenivå	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Utgifter och avsättningar	183	186	190	194	198	202	223	275
Kapitalkostnader	120	120	119	119	118	118	115	112
Avgift	303	306	309	313	316	319	337	387

Känslighetskalkyl låneränta kr/kvm								
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Förändring räntenivå	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Utgifter och avsättningar	183	186	190	194	198	202	223	275
Kapitalkostnader	240	240	238	236	235	233	224	215
Avgift	423	426	428	430	432	434	446	490

Känslighetskalkyl låneränta kr/kvm								
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Förändring räntenivå	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Utgifter och avsättningar	183	186	190	194	198	202	223	275
Kapitalkostnader	300	300	298	295	293	290	278	266
Avgift	483	486	488	489	490	492	501	541

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av Föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till Föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal som i sin tur åsätts efter area.

2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar, vilka är bifogade denna plan, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i denna plan lämnade uppgifter angående Fastighetens utförande, kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på ritningar.

5. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

6. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.

7. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för el.

8. Genom att förvärvet av Fastigheten sker via en s.k. underprisöverlåtelse kommer Föreningens resultat belastas av en icke likviditetspåverkande redovisningsmässig förlust motsvarande nedskrivningen av köpeskillingen för aktierna i Storhogna 1 AB. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld för Föreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om Föreningen upphör med all verksamhet och säljer Fastigheten.

9. I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat öakta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna plan

Underskrifter:

Stockholm den 24e augusti 2021



Henrik Klasson
Ordinarie Ledamot, ordf.



Robert Ekström
Ordinarie Ledamot



Daniel Midbeck
Ordinarie Ledamot

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Blacktimberlodges III (organisationsnummer 769640-2101) upprättad 2021-08-24, får härmed avge följande intyg.

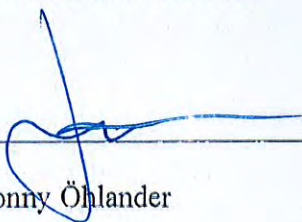
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen anses uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. 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 som hållbara.

Vi har inte ansett att det varit nödvändigt att okulärbesiktiga fastigheten på plats.

Stockholm 2021-08-24



Jonny Öhlander



Carl Dutina

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Förteckning över handlingar som granskats:

- Registreringsbevis
- Stadgar
- Fastighetsutdrag
- Bygglov
- Ekonomisk plan, upprättad 2021-08-24
- Prognos och känslighetsanalys
- Bankoffert Swedbank, 2021-08-12
- Beräkning av taxeringsvärde
- Aktieöverlåtelseavtal, 2021-08-16
- Köpeavtal, 2021-05-07/2021-05-27
- Entreprenadkontrakt, 2021-06-16
- Garanti och utfästelse, 2021-08-16
- Bofaktablad

Stadgar

§ 1. Föreningens namn

Bostadsrättsföreningen Blacktimberlodges III.

§ 2. Verksamhet

Föreningen skall 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. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Eksjö kommun, Jönköpings län.

§ 4. Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens kvm, 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, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättsinnehavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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 sju styrelseledamöter med högst sju styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsen 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 sex veckor 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 justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
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 skall 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 sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämman 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 föreningsstämman 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 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/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad sköta allt, yttre och inre underhålls- och reparationsskyldighet. Ansvaret omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av allt som behöver målas såsom t.ex. in och utsida fönsterbågar och karmar, ytterdörrar, element samt de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningarna 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 styrelsen 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 ät 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 förhållanden till lägenheternas insatser.

Övrigt

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