

Förhandsavtal

Bostadsrättsföreningen ("Föreningen")	
Namn Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik	Organisationsnummer 769641-8644
Adress c/o Baker Tilly SEK Hälle Lider 2b 459 32 Ljungskile	E-post jessica@bomer.no
Telefon +47 907 14 010	Kontaktperson Jessica Bergström
Förhandstecknare ("Förhandstecknaren")	
Namn _____	Personnummer _____
Adress _____	E-post _____
Telefon _____	Andel ()

Objekt ("Bostadsrätten") enligt intygsgiven kostnadskalkyl

Den blivande bostadsrätten till lägenhet nr. (), belägen på Strömstad Kungbäck 1:247 i Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik.

Adress Skapas senare	Objektnummer ()
Boarea 35 kvadratmeter	Antal rum 1 rum och kök
Preliminärt andelstal 0,65 %	

Förhandstecknaren/na är medveten om att bostadsrätten inte varit föremål för kontrollmätning och accepterar att det kan förekomma avvikelser mellan ovan angiven area i förhållande till färdigställd area.

Ändamål

Att nyttjas som fritidsbostad utan begränsning i tiden, bostadsrätten pliktas ställas till förfogande för uthyrning under minst 8 veckor per år, med valfri fördelning.

Uppgifter om bygglov

Byggnadsnämnden i Strömstad Kommun har den 2020-04-23 beviljat bygglov för bostadsrättsföreningens hus, med diarienummer MBN-2020-465. Bygglovets innehåll och omfattning framgår av beslutet med tillhörande bilagor.

Bygglovets laga kraft [2020-04-23]. Samtliga åtgärder som krävs för att föreningen ska ha rätt att påbörja arbetet, har vidtagits. Bygglovets upphör att gälla om arbetet med de åtgärder bygglovets avser inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Beräknad insats, upplåtelseavgift, årsavgift och förskott

Beräknad insats:	<input type="text"/> ,- NOK
Beräknad årsavgift:	17.500,- NOK
Förskott:	<input type="text"/> ,- NOK

Senast inbetalningsdag för förskott: Fem bankdagar efter att båda parter har undertecknat detta förhandsavtal. Eventuell tidigare erlagt bokningsavgift om 50.000,- NOK dras av från förskottsbetalningen om ,- NOK.

Förskott ska erläggas till Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsviks konto i Pareto Bank ASA, Kontonummer: 9380 08 95233
Märk betalningen med ditt lägenhetsnummer.

De beräknade avgifterna grundas på upprättad kostnadskalkyl för projektet daterad juni 2023. Kostnadskalkylen har granskats och godkänts av två granskningsmän ("intygsgivare") per 2023-06-19. Bolagsverket har den 6/11 2023 lämnat tillstånd för föreningen att ta emot förskott.

Förhandstecknaren är införstådd med att det är av väsentlig betydelse att förskott erlägges i enlighet med vad som avtalats i § 1. För det fall som betalning uteblir enligt § 1 äger förhandsupplåtaren rätt att häva avtalet om förhandstecknaren inte erlägger förskott utan dröjsmål efter förhandsupplåtarens tillsägelse.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse och tillträde

Tidpunkt för upplåtelse:	Tidpunkt för upplåtelse är beräknad till 2024-xx-xx
Tidpunkt för tillträde:	Tidpunkten för tillträde är beräknad till 2024-xx-xx

Förhandstecknaren är emellertid medveten om att detta är ett nybyggnadsprojekt där förseningar kan uppkomma. Föreningen skall skriftligen meddela specifik tillträdesdag för upplåtelse/inflyttning senast 3 månader före inflyttning.

Tillträdet för bostadsrätten kan framflyttas maximalt tre månader från beräknat tillträde. För det fall det blir en större framflyttning har förhandstecknaren möjlighet att begära detta avtals återgång och få tillbaka erlagt förskott. Begäran av återgång skall framställas skriftligen och vara mottagaren tillhanda senast tio dagar från det att förhandstecknaren fick kännedom om framflyttningen.

Åtagande

Bostadsrättsföreningen är i anledning av detta avtal skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt till förhandstecknaren/na.
Förhandstecknaren/na är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

Så snart den ekonomiska planen är stämplad och registrerad av Bolagsverket växlas detta Förhandsavtal mot Upplåtelseavtal. Detta beräknas vara klart en till tre månader innan tidpunkten för upplåtelse och inflyttning.

Beräkning av avgifterna

Beräknade insatser och avgifter grundar sig på den kostnadskalkyl som är upprättad av Bostadsrättsföreningen och granskad av två intygsgivare. Förvärvaren har haft tillfälle att ta del av Bostadsrättsföreningens intygsgivna kostnadskalkyl före undertecknande av Förhandsavtalet.

Angiven årsavgift avser den del av årsavgiften som beräknas efter andelstal och är fördelad enligt angiven fördelningsgrund i Bostadsrättsföreningens stadgar. Preliminärt andelstal framgår av kostnadskalkylen, slutliga andelstal kommer att anges i ekonomisk plan.

Insats och årsavgift är preliminärt beräknade och kan komma att ändras vid upplåtelsen. Om ändringen är väsentlig kan Förvärvaren ha rätt att säga upp Förhandsavtalet, se nedan.

Villkor för uppsägning av förhandsavtal

Enligt 5 kap 8 § bostadsrättslagen har förhandstecknaren/na efter uppsägning rätt att frånträda avtalet om:

1. Lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen.
2. Upplåtelsen genom försummelse av bostadsrättsföreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen.
3. Om avgifterna blir väsentligt högre än vad som anges i förhandsavtalet har förhandstecknaren rätt att säga upp avtalet inom tre månader från det att förhandstecknaren fick reda på den högre avgiften.

Konsekvens av uppsägning med giltig grund

Upphör avtalet efter uppsägning från Förhandstecknaren ska denne från Föreningen få tillbaka belopp som betalats i förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen. Förhandstecknaren äger även rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han med Föreningens godkännande åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom, samt ersättning för annan skada han orsakats genom Föreningens försummelse.

Konsekvens av uppsägning utan giltig grund

Om förhandstecknaren/na inte skulle fullfölja avtalet och grund för uppsägning enligt ovan inte föreligger, skall förhandstecknaren/na ersätta föreningen för den skada som föreningen drabbas av. Föreningens rätt till ersättning är begränsad till högst 15 % av den beräknade insatsen.

Betalning av insats m.m.

Bostadsrättsföreningens styrelse fastställer insatsens storlek och i förekommande fall upplåtelseavgiftens storlek innan lägenheten upplåts med bostadsrätt. Vid betalning av insats skall avdrag göras med belopp motsvarande betalt förskott.

Tillstånd att ta emot förskott

Tillstånd för Bostadsrättsföreningen att ta emot förskott av insats har lämnats av Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningens rätt till uppsägning / återgång

Bostadsrättsföreningens skyldighet att upplåta ovan nämnda lägenhet med bostadsrätt åt förhandstecknaren/na är för sin giltighet beroende av att 20 st förhandsavtal tecknas. När bostadsrättsföreningens styrelse funnit att detta antal lägenheter har förhandstecknats bekräftas detta avtals giltighet genom särskilt meddelande till samtliga förhandstecknare.

Medlemskap

Förhandstecknaren/na kommer att beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen i och med upplåtelseavtalet samt att betalning fullgjorts av insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. Föreningen kan komma att ta en kreditupplysning på förhandstecknaren.

Överlåtelse av avtalet

Förhandsteckning/na får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make skall även gälla sambo enligt lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem. Förhandstecknaren/na är medveten om att en överlåtelse eller pantsättning i strid med vad som nu sagts är ogiltig.

Force majeure

Bostadsrättsföreningen ansvarar inte för försenat eller förhindrat färdigställande av Lägenheten på grund av krig, försvarsberedskap, epidemi, pandemi, strejk, blockad, lockout, eldsvåda eller annan därmed jämförlig omständighet.

Övriga handlingar

I samband med tecknandet av Förhandsavtalet har Förhandstecknaren/na tagit del av följande handlingar från BRF BoMer Kungsvik och är införstådd med vad dessa innebär:

- Intygsgiven kostnadskalkyl
- Tidsplan
- Bostadsrättsföreningens stadgar
- Bygglov
- Planritning för aktuell bostadsrätt.
- Material- och inredningsbeskrivning

Bilagor till Förhandsavtalet

Bilaga 1 - Lägenhetsblad med planritning

Bilaga 2 - Intygsgiven kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik

Bilaga 3 - Materialbeskrivning och inredningsbeskrivning

Bilaga 4 - Stadgar för Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik

Bilaga 5 - Registreringsbevis

Bilaga 6 - Tillstånd att ta emot förskott

Undertecknande av avtal

Detta Förhandsavtal har upprättats i två likalydande exemplar alternativt signerad med elektronisk identifiering. Detta Förhandsavtal är giltigt sedan det har undertecknats av samtliga parter.

Bostadsrättsföreningen

_____ - ____/____ - 2024

Ort och datum

BRF BoMer Kungsvik
v/Jessica Bergström

Förhandstecknaren/na

_____ - ____/____ - 2024

Ort och datum

TILLÄGG
Informationsbrev bifogat förhandsavtalet

Restaurangen har ingått som en del av BRF BoMer Kungsvik i den översikt över gemensamma utrymmen som bifogas dokumentet Kostnadsberäkning.

Restaurangen byggs på egen mark – och ingår inte i BRF BoMer Kungsviks gemensamma område eller egendom. Anteckningen i kostnadsberäkningen är således felaktig.

Efter färdigställandet kommer Restaurangen givetvis att vara tillgänglig för ägare och besökare av BRF BoMer Kungsvik, samt för andra som önskar nyttja dess lokaler och erbjudanden.

Genom att underteckna Förhandsavtalet försäkrar köparen att ovanstående information har lästs och förståtts.

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik

769641-8644

Upprättad i juni 2023

I samarbete med



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Allmänna förutsättningar	4
Beskrivning av	5
Förvärvskostnad- och finansiering	9
Avskrivningar	11
Beräknade löpande in- och utbetalningar	12
Nyckeltal	13
Lägenhetsredovisning	15
Ekonomisk prognos	17
Känslighetsanalys	18
Särskilda förhållanden	19

KOSTNADSKALKYL



1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik som registrerades den 11 april 2023 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsboende och hotellverksamhet åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

För att bidra till en levande skärgård och främja den rörliga turismen i området, som utgör nationalpark, får bostadsrättshavare inte permanent bosätta sig i lägenheter eller använda lägenheten för längre sammanhängande boende. Ingen får folkbokföra sig i bostadsrättslägenheterna.

Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen avser förvärva Kungbäck 1:247 i Strömstads kommun i syfte att uppföra 154 stycken fritidsbostäder med tillhörande servicecenter. På området kommer även restaurang, padelbanor och pumptracks uppföras av vilket kommer att skötas av en extern operatör. Fastighetens totala areal uppgår till cirka 46 171 kvadratmeter. Projektet kommer att uppföras i etapper.

Bygglov har beviljats per den 23 april 2020 och byggnationen om 10 stycken enheter har påbörjats av tidigare fastighetsägare vid kostnadskalkylens upprättande. Resterande av projektet kommer att, för bostadsrättsföreningens räkning, att uppföras på totalentreprenad. Entreprenadavtal väntas tecknas under Q3 2023. Startbesked har erhållits för de första enheterna per den 2022-06-01.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats i den ekonomiska planen samt registrerats hos Bolagsverket alternativt när betryggande säkerhet har ställts och tillstånd har beviljats av Bolagsverket. Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske löpande med start under Q3 2023.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan bostadsrättsföreningen skattemässigt anses bli ett s.k. oäkta bostadsföretag. Föreningen antas och avses att bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

Föreningens förvärv

Fastigheten kommer att förvärvas av bostadsrättsföreningen genom köp av det bolag som äger. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) kommer motsvara bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomt, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under våren 2023.

Säkerhet och garantier

BoMer Holding AB ("Bolaget") avser ställa ut garanti där Bolaget svarar solidariskt under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap. §8 BrL, avses en förskottsgarantiförsäkring tecknas.

Övrigt

Bostadsrättsföreningen avser teckna avtal med extern operatör som kommer att ansvara för daglig drift av den hotell- och serviceverksamhet som finns på området. Operatören kommer att utge en arrendeavgift eller motsvarande till bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen, enligt detalj- och översiktsplan, är förpliktad att bedriva korttidsuthyrning under viss period för att främja turismen i området varvid blivande bostadsrättshavare är skyldiga att upplåta sina bostadsrätter i andrahand till, av föreningen, anvisad andrahandshyresgäst enligt föreningens stadgar.

2. Beskrivning av fastigheten

Totalt kommer 154 fritidsbostäder med tillhörande servicehus uppföras. Bostadsrätterna kommer att vara belägna så nära varandra, att bostadsrättshavare kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Allmänt om

Fastighetsbeteckning	Strömstad Kungbäck 1:247
Address	Kungsviksvägen, 45291 Strömstad
Fastighetens areal	46 171 kvm
Planförhållanden	Detaljplan: Kungbäck 1:59 m.fl. (akt: 1486-P110)
Typkod	230 (Småhus, grupphusområde)
Antal bostadsbyggnader	99 stycken
Antal bostadslägenheter	154 stycken
Antal parkeringar	154 stycken
Bostadsarea (BOA)	5 390 kvadratmeter enligt ritning
Byggnadsår	2023-2026
Byggnadstyp	Friliggande och parhus
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till 157 971 000 kr. Varav 97 603 000 kr för byggnader, 60 368 000 kr för mark ¹
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring.
Gemensamhetsanläggning	Strömstad Kungbäck GA:23
Servitut	Officialservitut (Akt: 1486-1501.2) Ledningsrätt (Akt: 1486-1140.1)
Övrigt	Avtalsnyttjanderätt avseende Kommunikationsledning (akt: D-2019-00358088:1)

KOSTNADSKALKYL

¹ Det preliminära taxeringsvärdet för småhusenhet har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 1486046. Vårdeår 2023.

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning av bostadshus

Bostadsrättsföreningen avser uppföra två olika typer av fritidshus – parhus respektive fristående.

Byggnadsbeskrivning

Våning	2-våningar
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Stående träpanel
Yttertak	Betongtegelpannor
Uteplats / Balkong	Uteplats tillhörande resp. bostadsrätt
Fönster	3-glas aluminiumbeklädda träfönster
Parkering	I nära anslutning till bostaden

KOSTNADSKALKYL

2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som bostadsrättsföreningen kommer att ha.

Installationer

Vatten/Avlopp	Anslutet till kommunens nät Individuell mätning
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump. Golvvärm i badrum.
El	Individuell mätning. Föreningen har ett abonnemang för gemensam el.
Ventilation	Tilluftsventil i alla rum.
Teknik	Fiber

Gemensamma utrymmen

Sophantering	Kommunal sophantering
Tvättutrymme	Tvättutrymme i respektive bostad med kombinerad tvättmaskin och torktumlare.
Tomt	Hårdgjorda ytor med gräs och planteringar
Övrigt	Servicehus Restaurang Minigolfbana Padelbanor Pool
	Samtliga utrymmen och faciliteter kommer att hanteras av en extern operatör.

KOSTNADSKALKYL

2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Klinkers/kakel/målade väggar i våtutrymme Målade väggar
Golv	Klinkers i våtutrymme Parkett i övriga utrymme
Garderober	Finns i hall och sovrum
Förråd	Finns ej
Kök	Diskmaskin / Ugn / Frys / Kylskåp
Badrum	WC/Kombinerad tvättmaskin/torktumlare

KOSTNADSKALKYL

3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad	408 346 000 kr	75 760 kr / kvm
Beräknad anskaffningskostnad	408 346 000 kr	75 760 kr / kvm

Investerings- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	269 500 kr	50 kr / kvm
Summa kassa	269 500 kr	50 kr / kvm

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	408 615 000 kr	75 810 kr / kvm
Summa finansiering	408 615 000 kr	75 810 kr / kvm

Om föreningens finansiering

Bostadsrättsföreningen kommer initialt att vara s.k. lånefri. Det innebär att bostadsrättsföreningen som egen juridisk person inte kommer att uppta några lån som belastar föreningens ekonomi. Bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad kommer därmed att finansieras i sin helhet genom de medlemsinsatser och upplåtelseavgifter som föreningen erhåller vid upplåtelse av bostadsrätterna i framtiden.

KOSTNADSKALKYL

4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. I den ekonomiska planen har avskrivningen beräknats utifrån en linjär avskrivning på 1% enligt K2 regelverket. Föreningen avser dock att tillämpa K3-regelverket där komponentavskrivning kommer att ske. Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 157 971 000 kr. Varav 97 603 000 kr för byggnader, 60 368 000 kr för mark

Beräkning av avskrivning

Beräknat taxeringsvärde byggnad	97 603 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	60 368 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	157 971 000 kr
Varav byggnadens andel	62 %
Anskaffningskostnad	408 346 000 kr
Avskrivningsunderlag	253 174 520 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	2 531 745 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar. Bostadsrättsinnehavare tecknar egna abonnemang för el samt vatten och avlopp.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	2,695,000 kr	500 kr / kvm
Arrendeavgift	150 000 kr	
Summa årliga inbetalningar	2 845 000 kr	527 kr / kvm
Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	250 000 kr	
Fastighetsförsäkring	250 000 kr	
Löpande underhåll och service	150 000 kr	
Fastighetsskötsel	600 000 kr	
Styrelse och revisor	100 000 kr	
Renhållning	150 000 kr	
Vatten & avlopp	500 000 kr	
Gemensam el	250 000 kr	
Reserv / Övrigt	250 000 kr	
Summa årliga driftskostnader	2 500 000 kr	464 kr / kvm
Avgifter		
Fastighetsavgift ²	0 kr	
Summa avgifter år 1	0 kr	0 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	345 000 kr	64 kr / kvm
Summa avsättningar	345 000 kr	64 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	2 845 000 kr	527 kr / kvm

² Takbeloppet för fastighetsavgift per 2023 är 9 287 kr per småhusenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

6. Nyckeltal

Nyckeltal i kr / kvm

Anskaffningskostnad	74 236 kr / kvm
Insatser per upplåten kvm (BOA)	74 286 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	0 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	464 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	504 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	500 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	64 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

Övergripande summering

Belåning

Bostadsrättsföreningen kommer att initialt att vara s.k. lånefri. Det innebär att bostadsrättsföreningen bedöms ha goda möjligheter att i framtiden, vid behov, ansöka om belåning för eventuella investeringsbehov som uppstår.

Avsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Bostadsrättsföreningen avsätter 345 000 kronor till yttre underhållsfond år 1 vilket motsvarar 64 kronor per kvadratmeter.

Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Det åligger bostadsrättsföreningens framtida styrelse att säkerställa att avsättning till underhållsfond balanseras mot föreningens framtida underhållsbehov.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Underhåll

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

Kassa

Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 269 500 kr. Det innebär att bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel, V/A och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Under punkt 7.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell.

Objekt	Lgh. nummer	Adress	ROK	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	S24 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,350,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
002	S24 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,350,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
003	S25 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,290,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
004	S25 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,290,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
005	S26 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,350,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
006	S26 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,350,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
007	S27 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,290,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
008	S27 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,290,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
009	S28 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,290,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
010	S28 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,290,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
011	S1 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
012	S1 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
013	S2 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
014	S2 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
015	S3 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,550,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
016	S3 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,550,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
017	S4 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,550,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
018	S4 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,550,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
019	S5 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
020	S5 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
021	S6 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
022	S6 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
023	S7 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,450,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
024	S7 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,450,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
025	S8 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
026	S8 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
027	S9 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
028	S9 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
029	S10 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
030	S10 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
031	S11 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,350,000 kr	17,500 kr	1,458 kr

KOSTNADSKALKYL

BRF BoMer Kungsvik

032	S11 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,350,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
033	S12 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
034	S12 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
035	S13 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
036	S13 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
037	S14 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
038	S14 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
039	S15 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
040	S15 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
041	S16 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
042	S16 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
043	S17 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
044	S17 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
045	S18 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
046	S18 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
047	S19 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
048	S19 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
049	S20 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,450,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
050	S20 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
051	S21 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
052	S21 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,450,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
053	S22 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
054	S22 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
055	S23 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,350,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
056	S23 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
057	Ö9 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,400,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
058	Ö9 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,450,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
059	Ö22	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,550,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
060	Ö21	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
061	Ö20	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,625,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
062	Ö19	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,625,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
063	Ö18	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,625,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
064	Ö17	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,625,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
065	Ö16	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,625,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
066	Ö15	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,650,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
067	Ö14	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,650,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
068	Ö13	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,650,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
069	Ö12	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,700,000 kr	17,500 kr	1,458 kr

KOSTNADSKALKYL

BRF BoMer Kungsvik

070	Ö11	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,700,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
071	Ö10	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,700,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
072	Ö8 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,500,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
073	Ö8 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
074	Ö7 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
075	Ö7 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
076	Ö6 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
077	Ö6 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
078	Ö5 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
079	Ö5 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
080	Ö4 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
081	Ö4 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
082	Ö3 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
083	Ö3 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
084	Ö2 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
085	Ö2 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
086	Ö1 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
087	Ö1 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,600,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
088	V1 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,825,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
089	V1 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,825,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
090	V2 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
091	V2 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
092	V3 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
093	V3 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
094	V4 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
095	V4 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
096	V5 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
097	V5 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
098	V6 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,750,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
099	V6 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,750,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
100	V7 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,750,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
101	V7 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,750,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
102	V8 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
103	V8 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
104	V9 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
105	V9 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
106	V10 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
107	V10 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr

KOSTNADSKALKYL

BRF BoMer Kungsvik

108	V11 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
109	V11 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
110	V12 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
111	V12 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
112	V13 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,825,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
113	V13 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,825,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
114	V14 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,825,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
115	V14 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,825,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
116	V15 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
117	V15 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
118	V16 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
119	V16 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
120	V17 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
121	V17 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
122	V18 a	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
123	V18 b	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,800,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
124	N1	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,925,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
125	N2	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,925,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
126	N3	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,925,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
127	N4	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,925,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
128	N5	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,925,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
129	N6	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,925,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
130	N7	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,925,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
131	N8	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,925,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
132	N9	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
133	N10	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
134	N11	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
135	N12	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
136	N13	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
137	N14	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
138	N15	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,850,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
139	N16	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
140	N17	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
141	N18	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
142	N19	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
143	N20	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
144	N21	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
145	N22	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr

KOSTNADSKALKYL

BRF BoMer Kungsvik

146	N23	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
147	N24	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
148	N25	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,900,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
149	N26	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,875,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
150	N27	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,875,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
151	N28	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,875,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
152	N29	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,875,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
153	N30	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,875,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
154	N31	Kungsviksvägen	1 RoK	35.0	0.65%	2,875,000 kr	17,500 kr	1,458 kr
Totalt				5,390	100%	408,615,000 kr	2,695,000 kr	224,583 kr

KOSTNADSKALKYL

7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning, beteenden och vanor och rådande marknadsförutsättningar. Driftkostnaderna har som utgångspunkt att bostadsrätterna nyttjas som fritidsboende.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta och taxebundna avgifter fördelas solidariskt (1/154-del).

	Per år	Nyckeltal
Uppvärmning	3 500 kr	100 kr / kvm
Hushållsel	2 800 kr	80 kr / kvm
Hemförsäkring	3 000 kr	85 kr / kvm
V/A	2 450 kr	70 kr / Kvm
Totalt	11 750 kr	335 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2% mellan år 1-15. År 16, när fastighetsavgiften infaller, bedöms föreningen behöva öka årsavgiften med cirka 140 kronor per kvadratmeter och år för att nå nollpunkt. Det åligger bostadsrättsföreningens framtida styrelse att säkerställa att föreningens avgiftsnivå ligger i linje med föreningens kostnader och avsättningsbehov.

KOSTNADSKALKYL

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	2,695,000	2,748,900	2,803,878	2,859,956	2,917,155	2,975,498	3,285,190	4,400,199
Avgift arrende	150,000	153,000	156,060	159,181	162,365	165,612	182,849	201,880
Summa intäkter	2,845,000	2,901,900	2,959,938	3,019,137	3,079,519	3,141,110	3,468,039	4,602,079
Drift	2,500,000	2,550,000	2,601,000	2,653,020	2,706,080	2,760,202	3,047,486	3,364,671
Fastighetsavgift								1,237,409
Avskrivningar	2,531,745	2,531,745	2,531,745	2,531,745	2,531,745	2,531,745	2,531,745	2,531,745
Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Kostnader	5,031,745	5,081,745	5,132,745	5,184,765	5,237,826	5,291,947	5,579,231	7,133,825
Årets resultat	-2,186,745	-2,179,845	-2,172,807	-2,165,628	-2,158,306	-2,150,837	-2,111,192	-2,531,745
Avsättning underhåll	345,000	345,000	345,000	345,000	345,000	345,000	345,000	345,000
Kassaflöde								
Summa intäkter	2,845,000	2,901,900	2,959,938	3,019,137	3,079,519	3,141,110	3,468,039	4,602,079
Summa kostnader	5,031,745	5,081,745	5,132,745	5,184,765	5,237,826	5,291,947	5,579,231	7,133,825
Återföring avskrivningar	2,531,745	2,531,745	2,531,745	2,531,745	2,531,745	2,531,745	2,531,745	2,531,745
Kassaflöde löpande drift	345,000	351,900	358,938	366,117	373,439	380,908	420,553	0
Amorteringar								
Summa kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	345,000	351,900	358,938	366,117	373,439	380,908	420,553	0
Ingående kassa	269,500							
Akkumulerat kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	614,500	966,400	1,325,338	1,691,455	2,064,894	2,445,802	4,295,404	6,063,426

9. Känslighetsanalys

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Eftersom bostadsrättsföreningen ej innehar några lån vid kostnadskalkylens upprättande så påverkas man inte av några ränteförändringar.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen i framtiden skulle uppta lån för att finansiera eventuella investeringsbehov så kan det komma att påverka medlemmarnas årsavgift. Det åligger framtida styrelse och medlemmar att besluta om.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	500	510	520	531	541	552	609	816
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	500	510	520	531	541	552	609	816
Antagen räntenivå +2%	500	510	520	531	541	552	609	816
Antagen räntenivå -1%	500	510	520	531	541	552	609	816
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	500	519	530	540	551	562	621	832
Antagen inflationsnivå +1%	500	515	525	535	546	557	615	824
Antagen inflationsnivå -1%	500	505	515	526	536	547	604	816

KOSTNADSKALKYL

10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för uppvärmning, hushållsel, V/A och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Bostadsrättshavarna får ej bosätta sig i lägenheterna permanent och ska nyttjas som fritidsboende.
6. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 10 % och för mindre avvikelser än 10 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
8. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Jessica Bergström

Marcus Engebretsen

Jørn B Lyshoel

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik* med organisationsnummer 769641–8644 som är digitalt signerad och avger följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Beräkningar taxeringsvärden, 2023-03-06
Bygglov, Strömstads kommun, 2020-04-23
Detaljplan för del av Kungbäck 1:59 m. fl. 2008-05-29
Kostnadskalkyl
Offert ekonomisk förvaltning, Interesta AB, 2023-06-14
Registreringsbevis, Brf BoMer Kungsvik, 2023-06-14
Ritningar och rumsbeskrivning
Situationsplan
Stadgar, registrerade 2023-04-11
Startbesked etapp ett, Strömstads kommun, 2022-06-01
Utdrag ur Fastighetsregistret, Strömstad Kungbäck 1:247, 2023-05-23

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 22 pages before this page
Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

Jessica Bergström - Jessica@bomer.no - 77.18.48.55

1e379669-6039-410b-bd48-b2191058a535 - 2023-06-19 14:49:49 UTC +03:00

Marcus Engebretsen - Marcus@jmtopco.no - 77.16.211.204

213de516-446e-46ac-8c08-10afe8c87860 - 2023-06-19 15:14:47 UTC +03:00

Jørn B. Lyshoel - joern.lyshoel@wilhelmsen.com - 77.18.61.94

53c48028-23ef-4a9e-8e05-5c77d90edee9 - 2023-06-19 16:18:51 UTC +03:00

Anders Uby - anders.uby@efin.se - 78.70.31.168

28f62826-688d-471b-bbdc-a91de4b893fc - 2023-06-19 16:53:07 UTC +03:00

Bengt Jansson - bengt@ampellen.se - 94.234.106.202

a4362537-1bf0-45ec-bddd-85c805cc696d - 2023-06-19 21:57:10 UTC +03:00

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

STADGAR
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOMER KUNGSVIK
STRÖMSTAD

FÖRETAGSNAMN, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

§ 1

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsboende och hotellverksamhet åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

För att bidra till en levande skärgård och främja den rörliga turismen i området, som utgör nationalpark, får bostadsrättshavaren inte permanent bosätta sig i lägenheten eller använda lägenheten för längre sammanhängande boende. Ingen får folkbokföra sig i bostadsrättslägenheterna.

Styrelsen har sitt säte i Strömstads kommun.

MEMLEMSKAP

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband eller telefoni skall erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

§ 6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

När en bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen 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 iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning.

RÄTT TLL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren inte kommer att hyra ut lägenheten i andra hand enligt regler i dessa stadgar har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med 7 § 1 stycket utövar bostadsrätten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen om inte ovan angivna bestämmelser är tillämpliga.

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 10

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av bostaden med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, trädgård, förråd, och andra bostadskomplement som kan ingå i upplåtelse eller nyttjanderätt.

§ 11

Bostadsrättshavaren får endast företa mindre förändringar i bostaden och på tillhörande utrymmen i direkt anslutning till bostaden. Bostadsrättshavaren får dock inte, utan styrelsens tillstånd, utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Vid styrelsens bedömning ska, bland annat, förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 kap. plan- och bygglagen (2010:900) beaktas samt information om eventuella kommunala inventeringar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inhämtas.

Bostadsrättshavare får ej göra ingrepp på föreningens mark som exempelvis utbyggnation av terrass, planteringar av häck eller uppsättning av annan avgränsningsanordning utan styrelsens tillstånd.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

§ 12

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grav 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 iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

Bostadsrättshavaren får inte permanent bosätta sig eller folkbokföra sig i lägenheten och inte heller använda lägenheten för längre sammanhängande boende.

§ 13

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. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten 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 fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

§ 14

Bostadsrättshavaren är skyldig att under minst 8 veckor per år upplåta sin lägenhet i andra hand till av föreningen anvisad andrahandshyresgäst om sådan finnes. Det åligger bostadsrättshavaren att senast per den 30 april under innevarande år informera föreningen, på av Föreningen angivet sätt, om vilka datum lägenheten finns tillgänglig för sådan andrahandsupplåtelse. Vid en tillfällig andrahandsupplåtelse enligt sådan ska 61% av uthyrningsintäkten tillfalla bostadsrättshavaren och 39% ska tillfalla bostadsrättsföreningen eller det bolag som bostadsrättsföreningen har ingått avtal med avseende uthyrning och drift av gemensamma ytor.

Styrelsen äger rätt att för nästkommande verksamhetsår i föreningen besluta om ändring av intäktsfördelning vid anvisad andrahandsuthyrning om det föregås av ett enhälligt styrelsebeslut och främjar medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättshavaren ska dock som minst alltid äga rätt till 50% av intäkterna för uthyrningen.

Bostadsrättshavaren äger ingen rätt till ersättning för utebliven anvisning av andrahandshyresgäst.

Bostadsrättshavaren har inte rätt att utan föreningens tillstånd upplåta lägenheten i andrahand till annan än den som anvisas av föreningen.

§ 15

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

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 17

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningen medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i dataskyddsförordningen (GDPR).

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. dagen för utfärdandet
2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
3. dagen för registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
4. bostadsrättshavarens namn

5. insatsen för bostadsrätten

6. vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING

§ 18

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadsrättslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16 föreningens stadgar
4. om bostadsrättshavaren eller den, som av bostadsrättshavaren upplåtit i lägenheten 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 fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som av bostadsrättshavaren upplåtit lägenheten till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt § 12 föreningens stadgar vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 föreningens stadgar och han inte kan visa giltigt ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, såsom bland annat uthyrning för hotellverksamhet, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 19

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse, innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Föreningen är även skyldig att i vissa fall informera socialnämnden om uppsägningen. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

Bostadsrättshavaren har även i vissa fall enligt bostadsrättslagen rätt att återvinna nyttjanderätten efter en uppsägning. Om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte har betalat årsavgiften inom den

tid som anges i §18 1. 2 st. föreningens stadgar kan han gå miste om rätten att återvinna nyttjanderätten.

§ 20

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

§ 21

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

§ 22

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

§ 23

Styrelsen har rätt att träffa avtal med ett bolag om drift av gemensamma utrymmen och uthyrning med en bindningstid på upp till 10 år.

PROTOKOLL

§ 24

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

BESLUTSFÖRHET

§ 25

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

KONSTITUERING, FIRMATECKNING

§ 26

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

§ 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

RÄKENSKAPSÅR

§ 28

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar enligt årsredovisningslagen.

REVISORER

§ 29

Till revisor skall minst en väljas och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 30

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilket ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 31

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma. Det är styrelsen som kallar till ordinarie föreningsstämma på en plats som styrelsen bestämmer alternativt kan stämman hållas digitalt.

§ 32

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

MOTIONSRÄTT

§ 33

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

§ 34

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

DAGORDNING

§ 35

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

§ 36

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § föreningens stadgar skall anges i kallelsen. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via e-post. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen kan dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på en hemsida.

RÖSTRÄTT

§ 37

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Har medlem flera bostadsrätter har medlemmen endast en röst. Om flera medlemmar innehar en eller flera bostadsrätter gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

OMBUD, FULLMAKT

§ 38

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Annan än medlem i föreningen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombud skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

BITRÄDE

§ 39

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde som ej behöver vara medlem i föreningen.

BESLUT VID STÄMMA

§ 40

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

VALBEREDNING

§ 41

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

PROTOKOLL

§ 42

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängd, om sådan upprättas, skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet,
3. om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 43

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

FONDER

§ 44

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 50 kronor per kvadratmeter BOA eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

§ 45

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insats.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insats.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 11 juni 2024.

Jessica Bergström

Jørn B. Lyshoel

Marcus Engebretsen

This documents contains 10 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

JESSICA BERGSTRÖM

33dea5b5-3735-41f0-a91f-5a3a4637885f - 2024-06-14 11:12:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 14576866-f7b1-44de-badc-1f8b584e70ca - SE

Jørn Bertil Lyshoel

abda50d6-fd11-415e-a613-b69d0ab95d37 - 2024-06-14 11:21:39 UTC +03:00
BankID - 193cb08b-0ccd-42cc-b69d-9d8498809c25 - NO

Thor Marcus Engebretsen

b50b1ea0-57c5-44ed-86a0-c8d93a89bbf0 - 2024-06-14 15:49:36 UTC +03:00
BankID - dcae9c8f-3d96-4108-b259-db58c45ae071 - NO

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende