

# **Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

## **Stickan**

### **Göteborgs kommun**

ORG NR 769638-2949

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stickan, Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 15 januari 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under augusti 2021. Inflyttning beräknas ske i februari 2022.

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.

Brf Stickan har, i avtal daterat den 11 maj 2020 samt tillägg till andelsöverlåtelseavtal daterat 14 september 2020, av Skanska Nya Hem Kornblå Förvaltning AB, Drömfabriken i Bällsta AB och Fastighet 16 DPL 3 AB förvärvat samtliga andelar i Träet Ekonomisk Förening.

Bostadsrättsföreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen har fullgjort detta genom att köpa andelar i en ekonomisk förening vari fastigheten utgör en tillgång. Den ekonomiska föreningen har fusionerats med bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet för marken uppskattas till 4 326 106. Latent skatt beräknas till 12 476 000 kronor.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 11 maj 2020 samt tillägg till uppdragsavtal tecknat 12 juli 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 26 november 2019. Startbesked markarbete, pålning och grundläggning erhöles 2020-02-07, startbesked för överbyggnad erhöles 2020-06-26 samt 2020-10-26.

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

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

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Danske Bank.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Del av Göteborg Kallebäck 2:10, Göteborgs kommun (innehas med äganderätt).

Adress: Grafiska Vägen 4A, Göteborg

Fastighetens areal: 956 m<sup>2</sup> (preliminär uppgift)

Bostadsarea: Cirka 3764 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: 90 lägenheter i ett flerbostadshus.

Husets utformning: Ett flerbostadshus med 11 plan varav 9 bostadsplan. Entreplan innehåller utrymmen för teknisk försörjning, miljörum och lägenhetsförråd. Högst upp finns fläktrum. Alla lägenheter har balkong eller uteplats.

### Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer. Huset ventileras via ett FTX-system.

El: Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.

Hiss: 2 hissar, varav en räddningshiss. Bägge hissarna går från entréplan till översta bostadsplanet.

Sophantering: Utrymme för sophantering och återvinning kommer att finnas i entréplan.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

Passagesystem: Entrédörrar samt dörrar till lägenhetsförråd, cykelförråd samt barnvagn/ruslstolsrum öppnas med tagg.

Teknikutrymmen: Teknikrum för anslutning av bostädernas media uppförs i gatuplan; Innefattar elcentral med anslutning för el och fiber, elcentral för räddningshissar samt undercentral för vatten och fjärrvärme. Fläktrum placeras på vindsplan.

TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för TV, telefon och datakommunikation.

Parkeringslösning: Föreningen har tillgång till att hyra 28 platser varav en Handikappsplats. 13 platser finns i kvarterets garage och 15 platser finns i angränsande p-hus (Göteborg Kallebäck 2:9) där ett 23,5 årigt hyresavtal finns tecknat.

Servitut: Föreningens blivande fastighet (del av Göteborg Kallebäck 2:10) kommer att belastas av urgröpning för 3D-utrymme för garage.

El-central för räddningshissar kommer att belastas av rättigheter för ledningar, central etc. med fördel för angränsande Brf Plånet.

Föreningen kommer att ha servitutsrätt till 13 parkeringsplatser i kvarterets garage.

Föreningens gårdsbyggnad för cyklar kommer vara ett 3D-utrymme.

Gemensamhetsanläggning Föreningens blivande fastighet (del av Göteborg Kallebäck 2:10) kommer att belastas av och delta i Göteborg Kallebäck ga:4 samt i ytterligare en gemensamhetsanläggning som kommer att bildas för kvarterets gård och omgivande trottoar.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Grundkonstruktionen består av betongplatta på pålar.

Stomme: Ytterväggar med prefabricerade sandwichelement (betong, cellplast, fasadskiva av betong). Bärande innerväggar och bjälklag av prefabricerad betong.

Entré/Trapphus: Klinker i entré i gatuplan och entré i gårdsplan, terrazzo i trapplopp mellan entréplan och gårdsplan. Övriga trapplopp i betong och linoleum i korridor på övriga plan. Postboxar, lägenhetsregister och informationsskärm i entréplan.

Fasader/Väggar: Fasaden utförs i prefabricerad betong i kulör vit. Fönsterbleck, stuprör och hängrännor utförs i plåt. Lägenhetsskiljande och bärande väggar av betong. Ej bärande väggar inom lägenhet utgörs av stålreglar och gips.

Fläktrum uppförs som uppreglad träkonstruktion med skivfasad.

Takkonstruktion: Taket utförs som uppreglad träkonstruktion. Ytskikt av papp. Avvattning sker med hängrännor och stuprör.

Dörrar: Dörrar till allmänna utrymmen utförs i stål och aluminium. Tamburdörrar i stål. Innerdörrar är släta, vita.

Fönster: Fabriksmålade 2+1-glasfönster och 3-glasfönster i trä med aluminium-beklädd utsida. Fasta fönster förekommer. Fönsterbänkar i natursten.

Balkonger/uteplatser: Balkonger utförs prefabricerade i betong. Lägenheter i gårdsplan mot gården har uteplats med betongplattor. Skärmvägg mellan uteplatser. Balkongräckena utförs i aluminium.

Badrum: Alla lägenheter utrustade med kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare i badrum.

### Kortfattad rumsbeskrivning<sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
WC dusch/tvätt:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	195 633 501
Köpeskilling för andelar i den ekonomiska föreningen	61 037 218
Servitutsavtal gällande parkeringsplatser	2 600 000
Köpeskilling för inredningsval	1 405 250
Likviditetsreserv	256 011
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b>260 931 980<sup>2</sup></b>

<sup>2</sup> Varav avskrivningsunderlag: 195 633 501 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 71 000 000 kronor för bostäder och till till cirka 35 000 000 kronor för mark

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Danske Bank.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	16 488 910	5 år	2,65	436 956	107 178	544 134
Lån 2	16 488 910	2 år	2,62	432 009	107 178	539 187
Lån 3	16 488 910	3 mån	2,60	428 712	107 178	535 890
<b>Summa</b>	<b>49 466 730</b>			<b>1 297 677</b>	<b>321 534</b>	<b>1 619 211</b>
Insatser	188 885 000					
Upplåtelseavgift	21 175 000					
Upplåtelseavg tillval	1 405 250					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>260 931 980</b>					

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

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 5 år: 1,18 %, 4 år: 1,12 %, 3 år: 1,05 %, 2 år: 0,98 %, 3 mån: 1,08 % per den 31 maj 2021. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> Rak amortering de första fem åren, sedan en årlig progressiv höjning om 1,5% vilket ger en total amorteringstid på 83 år. Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,65 % per 28 februari 2020. Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,65 %.

### Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 1 619 211

### Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea 112 920

### Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning, revision och administration	110 000
Arvode till styrelse	60 000
Gemensam elförbrukning och uppvärmning	270 000
Gemensam vattenförbrukning	100 000
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning och städ	150 000
Sopor och återvinning	130 000
Serviceavtal och mobilitetskostnader	90 000
Samfällighet/marsskötsel	50 000
Försäkring	70 000
Reparationer och oförutsett	39 691
TV, telefoni och bredband	118 800
Årsavgift uppvärmning tappvarmvatten	108 000
Årsavgift hushållsel	226 800
Hyra garageplatser	518 400

**Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr 2 041 691**

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>2</sup>

**Summa skatter, kr 0**

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr 3 773 822**

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av huses utförning, 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 INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för varmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	2 827 742
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband <sup>1</sup>	118 800
Årsavgift uppvärmning av tappvarmvatten <sup>2</sup>	108 000
Årsavgift hushållsel <sup>3</sup>	226 800
Intäkter garageplatser <sup>4</sup>	492 480
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>3 773 822</b>

<sup>1</sup> TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är beräknad till 110 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

<sup>2</sup> Årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten debiteras med 100 kr per månad inklusive moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för uppvärmning av tappvarmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>3</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 210 kr per månad inklusive moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>4</sup> 28 st parkeringsplatser varav 13 st å ca 1500 kr/mån i garage i markplan tillhörande KAB. Hyresavtal skall tecknas med KAB. 15 parkeringsplatser å ca 1580 kr/mån är i ett externt parkeringshus, ett hyresavtal har tecknats med Kungsleden t.o.m år 2044.

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



Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats (UP) Balkong (B)	Förråd i (U) eller utanför (U) lgh <sup>6</sup>	Insats och Upplåtelse- avgifter	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- tillval	Andels- tal <sup>7</sup> Årsavgift	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift <sup>8</sup> uppvärmning	Beräknad årsavgift tapp- varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
(m <sup>2</sup> )					(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
441001	49,5	2	UP	U	2 376 600	2 375 000	0	1 600	1,328	656 918	1 320	3 239	1 200	2 520
441002	53	2	UP	I	2 465 300	2 450 000	0	15 300	1,358	671 758	1 320	3 310	1 200	2 520
441003	35	1	B	U	1 897 900	1 800 000	90 000	7 900	0,982	485 763	1 320	2 424	1 200	2 520
441004	34	1	B	I	1 780 000	1 780 000	0	0	0,904	447 179	1 320	2 240	1 200	2 520
441005	33	1	B	I	1 780 000	1 780 000	0	0	0,886	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520
441006	33	1	B	I	1 780 000	1 780 000	0	0	0,886	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520
441007	34,5	1	B	U	1 866 100	1 800 000	50 000	16 100	0,967	478 343	1 320	2 389	1 200	2 520
441008	53,5	2	UP	I	2 426 200	2 425 000	0	1 200	1,370	677 694	1 320	3 338	1 200	2 520
441009	41	1	UP	U	1 695 000	1 695 000	0	0	1,121	554 522	1 320	2 752	1 200	2 520
441101	49,5	2	B	U	2 538 650	2 500 000	30 000	8 650	1,327	656 424	1 320	3 237	1 200	2 520
441102	53	2	B	I	2 606 400	2 500 000	105 000	1 400	1,358	671 758	1 320	3 310	1 200	2 520
441103	35	1	B	U	2 014 200	1 800 000	195 000	19 200	0,981	485 269	1 320	2 422	1 200	2 520
441104	34	1	B	I	1 881 600	1 800 000	60 000	21 600	0,904	447 179	1 320	2 240	1 200	2 520
441105	33	1	B	I	1 868 000	1 800 000	60 000	8 000	0,886	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520
441106	33	1	B	I	1 873 600	1 800 000	60 000	13 600	0,886	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520
441107	35	1	B	U	1 975 000	1 800 000	175 000	0	0,979	484 279	1 320	2 417	1 200	2 520
441108	53,5	2	B	I	2 589 900	2 500 000	75 000	14 900	1,370	677 694	1 320	3 338	1 200	2 520
441109	51,5	2	B	I	2 530 000	2 500 000	30 000	0	1,328	656 918	1 320	3 239	1 200	2 520
441201	49,5	2	B	U	2 570 800	2 500 000	70 000	800	1,327	656 424	1 320	3 237	1 200	2 520
441202	53	2	B	I	2 663 900	2 500 000	150 000	13 900	1,358	671 758	1 320	3 310	1 200	2 520
441203	35	1	B	U	2 051 800	1 800 000	230 000	21 800	0,981	485 269	1 320	2 422	1 200	2 520
441204	34	1	B	I	1 890 000	1 800 000	90 000	0	0,904	447 179	1 320	2 240	1 200	2 520
441205	33	1	B	I	1 890 300	1 800 000	90 000	300	0,886	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520
441206	33	1	B	I	1 890 000	1 800 000	90 000	0	0,886	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520
441207	35	1	B	U	2 021 500	1 800 000	210 000	11 500	0,979	484 279	1 320	2 417	1 200	2 520
441208	53,5	2	B	I	2 686 000	2 500 000	165 000	21 000	1,370	677 694	1 320	3 338	1 200	2 520
441209	51,5	2	B	I	2 630 600	2 500 000	110 000	20 600	1,320	652 961	1 320	3 221	1 200	2 520
441301	49,5	2	B	U	2 650 000	2 500 000	150 000	0	1,333	659 392	1 320	3 251	1 200	2 520
441302	53	2	B	I	2 728 500	2 500 000	200 000	28 500	1,358	671 758	1 320	3 310	1 200	2 520

Tabell, lägenhetsredovisning (forts.)

Lgh nr	Bostads- nr area, ca	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats (UP)	Förråd i (I) eller (B)	Insats och Utplåtelse- avgifter	Insats (kr)	Utplåtelse- avgift	Utplåtelse- tillval	Andels- tal <sup>7</sup>	Län i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift <sup>8</sup>	Beräknad årsavgift uppvärmning tapp- varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
	(m <sup>2</sup> )				(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
441303	35	1	B	U	2 065 500	1 800 000	265 000	500	0,982	485 763	27 768	1 320	2 424	1 200
441304	34	1	B	I	1 976 600	1 800 000	115 000	61 600	0,904	447 179	25 563	1 320	2 240	1 200
441305	33	1	B	I	1 915 000	1 800 000	115 000	0	0,886	438 275	25 054	1 320	2 198	1 200
441306	33	1	B	I	1 921 300	1 800 000	115 000	6 300	0,886	438 275	25 054	1 320	2 198	1 200
441307	35	1	B	U	2 045 000	1 800 000	245 000	0	0,979	484 279	27 684	1 320	2 417	1 200
441308	53,5	2	B	I	2 731 700	2 500 000	175 000	56 700	1,370	677 694	38 740	1 320	3 338	1 200
441309	51,5	2	B	I	2 627 200	2 500 000	110 000	17 200	1,320	652 961	37 326	1 320	3 221	1 200
441401	49,5	2	B	U	2 663 200	2 500 000	150 000	13 200	1,330	657 908	37 609	1 320	3 244	1 200
441402	53	2	B	I	2 755 800	2 500 000	250 000	5 800	1,358	671 758	38 401	1 320	3 310	1 200
441403	35	1	B	U	2 100 000	1 800 000	300 000	0	0,984	486 753	27 825	1 320	2 429	1 200
441404	34	1	B	I	1 941 000	1 800 000	140 000	1 000	0,904	447 179	25 563	1 320	2 240	1 200
441405	33	1	B	I	1 980 000	1 800 000	180 000	0	0,886	438 275	25 054	1 320	2 198	1 200
441406	33	1	B	I	1 980 000	1 800 000	180 000	0	0,886	438 275	25 054	1 320	2 198	1 200
441407	35	1	B	U	2 156 200	1 800 000	330 000	26 200	0,976	482 795	27 599	1 320	2 410	1 200
441408	53,5	2	B	I	2 778 000	2 500 000	265 000	13 000	1,370	677 694	38 740	1 320	3 338	1 200
441409	51,5	2	B	I	2 718 000	2 500 000	190 000	28 000	1,320	652 961	37 326	1 320	3 221	1 200
441501	49,5	2	B	U	2 753 250	2 500 000	230 000	23 250	1,327	656 424	37 524	1 320	3 237	1 200
441502	53	2	B	I	2 800 000	2 500 000	300 000	0	1,358	671 758	38 401	1 320	3 310	1 200
441503	35	1	B	U	2 198 500	1 800 000	385 000	13 500	0,979	484 279	27 684	1 320	2 417	1 200
441504	34	1	B	I	2 010 000	1 800 000	210 000	0	0,904	447 179	25 563	1 320	2 240	1 200
441505	33	1	B	I	2 010 000	1 800 000	210 000	0	0,886	438 275	25 054	1 320	2 198	1 200
441506	33	1	B	I	1 970 000	1 800 000	170 000	0	0,886	438 275	25 054	1 320	2 198	1 200
441507	35	1	B	U	2 123 100	1 800 000	315 000	8 100	0,976	482 795	27 599	1 320	2 410	1 200
441508	53,5	2	B	I	2 783 300	2 500 000	275 000	8 300	1,370	677 694	38 740	1 320	3 338	1 200
441509	51,5	2	B	I	2 734 300	2 500 000	190 000	44 300	1,320	652 961	37 326	1 320	3 221	1 200
441601	49,5	2	B	U	2 746 950	2 500 000	230 000	16 950	1,327	656 424	37 524	1 320	3 237	1 200
441602	53	2	B	I	2 885 000	2 500 000	350 000	35 000	1,358	671 758	38 401	1 320	3 310	1 200
441603	35	1	B	U	2 190 200	1 800 000	370 000	20 200	0,981	485 269	27 740	1 320	2 422	1 200
441604	34	1	B	I	1 990 800	1 800 000	190 000	800	0,904	447 179	25 563	1 320	2 240	1 200

Tabell, lägenhetsredovisning (forts.)

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats (UP)	Förråd i (I) eller Balkong (B)	utamför (U)	lgh <sup>6</sup>	Insats och Upplåtelse- avgifter	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift	Andels- tal <sup>7</sup>	Årsavgift för tillval	Årsavgift för tillval	Andels- tal <sup>7</sup>	Årsavgift för tillval	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift <sup>8</sup> för uppvärmning läpp- varmvatten (inkl. moms)	Beräknad årsavgift hushållsel	Beräknad årsavgift läpp- varmvatten (inkl. moms)	Beräknad årsavgift	
(m <sup>2</sup> )							(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
441605	33	1	B	I	I	I	2 030 000	1 800 000	230 000	0	0,886	438 275	25 054	0,886	438 275	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520	1 200	2 520
441606	33	1	B	I	I	I	2 030 000	1 800 000	230 000	0	0,886	438 275	25 054	0,886	438 275	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520	1 200	2 520
441607	35	1	B	U	U	U	2 226 100	1 800 000	400 000	26 100	0,976	482 795	27 599	0,976	482 795	482 795	1 320	2 410	1 200	2 520	1 200	2 520
441608	53,5	2	B	I	I	I	2 865 600	2 500 000	365 000	600	1,370	677 694	38 740	1,370	677 694	677 694	1 320	3 338	1 200	2 520	1 200	2 520
441609	51,5	2	B	I	I	I	2 783 200	2 500 000	270 000	13 200	1,320	652 961	37 326	1,320	652 961	652 961	1 320	3 221	1 200	2 520	1 200	2 520
441701	49,5	2	B	U	U	U	2 810 000	2 500 000	310 000	0	1,327	656 424	37 524	1,327	656 424	656 424	1 320	3 237	1 200	2 520	1 200	2 520
441702	53	2	B	I	I	I	2 940 000	2 500 000	440 000	0	1,358	671 758	38 401	1,358	671 758	671 758	1 320	3 310	1 200	2 520	1 200	2 520
441703	35	1	B	U	U	U	2 258 100	1 800 000	455 000	3 100	0,990	489 721	27 995	0,990	489 721	489 721	1 320	2 443	1 200	2 520	1 200	2 520
441704	34	1	B	I	I	I	2 109 200	1 800 000	255 000	54 200	0,904	447 179	25 563	0,904	447 179	447 179	1 320	2 240	1 200	2 520	1 200	2 520
441705	33	1	B	I	I	I	2 055 000	1 800 000	255 000	0	0,886	438 275	25 054	0,886	438 275	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520	1 200	2 520
441706	33	1	B	I	I	I	2 015 000	1 800 000	215 000	0	0,886	438 275	25 054	0,886	438 275	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520	1 200	2 520
441707	35	1	B	U	U	U	2 209 700	1 800 000	385 000	24 700	0,992	490 710	28 051	0,992	490 710	490 710	1 320	2 448	1 200	2 520	1 200	2 520
441708	53,5	2	B	I	I	I	2 893 400	2 500 000	375 000	18 400	1,370	677 694	38 740	1,370	677 694	677 694	1 320	3 338	1 200	2 520	1 200	2 520
441709	51,5	2	B	I	I	I	2 770 000	2 500 000	270 000	0	1,320	652 961	37 326	1,320	652 961	652 961	1 320	3 221	1 200	2 520	1 200	2 520
441801	49,5	2	B	U	U	U	2 889 100	2 500 000	310 000	79 100	1,327	656 424	37 524	1,327	656 424	656 424	1 320	3 237	1 200	2 520	1 200	2 520
441802	53	2	B	I	I	I	2 950 000	2 500 000	450 000	0	1,358	671 758	38 401	1,358	671 758	671 758	1 320	3 310	1 200	2 520	1 200	2 520
441803	35	1	B	U	U	U	2 247 200	1 800 000	440 000	7 200	0,992	490 710	28 051	0,992	490 710	490 710	1 320	2 448	1 200	2 520	1 200	2 520
441804	34	1	B	I	I	I	2 055 800	1 800 000	255 000	800	0,904	447 179	25 563	0,904	447 179	447 179	1 320	2 240	1 200	2 520	1 200	2 520
441805	33	1	B	I	I	I	2 095 000	1 800 000	295 000	0	0,886	438 275	25 054	0,886	438 275	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520	1 200	2 520
441806	33	1	B	I	I	I	2 095 000	1 800 000	295 000	0	0,886	438 275	25 054	0,886	438 275	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520	1 200	2 520
441807	35	1	B	U	U	U	2 314 900	1 800 000	450 000	64 900	0,981	485 269	27 740	0,981	485 269	485 269	1 320	2 422	1 200	2 520	1 200	2 520
441808	53,5	2	B	I	I	I	2 965 000	2 500 000	465 000	0	1,370	677 694	38 740	1,370	677 694	677 694	1 320	3 338	1 200	2 520	1 200	2 520
441809	51,5	2	B	I	I	I	2 885 900	2 500 000	350 000	35 900	1,320	652 961	37 326	1,320	652 961	652 961	1 320	3 221	1 200	2 520	1 200	2 520
441901	49,5	2	B	U	U	U	3 051 100	2 500 000	500 000	51 100	1,339	662 360	37 863	1,339	662 360	662 360	1 320	3 265	1 200	2 520	1 200	2 520
441902	53	2	B	I	I	I	3 205 700	2 500 000	615 000	90 700	1,358	671 758	38 401	1,358	671 758	671 758	1 320	3 310	1 200	2 520	1 200	2 520
441903	35	1	B	U	U	U	2 376 600	1 800 000	545 000	31 600	0,993	491 205	28 079	0,993	491 205	491 205	1 320	2 450	1 200	2 520	1 200	2 520
441904	34	1	B	I	I	I	2 258 900	1 800 000	390 000	68 900	0,904	447 179	25 563	0,904	447 179	447 179	1 320	2 240	1 200	2 520	1 200	2 520
441905	33	1	B	I	I	I	2 213 700	1 800 000	390 000	23 700	0,886	438 275	25 054	0,886	438 275	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520	1 200	2 520
441906	33	1	B	I	I	I	2 169 600	1 800 000	350 000	19 600	0,886	438 275	25 054	0,886	438 275	438 275	1 320	2 198	1 200	2 520	1 200	2 520

Tabell, lägenhetsredovisning (forts.)

Lgh nr	Bostads- nr area, ca	Antal rum <sup>5</sup>	Uteplats (UP)	Förråd i (U) eller Balkong (B) utanför (U)	Insats och Utplåtelse-avgifter	Insats (kr)	Utplåtelse-avgift (kr)	Andels- tal <sup>7</sup>	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bredband och telefoni	Månads- avgift <sup>8</sup>	Beräknad årsavgift uppvärmning tapp- varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
441907	35	1	B	U	2 250 500	1 800 000	450 000	1,003	496 151	28 362	1 320	2 474	1 200	2 520
441908	53,5	2	B	I	3 269 400	2 500 000	675 000	1,370	677 694	38 740	1 320	3 338	1 200	2 520
441909	51,5	2	B	I	3 008 800	2 500 000	460 000	1,320	652 961	37 326	1 320	3 221	1 200	2 520
diff								0,006	2 974	165				
<b>SUMMA</b>	<b>3 764,0</b>				<b>211 465 250</b>	<b>188 885 000</b>	<b>21 175 000</b>	<b>100,000</b>	<b>49 466 730</b>	<b>2 827 742</b>	<b>118 800</b>		<b>108 000</b>	<b>226 800</b>

<sup>5</sup> ROK = Rum och Kök.

<sup>6</sup> Förrådsutrymmen alternativt garderob finns i eller utanför lägenheterna och ingår i upplåtelsen.

<sup>7</sup> 12% av föreningens årskostnader fördelas lika per lägenhet, resterande fördelas utifrån m<sup>2</sup> per lägenhet med följande justering: 66% av m<sup>2</sup> som avser förråd i och utanför lägenhet räknas med i de m<sup>2</sup> som avgiften beräknas på.

<sup>8</sup> Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel.

## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	69 323 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	56 181 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	13 142 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel)	751 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	121 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	872 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel).	542 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	19 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	98 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	550 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	85 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	128 kr

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	2 827 742	2 884 297	2 941 983	3 000 823	3 060 839	3 122 056	3 447 002	3 805 769
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b>	453 600	462 672	471 925	481 364	490 991	500 811	552 936	610 486
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	872	889	907	925	944	963	1 063	1 173
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesintäkter	492 480	502 330	512 376	522 624	533 076	543 738	600 330	662 813
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 773 822</b>	<b>3 849 299</b>	<b>3 926 285</b>	<b>4 004 810</b>	<b>4 084 907</b>	<b>4 166 605</b>	<b>4 600 268</b>	<b>5 079 068</b>
<b>Driftskostnader</b>	2 041 691	2 082 525	2 124 175	2 166 659	2 209 992	2 254 192	2 488 810	2 747 847
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	183 630
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>183 630</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 297 677	1 289 242	1 280 807	1 272 372	1 263 937	1 541 062	1 486 918	1 428 590
Avskrivningar	1 956 335	1 956 335	1 956 335	1 956 335	1 956 335	1 956 335	1 956 335	1 956 335
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 295 703</b>	<b>5 328 102</b>	<b>5 361 318</b>	<b>5 395 366</b>	<b>5 430 264</b>	<b>5 751 589</b>	<b>5 932 063</b>	<b>6 316 403</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-1 521 881</b>	<b>-1 478 803</b>	<b>-1 435 033</b>	<b>-1 390 556</b>	<b>-1 345 358</b>	<b>-1 584 984</b>	<b>-1 331 795</b>	<b>-1 237 335</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	112 920	115 178	117 482	119 832	122 228	124 673	137 649	151 975
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	112 920	228 098	345 580	465 412	587 640	712 313	1 374 091	2 104 748
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-1 521 881	-1 478 803	-1 435 033	-1 390 556	-1 345 358	-1 584 984	-1 331 795	-1 237 335
Årets avskrivning	1 956 335	1 956 335	1 956 335	1 956 335	1 956 335	1 956 335	1 956 335	1 956 335
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	434 454	477 532	521 302	565 779	610 977	371 351	624 540	719 000
Likviditetsreserv	256 011	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-321 534	-321 534	-321 534	-321 534	-321 534	-326 357	-351 579	-378 751
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>368 931</b>	<b>155 998</b>	<b>199 768</b>	<b>244 245</b>	<b>289 443</b>	<b>44 994</b>	<b>272 961</b>	<b>340 250</b>

Kassabehållning inkl. fondavsättning 368 931 524 929 724 697 968 942 1 258 385 1 303 379 2 203 507 4 127 809

Låneskuld 49 466 730 49 145 196 48 823 662 48 502 128 48 180 594 47 859 060 46 177 582 44 366 152

### Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 321 534 kr år 1 till 5, därefter en årlig höjning med 1,5 %.

Medelränta år 1-5 är 2,62 % och år 6-16 är 3,22 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

### <sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan, 100 år, förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå	872	889	907	925	944	963	1063	1173
Antagen räntenivå + 1%	1003	1020	1037	1054	1072	1090	1185	1291
Antagen räntenivå + 2%	1135	1150	1166	1183	1200	1217	1308	1409
Antagen räntenivå - 1%	740	759	777	796	816	835	940	1055
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	872	895	919	943	968	994	1134	1302
Antagen inflationsnivå + 2%	872	901	931	962	994	1027	1212	1450
Antagen inflationsnivå - 1 %	872	883	895	907	920	932	997	1061

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av tappvarmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,62 % och år 6-16 är 3,22 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Göteborg den 12 juli 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STICKAN

  
Olle Kruus

  
Lars Haldorson

  
Therese Sedin Söderberg



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-07-12 för bostadsrättsföreningen Stickan, org. nr: 769638-2949.

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 och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

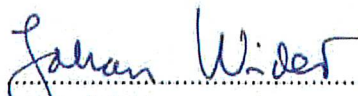
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-08-09



.....  
Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 STOCKHOLM



.....  
Johan Widén  
Civ ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2021-08-09 för Brf Stickan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-01-15
2. Registreringsbevis	2021-05-17
3. Uppdragsavtal med bilagor	2021-05-11
4. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2021-07-12
5. Kreditoffert Danske Bank	2020-02-28
6. Indikativa räntor per 2021-05-31	2021-05-31
7. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
8. Bygglovsbeslut	2019-11-26
9. Information från kontrollansvarig	2021-08-07
10. Tillägg till andelsöverlåtelseavtal	2020-09-14
11. Adresskarta	odaterad
12. Bilplatsavtal	2021-06-10
13. Beräkning av preliminär latent skatt	odaterad
14. Servitutsavtal (koncept)	odaterat
15. Tillvalsbeställning	2021-08-02
16. Beslut om startbesked	2020-10-26

*ju*

*ef*

## Bostadsrättsföreningen Stickan

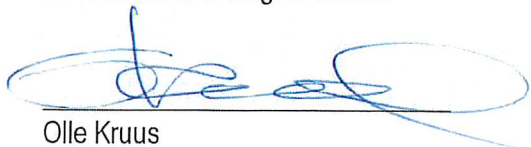
### FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Therese Sedin Söderberg (760204-4864), Olle Kruus (451016-5634 ) och Lars Haldorson (490810-6232 ) att var för sig teckna föreningens firma på förhandsavtal, på avtal om upplåtelse av bostadsrätt, återgångsavtal, tillägg till upplåtelseavtal, vid godkännande av nya medlemmar, vid pantsättning av bostadsrätt samt för kostnader avseende löpande förvaltning.

Härmed befullmäktigas Therese Sedin Söderberg (760204-4864) att i alla avseenden rörande ansökan om tillstånd att upplåta föreningens lägenheter med bostadsrätt, företräda Bostadsrättsföreningen Stickan. Fullmakten gäller även att teckna avtal med mäklare för försäljning av lägenhet i Bostadsrättsföreningen Stickan.

Göteborg den 20 december 2019


Bostadsrättsföreningen Stickan



Olle Kruus



Lars Haldorson



Ovanstående namnteckning

Bevittnas

PETRA KARLSSON



Ovanstående namnteckning

Bevittnas

Pia Stöd

Skanska Sverige AB  
Therese Sedin Söderberg  
Johan på Gårdas Gata 5  
405 18 Göteborg

## Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Stickan, 769638-2949 (föreningen)  
Kontaktperson: Therese Sedin Söderberg

### Beslut

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

### Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 20 Augusti 2021 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse som har getts ut av Skanska AB (publ), 556000-4615 som säkerhet. Den är på 211 500 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 20 Augusti 2021 registrerat föreningens ekonomiska plan.

### Bestämmelser

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

Detta beslut har fattats av handläggaren Charlotte Norberg. Föredragande var handläggaren Elin Jonzon Åberg.

Charlotte Norberg

Elin Jonzon Åberg

### Information

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

Therese Sedin Söderberg

## Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769638-2949

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Stickan

Bolagsverket har registrerat detta ärende om  
- ekonomisk plan



**REGISTRERINGSBEVIS****BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769638-2949	
Objektets registreringsdatum 2020-01-15	Företagsnamnets registreringsdatum 2020-01-15
Dokumentet skapat 2021-08-20 12:54	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769638-2949

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Stickan

Adress: Skanska  
Johan på Gårdas Gata 5  
405 18 GÖTEBORG

Säte: Västra Götalands län, Göteborg kommun

Registreringslän: Västra Götalands län

Anmärkning:

**STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE**

451016-5634 Kruus, Raivo Olle, Häradsdomarevägen 154,  
422 44 HISINGS BACKA

**STYRELSELEDAMÖTER**

490810-6232 Haldorson, Lars David, Vädursgatan 4 A Lgh 1002,  
412 50 GÖTEBORG

760204-4864 Sedin Söderberg, Therese, Skanska, Johan på Gårdas Gata 5,  
405 18 GÖTEBORG

**STYRELSESUPPLEANTER**

581008-5638 Hellman, Per Anders, Oskar Lundgrens väg 12,  
435 35 MÖLNLYCKE

**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:  
2020-01-15, 2020-01-17

**VERKSAMHET**

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

**REGISTRERINGSBEVIS****BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer	
769638-2949	
Objektets registreringsdatum	Förelagsnamnets registreringsdatum
2020-01-15	2020-01-15
Dokumentet skapat	Sida
2021-08-20 12:54	3 (3)

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

**TID FÖR STÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

**KALLELSE**

Kallelses till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före stämman. Kallelse ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev alternativt e-post.

Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev alternativt e-post under uppgiven adress eller för styrelsen känd adress. Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev alternativt e-post.

**E-POSTADRESS**

therese.sedinsoderberg@skanska.se

**EKONOMISK PLAN**

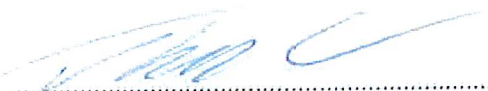
REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2021-08-20

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

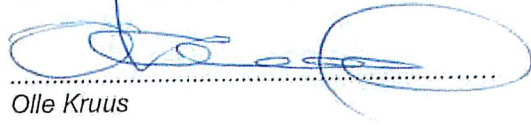
2019-12-20

**Stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Stickan**

*Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på sammanträde för bildande av föreningen den 20 december 2019.*



Therese Sedin Söderberg



Olle Kruus



Lars Haldorson

*Registreringsmyndighetens bevis om registrering.*

**Föreningens firma och ändamål**

**1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stickan.

**2 §**

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

**Föreningens säte**

**3 §**

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborgs kommun.

**Räkenskapsår**

**4 §**

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



**Medlemskap****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.

**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, kallvatten, varmvatten, uppvärmning av vatten, renhållning, elektrisk ström, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgift kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

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

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

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med ett belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro.

**Avsättning och användning av årsvinst****8 §**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per 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 sju 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 Sverige AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av Skanska Sverige AB behöver inte vara medlem i föreningen.

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

**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 styrelseledamöterna i förening, eller av en av styrelseledamöterna 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.

## 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 sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förlutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

## 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 tre 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 alternativt e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev alternativt e-post under uppgiven eller för styrelsen känd adress.

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före stämma.

## Motionsrätt

## 18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari eller den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

## 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 justerare 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) Eventuellt 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.

## 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.

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

#### Röstning, ombud och biträde

##### 21 §

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

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn.

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

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

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

#### 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 arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen,

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

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

##### 24 §

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

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

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

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

##### 25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

#### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

##### 26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåller bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för allt i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte annat har avtalats med föreningen.

## 27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

Om lägenheten från början försetts med balkong får bostadsrättshavaren låta glasa in denna endast efter styrelsens godkännande och i då enlighet med styrelsens anvisningar. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren vill låta sätta upp markiser, eller liknande solskydd, utanför lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhållet av inglasning och markis. Skulle behov föreligga att demontera inglasning eller markiser på grund av föreningens underhåll eller ombyggnad av huset eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättshavaren att på egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna.

Vad bostadsrättshavaren anbringat på fastigheten – och som inte utgör tillbehör till fastigheten – är bostadsrättshavarens egendom. Finns sådan egendom kvar efter det att bostadsrättshavaren överlåtit bostadsrätten ansvarar den nye bostadsrättshavaren för egendomen.

## 28 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## 29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## 30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

## 31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har 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 tvångsförsäjas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

#### Avsägelse av bostadsrätt

##### 35 §

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

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

#### Förverkande av bostadsrätt

##### 36 §

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

- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift och/eller avgift för andrahandsupplåtelse, 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 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/eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att

- a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid och
- b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som 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 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 och upplåtelseavgifter.

## 44 §

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