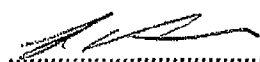


2015030605577

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar vid extra föreningsstämma den 5 mars 2015



Lars-Erik Blom
Ordförande

Föreningens firma och ändamål**1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå

2 §

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

Föreningens säte**3 §**

Styrelsen skall ha sitt säte i Umeå 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. 1)

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

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 suppleanter av BoKlok Housing AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på föreningsstämma. Ledamot och suppleanter utsedda av BoKlok Housing AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats. 1)

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.

¹ Tillägg enligt Bilaga 1

Avyttring m.m.

13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomtträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomtträtt. ¹⁾

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

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen. ¹⁾

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 två 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 samt genom brev eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

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

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma. ¹⁾

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

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 justeringsmän 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) Ev. 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. ¹⁾

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.

¹⁾ Tillägg enligt Bilaga 1

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 rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat 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 slutet 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). 1)

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.

Utän 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 iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utän 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 innehåller 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. Iaktas 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 avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåller 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 skälligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt 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 allvariga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra 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 innehåes av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall gånast 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 innehåes 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 vattenlednings-skada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller

- c) 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 av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäjas 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 kronofogde-myndigheten 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 andrahandsupplåtelsen, 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 behövt 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 allvariga 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 angivits 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 tvångsförsäljas 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.

44 §

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

Bilaga 1

2015030605584

Tillägg till stadgar för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sandåkern i Umeå.

Föreningen avser att träffa avtal om BoKlok garanti med BoKlok Housing AB, nedan kallat BoKlok, vilket föranleder tillägg till stadgar enligt följande.

Till 5 § samt till 24 §

Medlemskap kan förvägras den som förvärvat bostadsrätt för en högre köpeskillning än den som framgår av tillägg till § 23 enligt nedan. Detsamma gäller om vederlag lämnats vid överlåtelsen utöver vad som framgår av köpehandlingen.

BoKlok äger rätt, att efter förvärv av bostadsrätt enligt BoKlok garantin, bli antagen som medlem i föreningen.

Till 9 §

BoKlok skall kunna utöva insyn i föreningens verksamhet genom av BoKlok utsedd rapportör. Rapportören skall taga del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll. BoKloks insyn skall utövas under sju år från dagen för entreprenadens godkännande vid slutbesiktning av respektive lägenhet i föreningens fastighet.

Till 13 §

Styrelsen skall underställa BoKlok intecknings- och/eller belåningsärende för godkännande.

Till 14 §

Det åligger styrelsen att dels upprätta och fortlöpande revidera särskild plan för föreningens intäkter och kostnader för den tid BoKlok garantin gäller, dels underrätta BoKloks rapportör om varje åtgärd av betydelse för föreningen ekonomi eller för BoKlok, vari ingår att tillhandahålla härför erforderligt material.

Till 17 §

BoKloks rapportör skall skriftligen kallas till föreningsstämma.

Till 19 §

På ordinarie föreningsstämma skall bland övriga ärenden upptagas en punkt för BoKloks rapportör och föreningens förhållande till BoKlok.

Till 21 §

Beslut rörande stadgeändring under den tid BoKlok garantin gäller skall godkännas av BoKlok för att äga giltighet.

Till 23 §

Innan två (2) år förflutit från den dag upplåtelsen skedde, får överlåtelse av bostadsrätt till lägenhet i föreningens fastighet inte ske till högre köpeskilling, än vad som motsvarar sammanlagda beloppet av dels erlagd insats för aktuell lägenhet, dels i samband därmed erlagd eventuell upplåtelseavgift dels ock bostadsrättshavarens visade kostnader för värdehöjande åtgärder i lägenheten jämte en årlig ränta om fem (5) procent beräknad på respektive delbelopp från den dag full betalning erlades till och med den dag bindande avtal om överlåtelse av bostadsrätten upprättades.

Med värdehöjande åtgärder avses sådan, för vars kostnad avdrag får ske vid beräkningen av realisationsvinst eller realisationsförlust vid avyttring av bostadsrättslägenhet, enligt den skattelagstiftning som gällde vid den tidpunkt kostnaden nedlades.

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Boklok Sandåkern
i Umeå

Umeå kommun

ORG NR 769629-1496

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-7
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	9-10
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	11-12
F. Nyckeltal	13
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
I. Särskilda förhållanden	16
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	162 560 000
Likviditetsreserv	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	162 660 000

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt cirka 91 600 000 kronor. (varav 21 600 000kr är mark)

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

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 Swedbank.
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 kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	19 000 000	3 mån	2,28	433 200	66 500	499 700
Lån 2	19 000 000	3 år	3,47	659 300	66 500	725 800
Lån 3	21 390 000	5 år	3,85	823 515	74 865	898 380
Summa	59 390 000			1 916 015	207 865	2 123 880
Insatser	103 270 000					
Summa Finansiering	162 660 000					
Summa år 1 ⁵				varav amortering	207 865	2 123 880

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

³ Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen.

⁴ Amortering beräknas ske enligt en 50-årig serie med en uppräkningsfaktor på 5,96%. Vid tid för slutfinansiering kan annan amorteringsplan bli aktuell.

⁵ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 2 123 880

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 181 230
35 kr per m² bostadsarea i avvaktan på att underhålls plan upprättas

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	78 000	
Arvode till styrelse och revisorer	40 000	
Föreningens administration	4 000	
Uppvärmning	440 000	
Gemensam elförbrukning	130 000	
Gemensam vattenförbrukning	155 000	
Snöröjning	75 000	
Städning	170 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	166 000	
Hissar	20 000	
TV, telefoni och bredband	235 000	
Försäkringar	35 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		1 548 000

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0
Summa skatter, kr 0

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr 3 853 110

Avgår amorteringar -207 865
Avgår avsättningar -181 230
Avskrivningar 1 346 129

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr 4 810 144

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 ÅRLIGA INTÄKTER

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.

Arsavgifter	3 391 590
Hysesintäkter förråd ¹	32 400
Hysesintäkter p-plats ²	79 800
Hysesintäkt carport ³	351 600
Summa beräknade årliga intäkter, kr	3 855 390

¹ Det finns 27 separata förråd á 100kr/månad, varav samtliga antas vara uthyrda

² 22 p-platser á 350kr/månad, varav 19 stycken antas vara uthyrda.

³ 31 parkeringsplatser i carport á 500kr/månad och 23 parkeringsplatser i carport inkl. förråd á 600kr/månad varav samtliga antas vara uthyrda

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum 4	Altan ⁵	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)
A21SG	55	2 RoK	A	1 090 000	1,062	36 019	3 002
A21SA	55	2 RoK	A	1 070 000	1,062	36 019	3 002
A21SB	55	2 RoK	A	1 050 000	1,062	36 019	3 002
A41RG	85	4 RoK	A	1 675 000	1,642	55 690	4 641
A22SG	55	2 RoK		1 050 000	1,062	36 019	3 002
A22SA	55	2 RoK		1 040 000	1,062	36 019	3 002
A22SB	55	2 RoK		1 030 000	1,062	36 019	3 002
A42RG	85	4 RoK		1 600 000	1,642	55 690	4 641
A23SG	55	2 RoK		1 075 000	1,062	36 019	3 002
A23SA	55	2 RoK		1 060 000	1,062	36 019	3 002
A23SB	55	2 RoK		1 060 000	1,062	36 019	3 002
A43RG	85	4 RoK		1 625 000	1,642	55 690	4 641
A24SG	55	2 RoK		1 100 000	1,062	36 019	3 002
A24SA	55	2 RoK		1 090 000	1,062	36 019	3 002
A24SB	55	2 RoK		1 090 000	1,062	36 019	3 002
A44RG	85	4 RoK		1 650 000	1,642	55 690	4 641
B21SG	55	2 RoK	A	1 030 000	1,062	36 019	3 002
B31R	72	3 RoK	A	1 370 000	1,390	47 143	3 929
B31S	72	3 RoK	A	1 370 000	1,390	47 143	3 929
B41RG	85	4 RoK	A	1 630 000	1,642	55 690	4 641
B22SG	55	2 RoK		995 000	1,062	36 019	3 002
B32R	72	3 RoK		1 330 000	1,390	47 143	3 929
B32S	72	3 RoK		1 330 000	1,390	47 143	3 929
B42RG	85	4 RoK		1 535 000	1,642	55 690	4 641
B23SG	55	2 RoK		1 050 000	1,062	36 019	3 002
B33R	72	3 RoK		1 350 000	1,390	47 143	3 929
B33S	72	3 RoK		1 350 000	1,390	47 143	3 929
B43RG	85	4 RoK		1 570 000	1,642	55 690	4 641
B24SG	55	2 RoK		1 070 000	1,062	36 019	3 002
B34R	72	3 RoK		1 385 000	1,390	47 143	3 929
B34S	72	3 RoK		1 385 000	1,390	47 143	3 929
B44RG	85	4 RoK		1 600 000	1,642	55 690	4 641

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ A = Marklägenhet med altan övriga lägenheter har balkong

⁶ Månadsavgift inklusive vatten, uppvärmning, telefon, bredband och grundutbud av TV, men exklusive hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum 4	Altan ⁵	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)
E41SG	85	4 RoK	A	1 675 000	1,642	55 690	4 641
E41R	85	4 RoK	A	1 675 000	1,642	55 690	4 641
E21SA	55	2 RoK	A	1 110 000	1,062	36 019	3 002
E21SB	55	2 RoK	A	1 110 000	1,062	36 019	3 002
E21RG	55	2 RoK	A	1 120 000	1,062	36 019	3 002
E42SG	85	4 RoK		1 595 000	1,642	55 690	4 641
E42R	85	4 RoK		1 595 000	1,642	55 690	4 641
E22SA	55	2 RoK		1 040 000	1,062	36 019	3 002
E22SB	55	2 RoK		1 040 000	1,062	36 019	3 002
E22RG	55	2 RoK		1 050 000	1,062	36 019	3 002
C21SG	55	2 RoK	A	995 000	1,062	36 019	3 002
C31R	72	3 RoK	A	1 545 000	1,390	47 143	3 929
C31S	72	3 RoK	A	1 545 000	1,390	47 143	3 929
C21RG	55	2 RoK	A	1 190 000	1,062	36 019	3 002
C22SG	55	2 RoK		1 015 000	1,062	36 019	3 002
C32R	72	3 RoK		1 545 000	1,390	47 143	3 929
C32S	72	3 RoK		1 545 000	1,390	47 143	3 929
C22RG	55	2 RoK		1 155 000	1,062	36 019	3 002
C23SG	55	2 RoK		1 085 000	1,062	36 019	3 002
C33R	72	3 RoK		1 600 000	1,390	47 143	3 929
C33S	72	3 RoK		1 600 000	1,390	47 143	3 929
C23RG	55	2 RoK		1 170 000	1,062	36 019	3 002
C24SG	55	2 RoK		1 175 000	1,062	36 019	3 002
C34R	72	3 RoK		1 650 000	1,390	47 143	3 929
C34S	72	3 RoK		1 650 000	1,390	47 143	3 929
C24RG	55	2 RoK		1 200 000	1,062	36 019	3 002
D41SG	85	4 RoK	A	1 595 000	1,642	55 690	4 641
D21S	55	2 RoK	A	945 000	1,062	36 019	3 002
D31R	72	3 RoK	A	1 350 000	1,390	47 143	3 929
D31S	72	3 RoK	A	1 350 000	1,390	47 143	3 929
D21RG	55	2 RoK	A	975 000	1,062	36 019	3 002
D42SG	85	4 RoK		1 740 000	1,642	55 690	4 641
D22S	55	2 RoK		1 140 000	1,062	36 019	3 002
D32R	72	3 RoK		1 525 000	1,390	47 143	3 929
D32S	72	3 RoK		1 525 000	1,390	47 143	3 929
D22RG	55	2 RoK		1 150 000	1,062	36 019	3 002
D43SG	85	4 RoK		1 755 000	1,642	55 690	4 641
D23S	55	2 RoK		1 180 000	1,062	36 019	3 002
D33R	72	3 RoK		1 545 000	1,390	47 143	3 929
D33S	72	3 RoK		1 545 000	1,390	47 143	3 929
D23RG	55	2 RoK		1 175 000	1,062	36 019	3 002
D44SG	85	4 RoK		1 815 000	1,642	55 690	4 641
D24S	55	2 RoK		1 215 000	1,062	36 019	3 002
D34R	72	3 RoK		1 555 000	1,390	47 143	3 929
D34S	72	3 RoK		1 555 000	1,390	47 143	3 929
D24RG	55	2 RoK		1 255 000	1,062	36 019	3 002
					0,012	396	
SUMMA	5178			103 270 000	100,000	3 391 590	

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ A = Marklägenhet med altan övriga lägenheter har balkong

⁶ Månadsavgift inklusive vatten, uppvärmning, telefoni, bredband och grundutbud av TV, men exklusive hushållsel.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	31 414 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 470 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	19 944 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, vatten och uppvärmning, men exkl hushållsel)	299 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	655 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	3 391 590	3 459 422	3 528 610	3 599 182	3 671 166	3 744 589	4 134 329
Årsavgift kr/m²	655	668	681	695	709	723	798
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	463 800	463 800	463 800	463 800	463 800	463 800	463 800
Summa intäkter	3 855 390	3 923 222	3 992 410	4 062 982	4 134 966	4 208 389	4 598 129
Driftkostnader	1 548 000	1 578 960	1 610 539	1 642 750	1 675 605	1 709 117	1 887 003
Kapitalkostnader							
Räntor	1 918 297	1 911 583	1 904 469	1 896 931	1 888 943	2 241 438	2 181 230
Avskrivningar	1 346 129	1 346 129	1 346 129	1 346 129	1 346 129	1 346 129	1 346 129
Summa kostnader	4 812 426	4 836 672	4 861 137	4 885 810	4 910 677	5 296 685	5 414 362
Årets resultat¹	-957 036	-913 450	-868 727	-822 827	-775 711	-1 088 295	-816 233

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	181 230	188 479	196 018	203 859	212 013	220 494	268 265
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	181 230	369 709	565 728	769 587	981 600	1 202 094	2 444 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-957 036	-913 450	-868 727	-822 827	-775 711	-1 088 295	-816 233
Årets avskrivning	1 346 129	1 346 129	1 346 129	1 346 129	1 346 129	1 346 129	1 346 129
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	389 093	432 679	477 402	523 302	570 418	257 834	529 896
Likviditetsreserv	100 000						
Amorteringar	-207 865	-220 254	-233 381	-247 290	-262 029	-277 646	-370 852
Årets kassaflöde	281 228	212 425	244 021	276 012	308 389	-19 812	159 044
Kassabehållning inkl. fondavsättning	281 228	493 653	737 674	1 013 686	1 322 075	1 302 263	1 795 197
Låneskuld	59 390 000	59 182 135	58 961 881	58 728 500	58 481 210	58 219 181	56 655 315

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.
Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
Avsättning till underhållsfond höjs med 4% per år
Räntan på kassan har satts till 0 % från och med år 2.
Antagen inflation 2,0 %.
Amortering 207 865 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,96 %.
Medelränta år 1-5 är 3,23 % och år 6-11 är 3,85 %.

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.