

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOKLOK TOMTBERGET**

**BOTKYRKA KOMMUN**

**ORG NR 769625-8321**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte Tabell, lägenhetsredovisning	9-10
F. Nyckeltal	11
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
I. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget, som registrerats hos Bolagsverket den 1 februari 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler under nyttjanderätt 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.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni månad 2013. Inflyttning i flerbostadshusen beräknas ske under september-oktober månad 2013 medan inflyttning i radhusen beräknas ske under april-maj månad 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 maj månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB. Uppdragsavtal har tecknats den 23 april 2013. Köpekontrakt avseende mark har tecknats med BoKlok Housing AB den 23 april 2013. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 141 985 000 kr inklusive likviditetsreserv om 85 000 kr.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Am Trust International Underwriters.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvat BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrätthavare 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:	Tornet 8 och Tornet 9, Botkyrka kommun
Tomtens areal:	17 222 m <sup>2</sup> (preliminär arealuppgift)
Bostadsarea:	5 170 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	50 lägenheter i flerbostadshus och 16 lägenheter i radhus.
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen utgörs av 9 flerbostadshus i två våningar innehållande 50 lägenheter samt fyra radhuslängor innehållande 16 lägenheter. Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med uppvärmda lägenhetsförråd. I en av förrådsbyggnaderna finns det undercentral. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

**Gemensamma anordningar**

Vatten:	Gemensam mätning av vatten för flerbostadshusen. Gemensam vattenmätare för finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus F. Radhusen har individuell mätning av vatten.
Värme:	Uppvärmning med vattenburen värme via fjärrvärme. Flerbostadshusen har vattenradiatorer medan radhusen har luftburen golvvärme på bottenvåningen och vattenradiatorer på övervåningen. Radhusen har individuell mätning av värme.
Ventilation:	FTX-aggregat.  Flerbostadshusen har frånluftskanaler från bad och kök. Klädkammare ventileras via spaltventiler.  Radhusen har tilluft i respektive rum och frånluft i trappa. Separat im-kanal från kök med separat köksfläkt.
El:	För varje flerbostadshus finns en servis/elanslutning med ett abonnemang per lägenhet. Radhusen har ett el-abonnemang per lägenhet. Dessutom finns en anslutning och abonnemang för gemensam el, d v s stolpbelysning, fasad-, förråds- undercentral samt uttag för motorvärmare.
TV/bredband/telefoni:	Fastigheten kommer att förses med TV, bredband och bredbandstelefoni via fiberanslutning. Gruppavtal tecknas för samtliga lägenheter.
Soputrymmen:	Två gemensamma moloker finns inom området.
Parkering:	På fastigheten kommer det att finnas 68 parkeringsplatser, varav 50 platser med uttag för motorvärmare. Kostnad för el debiteras enligt schablon i separat avtal.
Tomtmark:	I övrigt finns planteringar, utvändig belysning samt belysning i förråd och undercentral.
Gemensamma utrymmen:	Nio gemensamma förråd för föreningen finns, en i varje förrådslänga.

Servitut:	Kablar och underjordiska högspänningskablar (last).
Ledningsrätt:	Vatten och avlopp (last)

### Kortfattad byggnadsbeskrivning (flerbostadshus)

#### Bostadshus

Antal våningar:	Två, med entré via loftgång på övre våningen
Grundläggning:	Prefabricerade betongplattor
Stomme:	Prefabricerade volymelement
Fasad:	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Ej bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bjälklag:	Prefabricerade träelement
Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade)
Takbeläggning:	Betongpannor
Fönstersnickerier:	Träfönster 3-glas, isolerruta
Dörrsnickerier:	Ytterdörr av trä
Balkong/trappa:	Träkonstruktion, räcken i trä
Balkong/loftgång:	Träkonstruktion, räcken i trä
Uppvärmningssystem:	Vattenradiatorer
Ventilation:	FTX-aggregat
Media (TV, tele, data):	Uttag finns i alla lägenheter

#### Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Fasad:	Träpanel
Mellanvägg:	Träreglar/gips
Yttertak:	Trätakstolar,
Takbeläggning:	Betongpannor
Dörr:	Trädörrar

#### Mark

Parkering på kvartersmark:	Asfalt
Körväg på området:	Asfalt
Gångväg på området:	Grus
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd och buskar
Dagvatten:	Dagvatten från tak och grusgångar tas om hand lokalt
Uteplats:	Trädäck

### Kortfattad rumsbeskrivning (flerbostadshus)

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Entré, kapprum	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Kök	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Bad, tvätt	Plastmatta	Kakel	Färdigbehandlad takskiva
Vardagsrum	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Sovrum	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Klädkammare	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva

**Kortfattad byggnadsbeskrivning (radhus)****Bostadshus**

Antal våningar:	Två
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Prefabricerade träelement
Fasad:	Träpanel
Ytterväggar:	Prefabricerade träelement med spånskiva + gipsskiva
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Ej bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Insida badrumsväggar:	Prefabricerade träelement med våtrumsskivor
Mellanbjälklag:	Prefabricerade träelement
Vindsbjälklag/Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade), råspontluckor
Takbeläggning:	Asfaltpapp
Fönstersnickerier:	Träfönster 3-glas, isoler
Dörrsnickerier:	Ytterdörr av trä
Invändig trappa:	Träkonstruktion, räcken i trä
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme. Luftburen golvvärme bottenvåning, radiatorer övervåning
Ventilation:	FTX (återvinning)
Media (TV, tele, data):	Uttag finns i alla lägenheter

**Förråd**

Grundläggning:	Platta på mark
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Trätakstolar
Takbeläggning:	Asfaltpapp
Dörr:	Trädörrar

**Mark**

Parkering på kvartersmark:	Grus
Gångväg på området:	Grus
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd och häckar
Dagvatten:	Dagvatten från tak och grusgångar tas om hand lokalt
Uteplats:	Grus

**Kortfattad rumsbeskrivning (radhus)**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Hall	Klinker	Målat	Målat
Kök	Fanérgolv (ek)	Målat	Målat
Vardagsrum	Fanérgolv (ek)	Målat	Målat
Bad, tvätt b v	Klinker	Kakel	Målat
Trappa	Trä	Målat	
utrymme under trappa	Plastmatta	Målat	
Sovrum	Fanérgolv (ek)	Målat	Målat
Klädkammare	Fanérgolv (ek)	Målat	Målat
Badrum ö v	Plastmatta	Kakel	Målat

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV**

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	141 900 000
Likviditetsreserv	85 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b>141 985 000</b>

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 40 500 000 kronor för flerbostadshusen och till 18 700 000 kronor för småhusen.

## 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 driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga 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 <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning/ Amortering <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	14 650 000	5 år	4,10	600 650	0	600 650
Lån 2	14 650 000	3 år	3,70	542 050	0	542 050
Lån 3	14 650 000	2 år	3,50	512 750	0	512 750
Lån 4	14 650 000	3 mån	3,50	512 750	60 000	572 750
<b>Summa</b>	<b>58 600 000</b>			<b>2 168 200</b>	<b>60 000</b>	<b>2 228 200</b>
Insatser	83 385 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>141 985 000</b>					
Avgår Ränteintäkter						-850
<b>Summa Nettokapitalkostnad år 1</b>				<b>varav avskrivning</b>	<b>60 000</b>	<b>2 227 350</b>

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-4 är något högre än räntenivån vid den ekonomiska planens upprättande.

<sup>3</sup> Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen.

**Nettokapitalkostnad**

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida	2 227 350
--	-----------

**Avsättningar**

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m <sup>2</sup> bostadsarea	156 000
---	---------

**Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	70 000	
Arvode till styrelse	40 000	
Arvode till revisorer	20 000	
Föreningens administration	10 000	
Gemensam elförbrukning	45 000	
Fastighetskötsel och Trädgårdsskötsel	40 000	
Löpande underhåll	30 000	
Renhållning	80 000	
Jouravtal	30 000	
Försäkringar	45 000	
Sotning	15 000	
Snöröjning	40 000	
Övrigt	21 050	
TV, bredband och telefoni	178 200	
Uppvärmning och vatten (flerbostadshusen)	408 500	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>1 072 750</b>

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0	
<b>Summa skatter, kr</b>		<b>0</b>

<b>Summa beräknade årliga kostnader, kr</b>	<b>3 456 100</b>
---	------------------

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> 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 föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter. Den del av årsavgiften som skall täcka avsättningar, kapitalkostnader, amorteringar, skatter och driftskostnader, exklusive värme, varmvatten och konsumtionsvatten fördelas efter andelstal 1. För flerbostadshuslägenheterna gäller att den del av årsavgiften som skall täcka kostnad för värme, varmvatten och konsumtionsvatten fördelas efter andelstal 2. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter 1	2 675 000
Årsavgifter 2	408 500
Årsavgifter TV, bredband och telefoni <sup>1</sup>	178 200
Hysesintäkter parkering <sup>2</sup>	194 400
<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1</b>	<b>3 456 100 kr</b>

<sup>1</sup> TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och avgiften är 225 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

<sup>2</sup> 60 parkeringsplatser à 300 kronor per månad. (Antag 90 % uthyrt.)

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>3</sup>	Mark/ Bal- kong <sup>4</sup>	Insats (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Årsavgift 1 <sup>5</sup> (kr)	Årsavgift 2 <sup>6</sup> (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift 1 <sup>7</sup> (kr)	
A41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
A31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
A21R	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
A42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
A32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
A22R	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
B41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
B31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
B21R	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
B42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
B32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
B22R	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
C41S	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
C31S	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
C21S	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
C42S	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
C32S	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
C22S	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034

<sup>3</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>4</sup> M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

<sup>5</sup> Årsavgift 1 omfattar allt som debiteras som årsavgift utom TV, bredband, telefoni, värme och vatten.

<sup>6</sup> Årsavgift 2 omfattar värme och vatten.

<sup>7</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>3</sup>	Mark/ Bal- kong <sup>4</sup>	Insats (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Årsavgift 1 <sup>5</sup> (kr)	Årsavgift 2 <sup>6</sup> (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift 1 <sup>7</sup> (kr)	
D41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
D31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
D42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
D32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
E41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
E31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
E42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
E32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
F41S	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
F31S	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
F21S	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
F42S	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
F32S	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
F22S	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
G41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
G31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
G21R	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
G42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
G32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
G22R	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
H41S	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
H31S	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
H21S	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
H42S	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
H32S	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
H22S	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
I41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
I31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
I21R	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
I42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
I32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
I22R	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
J1	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
J2	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
J3	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
J4	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
K1	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
K2	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
K3	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
K4	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
L1	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
L2	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
L3	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
L4	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
M1	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
M2	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
M3	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
M4	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
diff.						-0,010	-0,004	-266	-10		
<b>SUMMA</b>	<b>5 170</b>				<b>83 385 000</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>2 675 000</b>	<b>408 500</b>	<b>178 200</b>	

<sup>3</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>4</sup> M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.<sup>5</sup> Årsavgift 1 omfattar allt som debiteras som årsavgift utom TV, bredband, telefoni, värme och vatten.<sup>6</sup> Årsavgift 2 omfattar värme och vatten.<sup>7</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni.

2013060708863

## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	27 463 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 335 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	16 129 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, men exkl hushållsel, värme och vatten)	128 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, men exkl hushållsel, värme och vatten)	552 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

2013060708864

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årsavgifter efter schablon</i>	2 675 000	2 728 500	2 783 070	2 838 731	2 895 506	2 953 436	3 260 810
<i>Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</i>	586 700	598 434	610 403	622 611	635 063	647 764	715 184
<i>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></i>	631	644	656	670	683	697	769
<i>Övriga intäkter</i>							
Hyresintäkter	194 400	198 288	202 254	206 299	210 425	214 633	236 973
Räntor	850	850	1 258	2 082	3 333	5 018	20 267
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 456 950</b>	<b>3 526 072</b>	<b>3 596 984</b>	<b>3 669 723</b>	<b>3 744 327</b>	<b>3 820 832</b>	<b>4 233 234</b>
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	2 168 200	2 168 980	2 169 538	2 160 852	2 157 897	2 154 647	2 132 819
Avskrivningar	60 000	66 000	72 600	79 860	87 846	96 631	155 625
<i>Driftskostnader inklusive TV, bredband och telefoni</i>	1 072 750	1 094 205	1 116 089	1 138 411	1 161 179	1 184 403	1 307 676
<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>							
Fondavsättningar	156 000	159 120	162 302	165 548	168 859	172 237	190 163
Akkumulerad fondavsättning	156 000	315 120	477 422	642 971	811 830	984 067	1 898 320
<i>Övriga kostnader</i>							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	40 767	82 455	125 052	168 545	212 935	446 951
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	85 000	125 767	208 222	333 274	501 819	714 734	2 473 696
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 456 950</b>	<b>3 526 072</b>	<b>3 596 984</b>	<b>3 669 723</b>	<b>3 744 327</b>	<b>3 820 832</b>	<b>4 233 234</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	58 600 000	58 540 000	58 474 000	58 401 400	58 321 540	58 233 694	57 643 755
* Kassabehållning inkl fond	241 000	440 887	685 644	976 245	1 313 649	1 698 801	4 372 016

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.  
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.  
 Räntan på kassan har satts till 1,0 %.  
 Antagen inflation 2,0 %.  
 Avskrivning 60 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 10 %.  
 Medelränta är 3,70 %.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013060708865

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
<b>Anlagen inflationsnivå och</b>							
Anlagen räntenivå	631	644	656	670	683	697	759
Anlagen räntenivå + 1%	744	757	769	782	796	809	881
Anlagen räntenivå + 2%	858	870	883	895	909	922	992
Anlagen räntenivå - 1%	518	530	543	557	570	584	658
<b>Anlagen räntenivå och</b>							
Anlagen inflationsnivå + 1%	631	646	661	677	693	710	799
Anlagen inflationsnivå + 2%	631	648	666	685	704	723	831
Anlagen inflationsnivå - 1%	631	641	652	662	673	684	742

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefon. För flerbostadshusen ingår även kostnad för värme och vatten inklusive uppvärmning av vatten. Observera att ovanstående årsavgift är ett snitt, där både flerbostadshus och småhus ingår.


Anlagen räntenivå 3,70 %.  
Anlagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

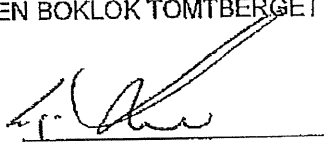
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, utfas efter beslut av styrelsen.
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 förråd liksom eventuella balkonger, uteplatser och mark som ingår i upplåtelsen 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.

Botkyrka den 24 maj 2013

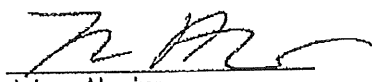
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK TOMTBERGET



Håkan Johansson



Göran Svanström



Johan Alenius

2013060708867

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 24 maj 2013 för Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget, org. nr. 769625-8321.

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.

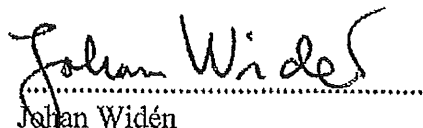
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 4 juni 2013



Sören Birkeland  
Advokat  
Advokatfirman Carler KB  
Box 7557  
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ. ing.  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 4 juni 2013 för Brf BoKlok Tomtberget

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2013-02-01
2. Registreringsbevis	2013-02-01
3. Uppdragsavtal med bilagor	2013-04-23
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-04-23
5. Finansieringsoffert	2013-02-01
6. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
7. Försäkringsbrev Byggförsäkring	2012-08-21
8. Bekräftelser	2013-06-03

2013060708868

*JW*



**REGISTRERINGSBEVIS****BOSTADSRÄTTSFÖRENING** **Bolagsverket**

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2013-02-01	2013-02-01
Utskriftsdatum/tid	Sida
2013-06-10, 19.49	1

Org.nummer: 769625-8321

Firma: Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget

Adress: Skanska Nya Hem AB  
169 83 SOLNA

Säte: Stockholms län, Botkyrka kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

**STYRELSELEDAMÖTER**

670131-7650 Alenius, Ulf Johan, Terrängvägen 7, 181 29 LIDINGO  
390826-5733 Johansson, Håkan Johnny, Ringvägen 50, 118 67 STOCKHOLM  
490926-0459 Svanström, Göran Olof, Skogsslingan 5, 182 30 DANDERYD

**STYRELSESUPPLEANTER**

680223-0232 Eilola, Erkki Tuomas, Ullevivägen 10, 746 51 BÅLSTA

**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:  
2013-06-10, 2013-06-12

**ÄNDAMÅL**

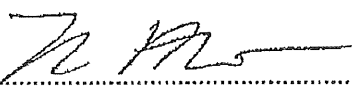
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska  
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter  
och /eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.  
Upplåtelse får även omfatta som ligger i anslutning till  
föreningens hus, om marken skall användas som komplement 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

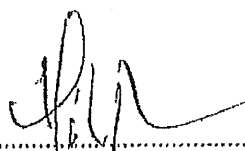
2013-05-24

Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget

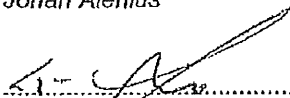
Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma den 24 maj 2013.



Johan Alenius



Håkan Johansson



Göran Svanström

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

**Föreningens firma och ändamål**

**1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget.

**2 §**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nytjande 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 Botkyrka 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.

<sup>1</sup> Tillägg enligt Bilaga 1

## 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 enligt nedan och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Den del av årsavgiften för, såväl flerbostadshuslägenheter som radhuslägenheter, vilken skall täcka avsättningar, kapitalkostnader, amorteringar, skatter och driftskostnader exklusive värme, varmvatten och konsumtionsvatten reducerat med samtliga infäkter fördelas efter andelstal 1.

För flerbostadshuslägenheterna gäller att den del av årsavgiften som skall täcka kostnad för värme, varmvatten och konsumtionsvatten fördelas efter andelstal 2. Radhusen erlägger kostnader för värme, varmvatten och konsumtionsvatten direkt till respektive leverantör.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten elektrisk ström, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgift kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående kommunal fastighetsavgift för föreningens fastighet skall erläggas med lika belopp per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift 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 (1982:381) 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 (1982:381) 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 m<sup>2</sup> bostadsarea för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

## Styrelse

## 9 §

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

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses en ledamot och 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 förutsetta fastighetslån utbetalats. 1)

## Konstituering och beslutsföret

## 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 beslutsföret 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.

## 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 inbetalats till och utbetalats från föreningen (kassaflödesanalys),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

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

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

## Revisor

## 15 §

Minst en och högst två revisorer samt en till två revisorssuppleanter, såsom personlig suppleant till respektive revisor, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## Föreningsstämma

## 16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

## Kallelse till stämma

## 17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus 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.

<sup>1</sup> Tillägg enligt Bilaga 1

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

#### Röstning, ombud och biträde

##### 21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förte 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 lotning, 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 tvångsförsäjas 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 tvångsförsäjas 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.

Fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehågs 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 tvångsförsäjas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

#### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

##### 26 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehågs 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 sotskydd, utanför lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhållet av inglasning och markiser även som för eventuell skada på föreningens egendom eller på tredje man och som beror på bristande underhåll eller annan vårdslöshet från bostadsrättshavarens sida. 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.

Med undantag för målning av radiatorer, svarar dock bostadsrättshavaren inte för underhåll av anordningar för värme, vattenarmaturer eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet eller vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för underhåll av rökgångar och ventilationskanaler om dessa tjänar fler än en lägenhet och inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenlednings-skada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller

2. vårdslöshet eller försummelse av
- någon som hör till hans hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
  - någon annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller
  - 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 innehågs med bostadsrätt och som tillräts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller

henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- om bostadsrättshavaren utan 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 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 avfäktas 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. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen

(2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

## Avflyttning

## 40 §

Sågs 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.

Sågs 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 tvångsförsäjas 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 BoKlok Tomtberget**

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

**Till 5 §**

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

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

**Till 9 §**

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

**Till 13 §**

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

**Till 14 §**

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

**Till 17 §**

Bolagets rapportör skall skriftligen kallas till föreningsstämma.

**Till 19 §**

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

**Till 21 §**

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

