

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SOLDATHEMMET
Göteborgs kommun

ORG NR 769624-2820

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-11
F. Nyckeltal	12
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
I. Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Soldathemmet, Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 2 februari 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med november månad 2013. Inflyttning beräknas ske under perioden april 2014 t o m maj 2014.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 26 mars 2013.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI-Gerling Industrie Versicherung AG.

Skanska Nya Hem AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Nya Hem AB de osålda lägenheterna.

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

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kviberg 741:180, Göteborgs kommun.
Tomtens areal:	3008 m ² (preliminär uppgift)
Bostadsarea:	Cirka 4452 m ²
Lokalarea:	Cirka 531 m ²
Antal bostadslägenheter:	64 lägenheter i två flerbostadshus.
Antal lokaler:	En lokal, vilken ska användas som förskola.
Husens utformning:	<p>Två flerbostadshus med 5 våningsplan. Källarvåningen under hus 2 innehåller teknikutrymmen (elcentral, UC för vatten och fjärrvärme, anslutningsrum för fjärrvärme och spillvatten, anslutningspunkt för fiber samt fläktrum), lägenhets- och fastighetsförråd och cykelrum. Under hus 1 finns ingen källare. I respektive trapphus finns barnvagnsrum.</p> <p>Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.</p>

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer. Husen ventileras via ett FTX-system, dvs automatisk frånlufts- och tilluftsventilation. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer.
El:	Bostadsrättshavaren ansvarar för eget abonnemang och förbrukning med betalning direkt till leverantör.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Inom fastigheten finns en sopsug installerad.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna och förskolan ansluts till Tripple Play.
Parkering:	Parkering sker på mark i anslutning till husen. Det finns 58 stycken mark p-platser som tillhör fastigheterna. 6 st av p-plåtserna är besöksparkeringsplatser och ej avgiftsbelagda.
Ledningsrätt:	Starkström (last)
Gemensamhetsanläggningar:	Göteborg Kviberg GA:47, GA:48 som omfattar gata, belysning, dagvatten, kommunikationsytor, sopsugsanläggning, tomrör för optokabel, spillvattenledningar samt parkeringsplatser.
Samfällighetsförening	<p>Göteborg Kviberg S:11. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningarna Kviberg GA:47 och GA:48.</p> <p>Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen är Kviberg 741:36, 741:174, 741:179-183 och 741:187-188.</p>

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Hus 1 grundläggs på pålad isolerad bottenplatta. Hus 2 grundläggs på en pålad källare med isolerad bottenplatta.
Stomme:	Bärande stomme av prefabricerade betongelement (med synliga fogar i innertäk).
Entré/Trapphus:	Terrazzoplattor på golv, trapplopp i terrazzo. Postboxar, lägenhetsregister och tidningshållare.
Fasader/Väggar:	Fasader av prefabricerade sandwichelement (betong, cellplast och fasadskiva av betong). Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Uppstolpad takkonstruktion av smide, formplywood och ytskikt av papp.
Dörrar:	Entrépartier av aluminium. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av stål.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminiumbeklädd utsida.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong. Balkongräcken med fyllning av sträckmetall. Terrasser beläggs med trall av trä och får terrassräcke med fyllning av streckmetall.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Ekparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Kök:	Ekparkett	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare:	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Kakel	Målat

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	196 040 084
Likviditetsreserv	150 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	196 190 084

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 65 000 000 kronor för bostäder och 7 064 000 kronor för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Ärliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån. Ärliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på 80 år enligt en progressiv modell.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning/ Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	14 637 866	5 år	4,20	614 790	40 000	654 790
Lån 2	14 637 866	4 år	4,15	607 471	27 000	634 471
Lån 3	14 637 866	3 år	3,95	578 196	13 350	591 546
Lån 4	14 637 866	2 år	3,80	556 239	0	556 239
Lån 5	14 750 000	3 mån	3,70	545 750	0	545 750
Lån 6	528 484	3 mån	4,00	21 139	60 000	81 139
Summa	73 829 946			2 923 586	140 350	3 063 936
Insatser	102 365 000					
Upplåtelseavgifter	15 650 000					
Investeringsmoms ⁴	4 345 138					
Summa Finansiering	196 190 084					
Avgår Ränteintäkter						-2 250
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	140 350	3 061 686

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

² Genomsnitt av antagna räntor på föreningens lån är 4 %.

³ Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen.

⁴ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 4 345 138 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 4 345 138 kronor skall föreningen erlægga mellanskillnaden till Skanska Nya Hem som en ökning av kontraktssumman inklusive moms. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 4 345 138 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

Bostadsrättsföreningen är skyldig att fullfölja sina förpliktelser under 10 års tid.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida

3 061 686

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea

133 560

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	65 000	
Arvode till styrelse och revisorer	55 000	
Föreningens administration	5 000	
Uppvärmning	300 000	
Gemensam elförbrukning	50 000	
Gemensam vattenförbrukning	102 400	
Renhållning	95 000	
Städning	100 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	80 000	
Löpande underhåll	40 000	
Hissar	45 000	
TV, telefoni och bredband	192 000	
Försäkringar	37 000	
Gemensamhetsanläggning	100 000	
Hushållsel	257 200	
Övrigt	19 608	
Summa Driftskostnader¹, kr		1 543 208

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler	70 640	
Summa skatter, kr		70 640

Reserv

Reserv		70 000
Summa beräknade årliga kostnader, kr		4 879 094

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utförning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda 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 kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Vatten inklusive uppvärmning av vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifter 1	2 549 360
Årsavgifter 2	545 750
Årsavgifter TV, bredband och telefoni 1	102 400
Årsavgifter hushållsel 2	257 200
Intäkter parkeringsplatser 3	280 800
Hysesintäkter lokaler 4	1 072 944
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetskatt	70 640
Summa beräknade årliga intäkter, kr	4 879 094

¹ TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och avgiften är 133 kr per månad och lägenhet.

² Årsavgift för hushållsel debiteras med 283 kronor eller 375 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Totalt 58 stycken markparkeringsplatser; varav 52 är avgiftsbelagda med 450 kronor/månad och 6 st är besöksparkeringsplatser och ej avgiftsbelagda.

⁴ Bakhya för hyreskontrakt med förskola: 793 845 kr/år exkl. moms, hyrestillägg för ombyggnadsarbeten enl. Tilläggsavtal: 161 955 kr/år samt hyrestillägg II för ytterligare ombyggnadsarbeten enl. Tilläggsavtal II: 117 144 kr/år.

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

Tabell. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum	Mark/ Bal- kong ⁵	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Andels- tal 1	Andels- tal 2	Årsavgift 1	Årsavgift 2	Årsavgift TV, bredband, telefoni	Månads- avgift ⁶	Beräknad årsavgift hushållsel
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
111001	102,0	4	RoK	B	1 895 000	600 000	2,291	0,000	58 406	0	1 600	5 001	4 500
111002	50,0	2	RoK	B	975 000	200 000	1,123	1,356	28 629	7 400	1 600	3 136	3 400
111003	93,5	4	RoK	B	1 845 000	600 000	2,100	0,000	53 537	0	1 600	4 595	4 500
111101	80,0	3	RoK	B	1 545 000	500 000	1,797	0,000	45 812	0	1 600	3 951	4 500
111102	54,5	2	RoK	B	1 145 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
111103	50,0	2	RoK	B	1 095 000	0	1,123	2,712	28 629	14 801	1 600	3 753	3 400
111104	93,5	4	RoK	B	1 945 000	300 000	2,100	2,034	53 537	11 101	1 600	5 520	4 500
111201	80,0	3	RoK	B	1 645 000	0	1,797	3,390	45 812	18 501	1 600	5 493	4 500
111202	54,5	2	RoK	B	1 195 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
111203	50,0	2	RoK	B	1 145 000	200 000	1,123	1,356	28 629	7 400	1 600	3 136	3 400
111204	93,5	4	RoK	B	2 045 000	300 000	2,100	2,034	53 537	11 101	1 600	5 520	4 500
111301	80,0	3	RoK	B	1 745 000	250 000	1,797	1,695	45 812	9 250	1 600	4 722	4 500
111302	54,5	2	RoK	B	1 245 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
111303	50,0	2	RoK	B	1 195 000	200 000	1,123	1,356	28 629	7 400	1 600	3 136	3 400
111304	93,5	4	RoK	B	2 145 000	300 000	2,100	2,034	53 537	11 101	1 600	5 520	4 500
111401	82,0	3	RoK	B	2 495 000	500 000	1,842	0,000	46 959	0	1 600	4 047	4 500
111402	95,0	4	RoK	B	2 795 000	300 000	2,134	2,034	54 403	11 101	1 600	5 592	4 500
131001	93,5	4	RoK	B	1 795 000	300 000	2,100	2,034	53 537	11 101	1 600	5 520	4 500
131002	50,0	2	RoK	B	975 000	400 000	1,123	0,000	28 629	0	1 600	2 519	3 400
131003	102,0	4	RoK	B	1 895 000	600 000	2,291	4,068	58 406	22 201	1 600	6 851	4 500
131101	93,5	4	RoK	B	1 895 000	600 000	2,100	0,000	53 537	0	1 600	4 595	4 500
131102	50,0	2	RoK	B	1 095 000	0	1,123	2,712	28 629	14 801	1 600	3 753	3 400
131103	54,5	2	RoK	B	1 145 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
131104	80,0	3	RoK	B	1 545 000	0	1,797	3,390	45 812	18 501	1 600	5 493	4 500
131201	93,5	4	RoK	B	1 995 000	300 000	2,100	2,034	53 537	11 101	1 600	5 520	4 500
131202	50,0	2	RoK	B	1 145 000	200 000	1,123	1,356	28 629	7 400	1 600	3 136	3 400
131203	54,5	2	RoK	B	1 195 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
131204	80,0	3	RoK	B	1 645 000	250 000	1,797	1,695	45 812	9 250	1 600	4 722	4 500

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

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

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁴	Mark/ Bal- kong ⁵	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Arsavgift 1 (kr)	Arsavgift 2 (kr)	Arsavgift TV, bredband, telefoni (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
131301	93,5	4	RoK	B	2 095 000	300 000	2,100	2,034	53 537	11 101	1 600	5 520	4 500
131302	50,0	2	RoK	B	1 195 000	200 000	1,123	1,356	28 629	7 400	1 600	3 136	3 400
131303	54,5	2	RoK	B	1 245 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
131304	80,0	3	RoK	B	1 745 000	250 000	1,797	1,695	45 812	9 250	1 600	4 722	4 500
131401	93,5	4	RoK	B	2 195 000	300 000	2,100	2,034	53 537	11 101	1 600	5 520	4 500
131402	45,5	2	RoK	B	1 195 000	200 000	1,022	1,356	26 054	7 400	1 600	2 921	3 400
131403	82,0	3	RoK	B	2 495 000	500 000	1,842	0,000	46 959	0	1 600	4 047	4 500
151101	80,0	3	RoK	B	1 645 000	250 000	1,797	1,695	45 812	9 250	1 600	4 722	4 500
151102	54,5	2	RoK	B	1 195 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
151103	49,5	2	RoK	B	1 145 000	0	1,112	2,712	28 349	14 801	1 600	3 729	3 400
151104	72,5	3	RoK	B	1 595 000	250 000	1,629	1,695	41 529	9 250	1 600	4 365	4 500
151201	80,0	3	RoK	B	1 745 000	500 000	1,797	0,000	45 812	0	1 600	3 951	4 500
151202	54,5	2	RoK	B	1 245 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
151203	49,5	2	RoK	B	1 195 000	0	1,112	2,712	28 349	14 801	1 600	3 729	3 400
151204	72,5	3	RoK	B	1 670 000	250 000	1,629	1,695	41 529	9 250	1 600	4 365	4 500
151301	80,0	3	RoK	B	1 845 000	250 000	1,797	1,695	45 812	9 250	1 600	4 722	4 500
151302	54,5	2	RoK	B	1 295 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
151303	49,5	2	RoK	B	1 245 000	200 000	1,112	1,356	28 349	7 400	1 600	3 112	3 400
151304	72,5	3	RoK	B	1 745 000	250 000	1,629	1,695	41 529	9 250	1 600	4 365	4 500
151401	82,0	3	RoK	B	2 595 000	0	1,842	3,390	46 959	18 501	1 600	5 588	4 500
151402	44,5	2	RoK	B	1 245 000	0	1,000	2,712	25 494	14 801	1 600	3 491	3 400
151403	72,5	3	RoK	B	1 820 000	500 000	1,629	0,000	41 529	0	1 600	3 594	4 500
171101	71,5	3	RoK	B	1 545 000	250 000	1,606	1,695	40 943	9 250	1 600	4 316	4 500
171102	49,5	2	RoK	B	1 145 000	400 000	1,112	0,000	28 349	0	1 600	2 496	3 400
171103	54,5	2	RoK	B	1 195 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
171104	80,0	3	RoK	B	1 645 000	250 000	1,797	1,695	45 812	9 250	1 600	4 722	4 500
171201	71,5	3	RoK	B	1 620 000	250 000	1,606	1,695	40 943	9 250	1 600	4 316	4 500
171202	49,5	2	RoK	B	1 195 000	200 000	1,112	1,356	28 349	7 400	1 600	3 112	3 400
171203	54,5	2	RoK	B	1 245 000	200 000	1,224	1,356	31 204	7 400	1 600	3 350	3 400
171204	80,0	3	RoK	B	1 745 000	250 000	1,797	1,695	45 812	9 250	1 600	4 722	4 500
171301	71,5	3	RoK	B	1 695 000	250 000	1,606	1,695	40 943	9 250	1 600	4 316	4 500
171302	49,5	2	RoK	B	1 245 000	200 000	1,112	1,356	28 349	7 400	1 600	3 112	3 400

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

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

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

171303	54,5	2 RoK	B	1 295 000	400 000	1 695 000	1 224	0,000	31 204	0	1 600	2 734	3 400
171304	80,0	3 RoK	B	1 845 000	0	1 845 000	1 797	3,390	45 812	18 501	1 600	5 493	4 500
171401	77,5	3 RoK	B	2 545 000	250 000	2 795 000	1 741	1,695	44 384	9 250	1 600	4 603	4 500
171402	82,0	3 RoK	B	2 595 000	250 000	2 845 000	1 842	1,695	46 959	9 250	1 600	4 817	4 500
diff.							0,011	-0,005	281	-18			
SUMMA	4 451,5			102 365 000	15 650 000	118 015 000	100,000	100,000	2 549 360	545 750	102 400		257 200

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

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

Följande lokal finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	531,0
	531,0

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	44 073 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	16 585 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	22 996 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	289 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	718 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea. Eventuell lokalarea utgör inte fördelningsgrund.

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	3 095 110	3 157 012	3 220 152	3 284 555	3 350 247	3 417 252	3 772 922
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	359 600	366 792	374 128	381 610	389 243	397 027	438 350
Årsavgift kr/m²	776	792	807	824	840	857	946
Övriga intäkter							
Intäkter parkering	280 800	286 416	292 144	297 987	303 947	310 026	342 294
Hysesintäkter	1 143 584	1 166 456	1 189 785	1 213 580	1 237 852	1 262 609	1 394 023
Räntor	2 250	2 250	3 155	4 995	7 802	11 608	46 781
Summa intäkter	4 881 344	4 978 926	5 079 364	5 182 729	5 289 091	5 398 622	5 994 369
Kapitalkostnader							
Räntor	2 923 586	2 918 028	2 912 159	2 905 962	2 899 417	2 892 506	2 851 693
Avskrivningar	140 350	148 210	156 509	165 274	174 529	184 303	242 020
Driftskostnader inklusive hyra garageplatser	1 543 208	1 574 072	1 605 554	1 637 665	1 670 418	1 703 826	1 881 162
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	133 560	136 231	138 956	141 735	144 570	147 461	162 809
Akkumulerad fondavsättning	133 560	269 791	408 747	550 482	695 052	842 513	1 625 254
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt uthyrningslokaler	70 640	72 053	73 494	74 964	76 463	77 992	86 110
Summa	70 640	72 053	73 494	74 964	76 463	77 992	86 110
Reserv	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Årets överskott	0	60 332	122 692	187 130	253 694	322 433	700 576
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	150 000	210 332	333 024	520 154	773 847	1 096 280	3 819 299
Summa kostnader	4 881 344	4 978 926	5 079 364	5 182 729	5 289 091	5 398 622	5 994 369

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Läneskuld	73 829 946	73 689 596	73 541 386	73 384 877	73 219 603	73 045 074	72 014 407
* Kassabehållning inkl fond	283 560	480 123	741 771	1 070 636	1 468 899	1 938 793	5 444 552

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan här satts till 1,5 %.

Antagen Inflation 2,0 %.

Avskrivning 140 350 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,6 %.

Medelränta är 3,96 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	776	792	807	824	840	857	946
Antagen räntenivå + 1%	944	957	973	988	1005	1021	1108
Antagen räntenivå + 2%	1109	1123	1138	1153	1169	1185	1270
Antagen räntenivå - 1%	612	626	642	659	676	693	784
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	776	796	815	836	857	879	995
Antagen inflationsnivå + 2%	776	799	824	849	874	901	1049
Antagen inflationsnivå - 1%	776	788	799	811	824	836	901

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband, telefoni och vatten inklusive uppvärmning av vatten.

Antagen räntenivå 3,96 %.


Antagen inflationsnivå 2,0 %.


I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong samt eventuellt förråd i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Göteborg den 13 / 11 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLDÄTHEMMET


Christer Johansson


Kerstin Brolén


Linda Kädergård

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 november 2013 för bostadsrättsföreningen Soldathemmet, org nr: 769624-2820.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

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

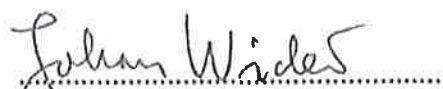
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 18 november 2013



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Jollan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-11-18 för Brf Soldathemmet


Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2013-05-30
2. Registreringsbevis	2013-05-30
3. Uppdragsavtal med bilagor	2013-03-26
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-02-18
5. Kreditoffert	2013-05-23
6. Bekräftelse av ökat av kreditutrymme avs slutplacering	2013-10-31
7. Utdrag från fastighetsregistret	2013-11-07
8. Beräkning av taxeringsvärde	2013-11-12
9. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2012-12-11
10. Styrelsemöte 14	2013-11-13
11. Lägenhetsförteckning	2012-04-13
12. Hyresavtal lokal	2012-10-25
13. Tilläggsavtal 1 till hyresavtal	2012-10-25
14. Koncept till tilläggsavtal 2 till hyresavtal	odaterat
15. Ritningar K-20.2-101, -201	2013-02-13
16. Tidplan	2013-02-19

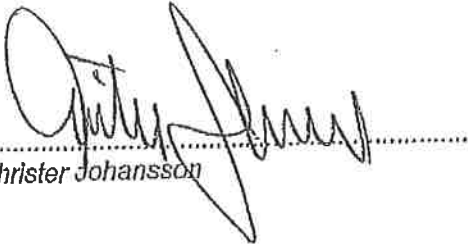
2011-06-13

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Soldathemmet**


Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma den 9 maj 2012.



Bengt Svensson



Christer Johansson



Jenny Fällberg

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

Registrerad av Bolagsverket 2012-05-30

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Soldathemmet.

2 §

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

Föreningens säte

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborgs kommun

Räkenskapsår

4 §

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

Medlemskap

6 §

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 bostadsrättsinnehavare 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. Utgångspunkt för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader och amorteringar för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, skatter, avskrivningar, övriga föreningskostnader, ränteintäkter samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader och amorteringar för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i densamma.

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.

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 och pantsättningsavgift 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 lagen (1962:381) om allmän försäkring.

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 lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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 post-anvisning, 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 allt under tiden intill den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses en ledamot och en suppleant av Skanska Nya Hem AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av Skanska Nya Hem 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 inbetalts till och utbetalats från föreningen (kassaflödesanalys),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflyttna 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 infill 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 eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev 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 stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlems röst rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som aningen 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 aningen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn.

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

Vid lika röstetal avgörs val genom lotning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövervikt 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.

Kopla 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 antes till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen,

förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet 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 avvikelser 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 skäligen 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 allvarliga 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 innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

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

Till lägenheten räknas:

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

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för annat underhåll än målning av radiatorer, anordningar för värme, vattenarmaturer eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten som föreningen förslett lägenheten med. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler om dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar 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 försumelse 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

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

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

Förverkande av bostadsrätt

36 §

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

1. 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,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §§,
5. 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,
6. 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,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. 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
9. 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 fastställes 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 vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, 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 årsavgiften 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 årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

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

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

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

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

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

I första hand återbetalas erlagda insatser och upplåtelseavgifter. Eventuellt överskott härutöver skall fördelas i förhållande till bostadsrättshavarnas erlagda insatser och upplåtelseavgifter.

44 §

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

Bilaga 1**Tillägg till stadgar för Bostadsrättsföreningen Soldathemmet**

Föreningen avser att träffa avtal om Bostadsrättsgaranti med Skanska Nya Hem AB, nedan kallat Skanska, vilket föranleder tillägg till stadgar enligt följande.

Till 5 §

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

Till 9 §

Skanska skall kunna utöva insyn i föreningens verksamhet genom av Skanska 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. Skanskas insyn skall utövas under sju år från dagen för entreprenadens godkännande vid slutbesiktning av respektive lägenhet i föreningens fastighet.

Till 13 §

Styrelsen skall underställa Skanska 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 Bostadsrättsgarantin gäller, dels underrätta Skanskas rapportör om varje åtgärd av betydelse för föreningen ekonomi eller för Skanska, vari ingår att tillhandahålla härför erforderligt material.

Till 17 §

Skanskas rapportör skall skriftligen kallas till föreningsstämma.

Till 19 §

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

Till 21 §

Beslut rörande stadgeändring under den tid bostadsrättsgarantin gäller skall godkännas av Skanska för att äga giltighet.

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2012-02-02	2012-02-02
Utskriftsdatum/tid	Sida
2012-02-02, 19.19	1

Org.nummer: 769624-2820

Firma: Bostadsrättsföreningen Soldathemmet

Adress: c/o Skanska Nya Hem
405 18 GÖTEBORG

Säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

Registreringslän: Västra Götalands län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

720523-5083 Fällberg, Jenny Maria, Astris gata 22, 417 67 GÖTEBORG
450310-4830 Johansson, Bengt Christer, Valthornsvägen 4,
434 47 KUNGSBACKA
430820-4678 Svensson, Pål Bengt Anders, Luktärtsvägen 11,
434 45 KUNGSBACKA

STYRELSESUPPLEANTER

731126-4845 Levinsson, Annika Christina, Norra Trolleviksvägen 16,
449 34 NÖDINGE

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2012-02-02, 2012-02-06

ÄNDAMÅL

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

FORTS

ORG.NUMMER: 769624-2820

Objektets registreringsdatum 2012-02-02	Nuvarande firmes reg.dat. 2012-02-02
Utskiftsdatum/tid 2012-02-02, 19.19	Sida 2

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev 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.

E-POSTADRESS

jenny.fallberg@skanska.se


***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Bolagsverket

FULLMAKT

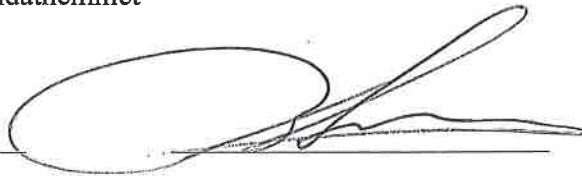
Härmed befullmäktigas Kerstin Brolén (780828-1401), Christer Johansson (450310-4830), Bengt Svensson (430820-4678) och Denis Matenda (690304-5059) att var för sig teckna föreningens firma på förhandsavtal, på avtal om upplåtelse av bostadsrätt, vid godkännande av nya medlemmar, vid pantsättning av bostadsrätt samt för kostnader avseende löpande förvaltning.

Göteborg den 24 maj 2013

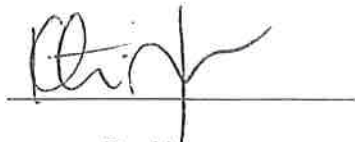
Bostadsrättsföreningen Soldathemmet



Christer Johansson



Bengt Svensson



Kerstin Brolén