

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Hamnallén i Lomma

Lomma kommun

ORG NR 769622-9272

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	8-10
F. Nyckeltal	11
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
I. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2013-11-01

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hamnallén i Lomma, Lomma kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 2 april 2011 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 oktober månad 2013. Inflyttning beräknas ske under perioden december 2013 t o m februari 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 21 november 2011.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

För att minska årsavgiften har bostadsrättshavarna haft möjlighet att välja en upplåtelseavgift om 200 000 kronor – 400 000 kronor. Det har också varit möjlighet att inte erlagga någon upplåtelseavgift.

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 SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

- Fastighetsbeteckning: Lomma 25:6, Lomma kommun.
- Adress: Hamnallén 4, 8, 12, 16, Skymningsgränd 3, 8, 234 40 Lomma.
- Tomtens areal: 5 387 m²
- Bostadsarea: Cirka 4 520 m²
- Antal bostadslägenheter: 56 lägenheter i fyra flerbostadshus.
- Husets utformning: Fyra flerbostadshus med 4 våningsplan och ett källarplan. Källarvåningen inrymmer lägenhetsförråd/lokal (stål-nätsindelade), barnvagns- och rullstolsförråd, föreningsförråd/lokal och undercentral för värme, el och data. Miljöhus och cykeluppställning på gården. Utgång till garage sker via källare. Bebyggelsen är placerad så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

- Installationer: Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer och förses med till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.
- El: Bostadsrättsföreningen har abonnemang för fastighetsel.
Bostadsrättsinnehavaren har eget abonnemang för hushållsel.
- Hiss: Hiss finns i samtliga trapphus.
- Sophantering: Sopsortering sker i två soprum på gården.
- TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.
- Parkering: Föreningen disponerar 54 garageplatser i det gemensamma garaget, samt 2 parkeringsplatser på fastighetens gård.
- Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar. Idag är ingen sådan känd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Stomme av betong. Terrassvåning (plan 4) utförs med lätt stomme.
Entré/Trapphus:	Granitkeramik på golv i entré och på våningsplan, målade väggar. Postfack på bottenplan och tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Fasader/Väggar:	Slammad tegelfasad. Terrassvåning (plan 4) beklädd med cementbaserade fasadskivor. Bärande och lägenhetsskiljande innerväggar av betong. Övriga innerväggar består av en regelstomme beklädd med gipsskivor.
Takkonstruktion:	Tak av trä över terrassvåning (plan 4), övriga takbjälklag av betong.
Lägenhetsdörr:	Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar av stål.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av trä beklädd med aluminium.
Terrass/Balkonger:	Prefabricerade balkongplattor av betong med räcken av glas och aluminium.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Klinkers ca 1 kvm Vid entrédörr		
	Ekparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Kök:	Ekparkett	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare:	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Wc/dusch/tvätt:	Klinker	Kakel	Målat

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	203 013 618
Likviditetstillskott	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	203 113 618

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 96 000 000 kronor för bostäder och 3 158 000 för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

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

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

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

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning/ Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	6 868 500	3 mån	3,50	240 398	55 303	295 700
Lån 2	10 000 000	3 år	2,51	251 000	0	251 000
Lån 3	10 000 000	4 år	2,63	263 000	0	263 000
Lån 4	10 000 000	5 år	2,79	279 000	0	279 000
Lån 5	14 300 000	4 år	3,80	543 400	21 450	564 850
Summa	51 168 500			1 576 798	76 753	1 653 550
Insatser	143 730 000					
Upplåtelseavgifter	2 900 000					
Återbetald moms ⁴	5 315 118					
Summa Finansiering	203 113 618					
Avgår Ränteintäkter						-2 000
Summa Nettokapitalkostnad år 1			varav avskrivning	76 753		1 651 550

¹ Lån 2-5 har terminssäkrats till nämnd bindingstid. Vid tid för slutfinansiering kan annan bindingstid och uppdelning av lån 1 bli aktuellt.

² Räntor för lån 1 är högre än räntenivån vid den ekonomiska planens upprättande.

³ Amortering, år 1 = 76 753 kronor, år 2 = 76 753 kronor, år 3 = 76 753 kronor. Efter bindingstidens utgång förutsätts en ökning av amorteringen.

⁴ Vid fastställande av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 5 315 118 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 5 315 118 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Nya Hem AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 5 315 118 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida	1 651 550
--	------------------

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m ² bostadsarea	136 000
---	----------------

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	65 000	
Arvode till styrelse	28 000	
Arvode till revisorer	22 000	
Gemensam vattenförbrukning	160 000	
Uppvärmning	425 000	
Gemensam elförbrukning	125 000	
Renhållning	60 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	220 000	
Hissar	40 000	
Snöröjning	20 000	
Försäkringar	38 000	
Grundutbud TV	20 000	
Övrigt	10 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		1 233 000

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt garage	31 580	
Summa skatter, kr		31 580

Summa beräknade årliga kostnader, kr	3 052 130
---	------------------

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, 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, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Den del av årsavgiften (årsavgift 1) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för samtliga lån med undantag för de lån som fördelas efter andelstal 2, driftkostnader, avsättningar, skatter, avskrivningar, övriga föreningskostnader, ränteintäkter samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering fördelas efter andelstal 1.

Den del av årsavgiften (årsavgift 2) som skall täcka 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 fördelas efter andelstal 2.

Årsavgifter 1	2 304 945
Årsavgifter 2	564 850
Hysesintäkter parkeringsplatser ¹	315 840
Summa beräknade årliga intäkter, kr	3 185 635

¹ 54 st parkeringsplatser i garage á 480kr/månad exklusive mervärdesskatt (föreningens intäkt) och 2 st parkeringsplatser utomhus á 200kr/ mån exkl. mervärdesskatt. Avgift för eventuell parkeringsplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till förvaltande bolag. Preleminär avgift 600kr/månad resp. 250kr/månad inkl. moms. Föreningen kommer att blockuthyra garageplatserna till ett företag som bedriver momspliktig verksamhet, som i sin tur hyr ut platserna till föreningens medlemmar.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ¹	Mark/ Balkong/ Terrass ²	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Andels- tal 1	Andels- tal 2	Års- avgift 1	Års- avgift 2	Års- Månads- avgift ³	
(m ²)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	
111	88	4	RoK	B, M	1 695 000	400 000	2 095 000	1,918	0,000	44 209	0	3 684
112	76,5	3	RoK	B	2 195 000		2 195 000	1,709	2,098	39 392	11 851	4 270
113	59,5	2	RoK	B	1 450 000	200 000	1 650 000	1,401	0,000	32 292	0	2 691
114	85	3	RoK	B, M	2 245 000	300 000	2 545 000	1,864	0,000	42 964	0	3 580
121	88	4	RoK	B	1 895 000		1 895 000	1,918	2,797	44 209	15 799	5 001
122	93	4	RoK	B	2 895 000		2 895 000	2,009	2,797	46 306	15 799	5 175
123	59,5	2	RoK	B	1 575 000	200 000	1 775 000	1,401	0,000	32 292	0	2 691
124	85	3	RoK	B	2 595 000		2 595 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
131	88	4	RoK	B	2 195 000	400 000	2 595 000	1,918	0,000	44 209	0	3 684
132	93	4	RoK	B	3 195 000		3 195 000	2,009	2,797	46 306	15 799	5 175
133	59,5	2	RoK	B	1 750 000		1 750 000	1,401	1,399	32 292	7 902	3 350
134	85	3	RoK	B	2 845 000		2 845 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
141	94	4	RoK	B, T	4 595 000		4 595 000	2,027	2,797	46 721	15 799	5 210
142	86,5	4	RoK	B, T	4 295 000		4 295 000	1,891	2,797	43 587	15 799	4 949
211	88	3	RoK	B	1 995 000	300 000	2 295 000	1,918	0,000	44 209	0	3 684
212	71,5	2	RoK	B	2 095 000		2 095 000	1,619	1,399	37 317	7 902	3 768
213	59,5	2	RoK	B	1 450 000		1 450 000	1,401	1,399	32 292	7 902	3 350
214	85	3	RoK	B, M	2 345 000		2 345 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
221	88	3	RoK	B	2 095 000	300 000	2 395 000	1,918	0,000	44 209	0	3 684
222	87,5	3	RoK	B	2 695 000		2 695 000	1,909	2,098	44 001	11 851	4 654
223	59,5	2	RoK	B	1 575 000		1 575 000	1,401	1,399	32 292	7 902	3 350
224	85	3	RoK	B	2 495 000		2 495 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
231	88	3	RoK	B	2 495 000		2 495 000	1,918	2,098	44 209	11 851	4 672
232	87,5	3	RoK	B	3 145 000		3 145 000	1,909	2,098	44 001	11 851	4 654
233	59,5	2	RoK	B	1 750 000		1 750 000	1,401	1,399	32 292	7 902	3 350
234	85	3	RoK	B	2 895 000		2 895 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
241	88	4	RoK	B, T	4 595 000		4 595 000	1,918	2,797	44 209	15 799	5 001
242	86,5	4	RoK	B, T	4 295 000	400 000	4 695 000	1,891	0,000	43 587	0	3 632
311	88	4	RoK	B	1 895 000		1 895 000	1,918	2,797	44 209	15 799	5 001
312	71,5	2	RoK	B	2 095 000		2 095 000	1,619	1,399	37 317	7 902	3 768

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ¹	Mark/ Balkong/ Terrass ²	Insats (kr)	Utplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Års- avgift 1 (kr)	Års- avgift 2 (kr)	Månads- avgift ³ (kr)
313	59,5	2	RoK	1 450 000		1 450 000	1,401	1,399	32 292	7 902	3 350
314	85	3	RoK	2 345 000		2 345 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
321	88	4	RoK	2 245 000		2 245 000	1,918	2,797	44 209	15 799	5 001
322	87,5	3	RoK	2 795 000		2 795 000	1,909	2,098	44 001	11 851	4 654
323	59,5	2	RoK	1 575 000		1 575 000	1,401	1,399	32 292	7 902	3 350
324	85	3	RoK	2 495 000		2 495 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
331	88	4	RoK	2 495 000		2 495 000	1,918	2,797	44 209	15 799	5 001
332	87,5	3	RoK	3 195 000		3 195 000	1,909	2,098	44 001	11 851	4 654
333	59,5	2	RoK	1 750 000		1 750 000	1,401	1,399	32 292	7 902	3 350
334	85	3	RoK	2 895 000		2 895 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
341	88	4	RoK	4 595 000		4 595 000	1,918	2,797	44 209	15 799	5 001
342	86,5	4	RoK	4 295 000		4 295 000	1,891	2,797	43 587	15 799	4 949
411	88	3	RoK	1 995 000		1 995 000	1,918	2,098	44 209	11 851	4 672
412	76,5	3	RoK	2 195 000		2 195 000	1,709	2,098	39 392	11 851	4 270
413	59,5	2	RoK	1 450 000		1 450 000	1,401	1,399	32 292	7 902	3 350
414	85	3	RoK	2 345 000		2 345 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
421	88	3	RoK	2 195 000		2 195 000	1,918	2,098	44 209	11 851	4 672
422	93	4	RoK	2 795 000		2 795 000	2,009	2,797	46 306	15 799	5 175
423	59,5	2	RoK	1 575 000		1 575 000	1,401	1,399	32 292	7 902	3 350
424	85	3	RoK	2 495 000		2 495 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
431	88	3	RoK	2 495 000		2 495 000	1,918	2,098	44 209	11 851	4 672
432	93	4	RoK	3 195 000		3 195 000	2,009	2,797	46 306	15 799	5 175
433	59,5	2	RoK	1 750 000		1 750 000	1,401	1,399	32 292	7 902	3 350
434	85	3	RoK	2 895 000		2 895 000	1,864	2,098	42 964	11 851	4 568
441	95,5	4	RoK	4 995 000	400 000	4 995 000	2,054	0,000	47 344	0	3 945
442	86,5	4	RoK	4 295 000		4 295 000	1,891	2,797	43 587	15 799	4 949
diff.							-0,005	-0,004	-112	-31	
SUMMA	4 519,5			143 730 000	2 900 000	146 630 000	100,000	100,000	2 304 945	564 850	

¹ RoK = Rum och Kök.² M = Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. U= Uteplats, B = Balkong, T = Terrass.³ Månadsavgift inklusive värme, vatten och grundutbud av TV, men exklusive hushållsel, telefoni och bredband.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	44 942 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 322 kr
Insats och upplåtelseavgift per kvadratmeter bostadsarea:	32 444 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl värme, vatten och gundutbud av TV, men exkl hushållsel, bredband och telefoni)	273 kr
Årsavgift 1 och 2 per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl värme, vatten och gundutbud av TV, men exkl hushållsel, bredband och telefoni)	635 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea. Garagets area utgör inte fördelningsgrund.

G. EKONOMISK PROGNOIS

2013102102723

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	2 869 795	2 927 191	2 985 735	3 045 449	3 106 358	3 168 486	3 498 264
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift kr/m²	635	648	661	674	687	701	774
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	315 840	322 157	328 600	335 172	341 875	348 713	385 007
Räntor	2 000	4 670	8 155	12 485	17 692	23 738	67 682
Summa intäkter	3 187 635	3 254 018	3 322 490	3 393 106	3 465 926	3 540 937	3 950 953
Kapitalkostnader							
Räntor	1 576 798	1 574 433	1 572 068	1 569 702	1 567 337	1 564 865	1 550 722
Avskrivningar	76 753	76 753	76 753	76 753	80 225	83 854	104 618
Driftskostnader	1 233 000	1 257 660	1 282 813	1 308 469	1 334 639	1 361 332	1 503 020
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	136 000	138 720	141 494	144 324	147 211	150 155	165 783
Akkumulerad fondavsättning	136 000	274 720	416 214	560 539	707 749	857 904	1 654 945
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garagelokaler	31 580	32 212	32 856	33 513	34 183	34 867	38 496
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa	31 580	32 212	32 856	33 513	34 183	34 867	38 496
Årets överskott	133 504	174 240	216 506	260 344	302 331	345 864	588 314
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	233 504	407 744	624 250	884 594	1 186 925	1 532 789	3 972 398
Summa kostnader	3 187 635	3 254 018	3 322 490	3 393 106	3 465 926	3 540 937	3 950 953

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	51 168 500	51 091 747	51 014 994	50 938 241	50 861 488	50 781 263	50 322 300
* Kassabehållning inkl fond	369 504	682 464	1 040 464	1 445 133	1 894 674	2 390 694	5 627 343

Förutsättningar

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

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 2,0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Avskrivning 76 753 kr år 1-4 därefter en årlig höjning med 4,5 %.

Medelränta är 3,082 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013102102724

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	635	648	661	674	687	701	774
Antagen räntenivå + 1%	748	761	774	787	800	813	885
Antagen räntenivå + 2%	861	874	886	899	912	926	997
Antagen räntenivå - 1%	522	535	548	561	575	589	663
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	635	651	667	684	701	718	813
Antagen inflationsnivå + 2%	635	654	673	694	714	736	855
Antagen inflationsnivå - 1 %	635	645	654	664	674	685	739

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, och grundutbud av TV.

Antagen räntenivå 3,082 %.

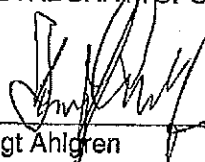
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

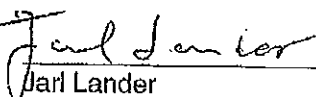
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 och parkeringsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, så som 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.

Malmö den 3/10 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNALLÉN I LOMMA


Bengt Ahlgren


Jarl Lander


Per-Axel Nilsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 oktober 2013 för bostadsrättsföreningen Hammallén i Lomma, org nr: 769622-9272.

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.

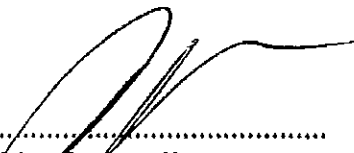
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

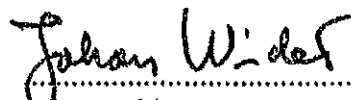
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 9 oktober 2013


.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-10-09 för Brf Hammallén i Lomma

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-04-20
2.	Registreringsbevis	2013-01-24
3.	Uppdragsavtal med bilagor	2011-11-21
4.	Kreditoffert	2011-04-19
		2013-03-14
5.	Avtal om räntetermin (4 st)	2013-02-05
		2013-10-03
6	Omprövningsbeslut mervärdesskatt	2013-06-27
7	Utdrag från fastighetsregistret	2013-01-17
8	Beräkning av taxeringsvärde	2013-01-11
9.	Prislista Brf Hammallén	2013-01-17
10	Lägenhetsytor (Arkitektlaget)	2013-01-18
11.	Planbroschyr	odaterad
12	Besiktningstidplan	odaterad
13.	Adressbeslut	2011-03-13
14.	Accept av finansieringsoffert	2011-11-21

2013102102727

Bostadsrättsförening Hamnallén i Lomma
c/o Skanska Nya Hem AB
Josefin Rask
205 33 Malmö

Återkallelse av tidigare tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet samt nytt sådant tillstånd

Sökande: Bostadsrättsförening Hamnallén i Lomma,
769622-9272 (föreningen).

Kontaktperson: Josefin Rask.

Beslut

Bolagsverket beslutar att återkalla det tillstånd att upplåta bostadsrätt som beslutades för föreningen den 22 februari 2013 i det tidigare ärendet 44863/13.

Bolagsverket beslutar samtidigt att ge föreningen ett nytt tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Den borgensförbindelse som utfärdats av Skanska AB (publ), 556000-4615 den 31 januari 2013 som utgjorde säkerhet i det nyss nämnda tidigare ärendet skickas tillbaka med detta beslut.

Beskrivning av ärendet

Den 21 oktober 2013 kom föreningen in med en begäran om återkallelse av tidigare utfärdat tillstånd samt en ny ansökan om tillstånd att upplåta bostadsrätt, detta ärende, 388274/13. Anledningen var förändringar i den ekonomiska planen.

En ny ekonomisk plan har registrerats den 1 november 2013 i ärendet 378016/13.

Till ansökan har bifogats en ny säkerhet i form av en borgensförbindelse som har getts ut av Skanska AB (publ), 556000-4615 den 16 oktober 2013.. Den är på 146 630 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan

komma att återbetala. Enligt uppgift i den nya ansökan här har inga lägenheter upplåtits i enlighet med det tidigare tillståndet.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beslutet har fattats av bolagsjuristen Lars AG Carlsson. Föredragande var handläggaren Barbro Edlund

Lars AG Carlsson

Barbro Edlund

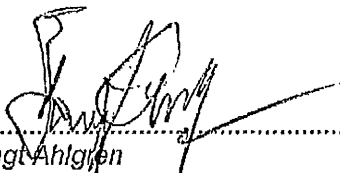
Information

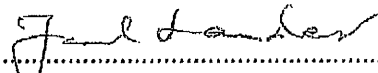
Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.

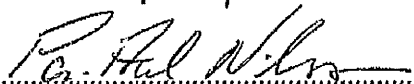
-Feb 07
Fh 080128

**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Hamnallén i Lomma**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på sammanträde för bildande av föreningen den 8 mars 2011.


.....
Bengt Ahlgren


.....
Jari Lander


.....
Per-Axel Nilsson

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

FRIDA KNUTSSON

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hamnallén i Lomma.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och 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 Lomma 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 eller elektrisk ström skall beräknas efter förbrukning och/eller area. Detsamma gäller i årsavgiften ingående ersättning för TV/bredband/telefoni eller dylikt, vilket kan beräknas lika för varje lägenhet eller efter förbrukning.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår drömsmålsränta 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.

Styrelsen skall årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel kan avsättas för att säkerställa underhållet av 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 (*alt slutlig avräkning skett med entreprenören*) utses en ledamot och en suppleant av Skanska Nya Hem AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen. 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.

201103222022

Avyttring m.m.**13 §**

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

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 §**

En eller två revisorer samt en eller två suppleanter 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 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 styrelsens ledamöter.
- 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 vaiberedning
- 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 röst rätt 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 sluten 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.

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 innehas 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 innehas med 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 bostadsrättshavare 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 innehåes 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 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 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.

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 försett 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 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 få 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 månadsklifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsklifte 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 förfalldagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,
- om bostadsrättshavaren utan behövligt 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 allvarliga 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 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. Formulär1-3 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.

Tvängsförsäljning

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**Tillägg till stadgar för Bostadsrättsföreningen Hammallén i Lomma**

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.
2011-04-02	2011-04-02
Utskriftsdatum/tid	Sida
2011-04-04, 19.21	1

Org.nummer: 769622-9272

Firma: Bostadsrättsförening Hammallén i Lomma

Adress: c/o Skanska Nya Hem
205 33 MALMÖ

Säte: Skåne län, Lomma kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

391205-3950 Ahlgren, Bengt Göran, Södra Klockspelsvägen 8 E,
217 74 MALMÖ

440120-6414 Lander, Jarl Bertil, Akaciagatan 2 A, 234 41 LOMMA

451126-4634 Nilsson, Per-Axel, Egon Östlunds gata 4 lgh 1203,
302 24 HALMSTAD

STYRELSESUPPLEANTER

730124-8923 Kemi, Greta Karolina, Fornvägen 3, 246 34 LÖDDEKÖPINGE

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:
2011-04-02, 2011-04-05

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.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FORTS

Objektets registreringsdatum 2011-04-02	Nuvarande firmas reg.dat. 2011-04-02
Utsiftsdatum/tid 2011-04-04, 19.21	Sida 2

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

greta.kemi@skanska.se

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

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HAMNALLÉN I LOMMA**

FULLMAKT

För Bostadsrättsföreningen Hamnallén i Lomma

Härmed befullmäktigas

Frida Knutsson eller Josefin Rask att påteckna för vår räkning förhandsavtal, upplåtelseavtal och överlåtelseavtal med blivande bostadsrättshavare.

Härmed befullmäktigas

Frida Knutsson eller Josefin Rask att i alla avseenden företräda föreningen rörande ansökan om tillstånd gällande förhandstecknade av bostadsrätter och att upplåta föreningens lägenheter med bostadsrätt samt registrera ekonomisk plan.

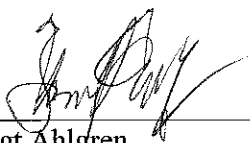
Härmed befullmäktigas

Frida Knutsson eller Josefin Rask att teckna för föreningen gällande ärende om bostadsrättshavarens pantsättning av andel i föreningen.

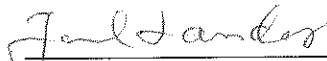
Fullmakterna gäller t o m 2013-12-31.

Malmö den 4/16 2012

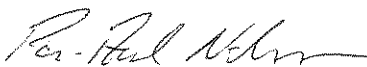
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNALLÉN I LOMMA



Bengt Ahlgren




Jarl Lander

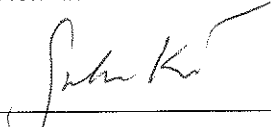


Per-Axel Nilsson

Ovanstående namnteckningar
Bevittnas



Ovanstående namnteckningar
Bevittnas



Greta Kemi