

Organisationsnummer 769624-3687

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
CELSIUS
GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-13
G. Ekonomisk prognos	sid. 14
H. Känslighetsanalys	sid. 15

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Celsius, Göteborgs kommun, med org. nummer 769624-3687, registrerades hos Bolagsverket 2012-02-23. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför två punkthus inom fastigheterna Sannegården 91:3 & 91:4, Göteborgs kommun. Detta tillsammans med gemensamhetsanläggningar för gård, sprinklersystem och garage med totalt 33 p-platser i eget garage. Husen innefattar 135 lägenheter, på ett till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 7 969 m² samt två lokaler om ca 117 m² respektive 77 m².

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Peab Bostad AB kommer att lämna en likviditetsgaranti under respektive låns första bindningstid. Se avsnitt D, not****.

På platsen finns 1 närliggande hus (hus 3) som tillsammans med Brf Celsius (hus 1 & 2) har andelar i de 3 gemensamhetsanläggningarna. Brf Celsius, hus 1, är det högsta huset med sina 23 våningar och är beläget nordväst inom projektområdet. Hus 2 (flerbostadshus) är beläget söderut och Hus 3 (sambhallsfastighet) är beläget österut inom fastigheten. Mellan husen finns GA gård som kommer att nyttjas av Hus 1 och 2. Under gården och delvis in under Hus 3 är GA garage beläget. Inom GA sprinkler finns sprinkleranläggningen i sin helhet som sprinklar hus 1 samt det gemensamma garaget.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena för hus 1 kvartal 4, 2021 och för hus 2 kvartal 3, 2022.

Erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov har erhållits. Startbesked erhöles 2021-12-08. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal under kvartal 1 2024 och inflyttning planeras till kvartal 2 2024.

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 erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2§ Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.



B. Kortfattad beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar:	Sannegården 91:3 & 91:4, Göteborgs kommun
Adresser:	Bratteråsbacken 20-36
Tomtarea:	996 m ² + 894 m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	Ca 7 969 m ²
Hyreslokaler, LOA:	Ca 117 + 77 m ²
Antal parkeringsplatser:	Inom gemensamhetsanläggningen för parkeringar finns det 40 platser (inkl 3 hkp). Av dessa är 33 avsatta för Brf Celsius medlemmar, varav en plats är avsatt för en bilpools-bil. Därtill har Brf:en via servitutsavtal rätt att hyra 19 platser i externt p-garage.

Byggnadernas utformning

Hus 1 avser nybyggnad av 91 lägenheter inrymda i ett högre punkthus på 21 bostadsvåningar. Ovan bostadsvåningarna ett indraget vindsplan, innehållande teknik. Ett indraget entresolplan är beläget ovan vindsplanet. Under bostadsvåningarna en källare. Då huset är placerat i en slänt finns förråd etc. på flera våningar i de mörka delarna av huset. Bostadshuset grundläggs med jämntjock grundplatta samt stödmurar. Hela stommen är i betong där lägenhetsavskiljande väggar samt hisschakt stabiliserar huset. Ytterväggarna är av prefabricerade betongelement som isoleras med en högeffektiv isolering ingjuten i betong. Ytterst en beklädnad av tegel som är ingjuten i de prefabricerade betongelementen. Huset är högt och för att skapa ett säkert boende är huset utrustat med sprinklersystem samt 3 hissar där en fungerar som räddningshiss.

Hus 2 avser nybyggnad av 44 lägenheter i ett punkthus på 8 bostadsvåningar. Bottenplan utgörs av lokal, miljörum och cykelförråd. Under bostadsvåningarna finns en källare. Bottenplatta och källarytterväggar utförs i plattsgjuten betong. Bjälklag utförs som plattbärlag. Ytterväggar utförs som utfackningsväggar med fasadbeklädnad av skiffer. Lägenhetsskiljande väggar (bärande), trapphus och hisschakt utförs som skalväggar.

Båda husens uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Till- och frånluftsventilation sker med FTX- system, kolfilterfläktar i kök.

Kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna och debiteras respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Kostnaden för hushållsel ingår ej i redovisad månadsavgift, och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Fastigheterna ansluts till Telias fibernät och föreningen tecknar ett kollektivt avtal för bredband, fast telefoni och TV, som ingår i månadsavgiften.

Bygglov erhöles 2021-11-11 för 91 st lägenheter (hus 1) samt 2022-05-23 för 44 st lägenheter (hus 2)

Fastigheterna innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Cykelförråden är fördelade i källare, bottenplan och gårdsplan. Det finns en enkel cykelverkstad i hus 1. Utvändig cykelparkering finns på den gemensamma gården. I markplan finns miljörum för boende i respektive hus. Barnvagns- och rullstolsförråd finns i källare och bottenplan på husen. Lägenhetsförråden är fördelade i källarplan där varje lägenhet förfogar över 1st förråd. Ett fastighetskontor finns i källaren på hus 1.

Hus 1 har i anslutning till det högre belägna torget i öster en kombinerad gemensamhetslokal och hemarbetsplats. I anslutning till denna lokal finns även en övernattningslägenhet. Då huset smalnar av i takt med att det blir högre så finns det en takterrass med intilliggande wc på plan 7. Längst upp i huset finns en takterrass som går runt hela huset. Ovan den finns ytterligare en terrass med tillhörande, inglasad, gemensamhetslokal. Hus 2 har högst upp i huset en takterrass i väster.

Gemensamhetsanläggningar, rättigheter och ledningsrätt

Fastigheterna kommer att ingå i 3 gemensamhetsanläggningar (GA). GA gård är skapat för gården mellan husen. GA garage tillskapas för parkeringsplatser avsedda för bostadsrättsföreningen samt för den befintliga fastigheten innehållande gym och skola (hus 3). Då GA garage utförs sprinklat och att hus 1 i sin helhet är sprinklat är det skapat en GA sprinkler.

En samfällighetsförening, Celsius SFF, är bildad för gemensamhetsanläggningarnas förvaltning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 23 (hus 1) respektive 8 (hus 2) våningar samt vindsplan och källare

Grundläggning: Betongplatta

Stomme: Betong

Lägenhetsskiljande väggar: Betong samt gips

Ytterväggar: Hus 1 har prefabricerade murade betongväggar och hus 2 har utfackningsväggar med skiffer.

Yttertak: Hus 1 papptak och sedum på hus 2.

Balkonger/uteplatser/altaner: Balkonger av betong. Balkongräcken utgörs av pinnaräcke i aluminium. Uteplatser och altaner har tryckimpregnerat trä.

Fönster: Aluminiumbeklädd utsida.

TV/telefon/bredband: Telia 100/100

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme
Ventilation: FTX-system

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt i bostaden: parkett, målade väggar och tak

Badrum/WC: Vitvaror från Siemens, Badrumsmöbler INR, kakel och klinker

Kök: Marbodal

Sovrum/vardagsrum: Målade väggar och tak, golv parkett från Kährs.

Klädkammare/förråd: Klädkammare finns i vissa lägenheter. Förråd är placerat i källare.

Övrigt: I hus 1 sprinkler med ledningar förlagda i gipsinklädnad.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

Digitala ritningar finns tillgängliga genom föreningens styrelse.



C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens bostäder grundad på offererad köpeskilling och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	619 867 000
Avdrag för avdragsgill moms*	-1 698 400
Likviditetsreserv****	2 074 000
Startkassa	250 000
Summa kronor	620 492 600
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	310 000 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	4 314 000 :- för lokaldelen
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	4 269 000 :- för garagedelen

D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånenes slutplacering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Bindningstid för lånet är 2 år - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånenes slutplacering. Ränteeffert erhållen från Handelsbanken 2023-11-29.

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta***	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1** tkr
Lån 1	28 793	Pantbrev	4,29% (2 år)	4,30	1 238	144
Lån 2	28 793	Pantbrev	4,06% (3 år)	4,10	1 181	144
Lån 3	28 792	Pantbrev	3,96% (4 år)	4,10	1 180	144
Lån 4	28 792	Pantbrev	3,91% (5 år)	4,10	1 180	144
Summa lån	115 170				4 779	576
Insatser	480 057					
Upplåtelseavgifter	25 266					
Summa finansiering	620 493					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Blir den återbetalda momsen lägre eller högre så förändras anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen med motsvarande summa. Föreningen blir återbetalningsskyldiga till Skatteverket för moms om man hyr ut till en ej momspliktig verksamhet under de första 10 åren från uthyringsdatum.

** Amortering beräknas ske enligt rak plan 96 år. Med en bedömd amortering om 0,5% år 1. År 11 höjs amorteringen till ca 1,11%

*** Prel har snitträntan beräknats till 4,15% år 1-5 över hela prognosperioden. Överskott mellan kalkylränta och faktisk ränta bör nyttjas till amortering.

**** Peab Bostad AB har i en avsiktsförklaring daterad 2023-12-07 erbjudit sig att ersätta föreningen för dess kraftigt ökade årliga utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnadskalkyl. Ersättningens storlek beräknas som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande ränta om 3,7%, dock max 4,23%, under respektive låns första bindningstid. Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga lån. Beloppet erläggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen placerats.



E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	4 779 000	
Avskrivningar**	3 898 000	
Avskrivning andel i garage***	98 000	8 775 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	425 000	
Skötsel gård	100 000	
Driftskostnad hissar	62 000	
Serviceavtal mm	40 000	
Uppvärmning av byggnader	400 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	405 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	300 000	
Vattenkostnad för brf	50 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	255 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	605 000	
Sophantering	300 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefon (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	276 000	
Måttjänst	32 000	
Löpande underhåll	80 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisor samt övriga föreningskostnader)	200 000	
Ekonomisk förvaltning mm	160 000	
Försäkringar	105 000	
Bil- och cykelpool	110 000	
Gemensamhetsanläggning sprinkler och garage	365 000	
		4 270 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus lokaler	43 000	
Fastighetsskatt garage	43 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	86 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER

Kronor 13 131 000

Kostnadskalkylen bygger på en avsättning minst med minimikravet till underhållsfond enligt föreningens stadgar.

35 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	279 000	279 000
--	---------	---------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*

Kronor 13 410 000

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är entreprenadkostnaden om 469 441 000 kr reducerat med avdrag för bedömd investeringsmoms. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Avskrivning av föreningens andel av garaget i samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens andel om ca 82,50% av anbudssumman 14 311 000 kr.

**** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2025 - 2039.

Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandearbetet.

Årsavgifter * 7 182 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

<i>Övriga intäkter</i>		
Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten		705 000
Debitering hushållsel **		605 000
Hyror lokaler (2 stycken) Ca 117m ² +77m ² LOA à 2000 kr/m ² , år (exkl. fastighetsskatt & moms samt drift.)		388 000
Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler		43 000
Beräknade intäkter från samfällighet, avrundat		
(Föreningens del av intäkter från 39 st garageplatser)		462 000
Likviditetsgaranti		605 000
Intäktsräntor, netto		0
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	Kronor	9 990 000
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***	Kronor	-3 420 000
KASSAFLÖDE ****	Kronor	279 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna kostnadsräkyl drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 279 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	76 013 kr per m ² BOA & LOA
Insats och upplåtelseavgift	63 411 kr per m ² BOA
Totalt lån	14 109 kr per m ² BOA & LOA
Belåningsgrad	19%
Årsavgift bostäder	901 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	368 kr per m ² BOA & LOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	164 kr per m ² BOA
Kassaflöde	35 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	105 kr per m ² BOA & LOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat	Årsavgift
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>		
Räntekostnader för lån	4 779 000	4 779 000
Amortering av lån		576 000
Avskrivning	3 996 000 8 775 000	5 355 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>		
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	3 725 000	3 725 000
Löpande underhåll	80 000	80 000
Avsättningar till yttre underhåll	279 000	279 000
Administration	465 000	465 000
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	86 000 4 635 000	86 000 4 635 000
<u>Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar</u>	<u>13 410 000</u>	<u>9 990 000</u>
<u>Intäkter respektive inbetalningar</u>		
<i>Årsavgifter</i>	7 182 000	7 182 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>		
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	705 000	705 000
Debitering hushållsel	605 000	605 000
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	431 000	431 000
Överskott garageintäkter i SFF	462 000	462 000
Likviditetsgaranti	605 000	605 000
Intäktsräntor, netto	0 2 808 000	0 2 808 000
<u>Summa intäkter respektive inbetalningar</u>	<u>9 990 000</u>	<u>9 990 000</u>
Bokföringsmässigt resultat	-3 420 000	
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll		279 000



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Trapp	Lägenhets- nummer	Ändr	Värdis- plan	Area m² BOA	Förord	Lägenhets- beskrivning	Andelsdel *	Inans	Upplysnings- avgift	Inans + exkl. värden och el	Totalt årsavgift	Totalt månadsavgift	Preliminär avgift för väntet*	Preliminär avgift för boställe*	Totalt belåning
1	1	1-1001	1	1	62	Källare	2 RKB	0,7666	2 845 000	150 000	2 995 000	55 057	4 588	450	390	882 890
1	1	1-1101	1	2	84	Källare	4 RKB	0,9621	4 631 000	294 000	4 925 000	69 098	5 758	565	490	1 108 050
1	1	1-1102	1	2	63	Källare	2 RKB	0,7743	2 803 000	147 000	2 950 000	55 610	4 634	455	400	891 760
1	1	1-1103	1	2	73	Källare	2 RKB	0,8519	3 323 000	175 000	3 500 000	61 183	5 099	500	430	981 130
1	1	1-1201	1	3	84	Källare	4 RKB	0,9621	4 705 000	272 000	4 975 000	69 098	5 758	565	490	1 108 050
1	1	1-1202	1	3	84	Källare	3 RKB	0,9697	4 275 000	250 000	4 525 000	68 207	5 684	558	480	1 093 770
1	1	1-1203	1	3	58	Källare	2 RKB	0,7355	2 845 000	175 000	3 020 000	52 824	4 402	432	380	847 080
1	1	1-1204	1	3	62	Källare	2 RKB	0,7666	3 133 000	240 000	3 373 000	55 057	4 588	450	390	882 890
1	1	1-1301	1	4	84	Källare	4 RKB	0,9621	4 774 000	326 000	5 100 000	69 098	5 758	565	490	1 108 050
1	1	1-1302	1	4	84	Källare	3 RKB	0,9697	4 346 000	304 000	4 650 000	68 207	5 684	558	480	1 093 770
1	1	1-1303	1	4	58	Källare	2 RKB	0,7355	2 863 000	227 000	3 120 000	52 824	4 402	432	380	847 080
1	1	1-1304	1	4	62	Källare	2 RKB	0,7666	3 183 000	242 000	3 425 000	55 057	4 588	450	390	882 890
1	1	1-1401	1	5	84	Källare	4 RKB	0,9621	4 845 000	255 000	5 100 000	69 098	5 758	565	490	1 108 050
1	1	1-1402	1	5	84	Källare	3 RKB	0,9697	4 418 000	307 000	4 725 000	68 207	5 684	558	480	1 093 770
1	1	1-1403	1	5	58	Källare	2 RKB	0,7355	2 940 000	155 000	3 095 000	52 824	4 402	432	380	847 080
1	1	1-1404	1	5	62	Källare	2 RKB	0,7666	3 230 000	170 000	3 400 000	55 057	4 588	450	390	882 890
1	1	1-1501	1	6	84	Källare	4 RKB	0,9621	4 916 000	259 000	5 175 000	69 098	5 758	565	490	1 108 050
1	1	1-1502	1	6	84	Källare	3 RKB	0,9697	4 489 000	311 000	4 800 000	68 207	5 684	558	480	1 093 770
1	1	1-1503	1	6	58	Källare	2 RKB	0,7355	2 988 000	157 000	3 145 000	52 824	4 402	432	380	847 080
1	1	1-1504	1	6	62	Källare	2 RKB	0,7666	3 278 000	172 000	3 450 000	55 057	4 588	450	390	882 890
1	1	1-1601	1	7	84	Källare	4 RKB	0,9621	4 988 000	262 000	5 250 000	69 098	5 758	565	490	1 108 050
1	1	1-1602	1	7	84	Källare	3 RKB	0,9697	4 560 000	265 000	4 825 000	68 207	5 684	558	480	1 093 770
1	1	1-1603	1	7	35	Källare	1 RKB	0,5245	2 328 000	122 000	2 450 000	37 670	3 139	308	270	604 070
1	1	1-1604	1	7	64	Källare	2 RKB	0,7821	3 515 000	185 000	3 700 000	56 170	4 681	459	400	900 740
1	1	1-1605	1	7	63	Källare	2 RKB	0,7743	3 610 000	190 000	3 800 000	55 610	4 634	455	400	891 760
1	1	1-1701	1	8	84	Källare	4 RKB	0,9621	5 130 000	365 000	5 495 000	69 098	5 758	565	490	1 108 050
1	1	1-1702	1	8	84	Källare	3 RKB	0,9697	4 655 000	340 000	4 995 000	68 207	5 684	558	480	1 093 770
1	1	1-1703	1	8	35	Källare	1 RKB	0,5245	2 333 000	122 000	2 455 000	37 670	3 139	308	270	604 070
1	1	1-1704	1	8	64	Källare	2 RKB	0,7821	3 230 000	265 000	3 495 000	56 170	4 681	459	400	900 740
1	1	1-1705	1	8	63	Källare	2 RKB	0,7743	3 515 000	280 000	3 795 000	55 610	4 634	455	400	891 760
1	1	1-1801	1	9	58	Källare	2 RKB	0,7355	4 085 000	215 000	4 300 000	52 824	4 402	432	380	847 080
1	1	1-1802	1	9	58	Källare	2 RKB	0,7355	3 895 000	280 000	4 175 000	52 824	4 402	432	380	847 080
1	1	1-1803	1	9	35	Källare	1 RKB	0,5245	2 256 000	194 000	2 450 000	37 670	3 139	308	270	604 070
1	1	1-1804	1	9	64	Källare	2 RKB	0,7821	3 278 000	197 000	3 475 000	56 170	4 681	459	400	900 740
1	1	1-1805	1	9	63	Källare	2 RKB	0,7743	3 563 000	187 000	3 750 000	55 610	4 634	455	400	891 760
1	1	1-1901	1	10	58	Källare	2 RKB	0,7355	3 658 000	267 000	3 925 000	52 824	4 402	432	380	847 080
1	1	1-1902	1	10	58	Källare	2 RKB	0,7355	3 515 000	260 000	3 775 000	52 824	4 402	432	380	847 080
1	1	1-1903	1	10	35	Källare	1 RKB	0,5245	2 280 000	195 000	2 475 000	37 670	3 139	308	270	604 070
1	1	1-1904	1	10	64	Källare	2 RKB	0,7821	3 325 000	275 000	3 600 000	56 170	4 681	459	400	900 740
1	1	1-1905	1	10	63	Källare	2 RKB	0,7743	3 610 000	265 000	3 875 000	55 610	4 634	455	400	891 760

Transaktion 092221155575106886116

Signerat PE, ME, KR, RJ, CJ

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Trapp	Lägenhets- nummer	Ändr plan	Värings- nr BOA	Föränd	Lägenhets- beskrivning	Andelsst *	Inans	Uppläsnings- avgift	Inans + Uppläsningsavgift	Totalt årsavgift exkl. värden och d	Totalt månadsavgift exkl. värden och d	Preliminär avgift för värden**	Preliminär avgift för bostadsrätt**	Totalt beläning per lägenhet***
1	1	1-2001	1	11	58	Källare	0,7355	3 705 000	220 000	3 925 000	52 824	4 402	432	380	847 080
1	1	1-2002	1	11	58	Källare	0,7355	3 563 000	262 000	3 825 000	52 824	4 402	432	380	847 080
1	1	1-2003	1	11	35	Källare	0,5245	2 304 000	196 000	2 500 000	37 670	3 139	308	270	604 070
1	1	1-2004	1	11	64	Källare	0,7821	3 373 000	227 000	3 600 000	56 170	4 681	459	400	900 740
1	1	1-2005	1	11	63	Källare	0,7743	3 658 000	217 000	3 875 000	55 610	4 634	455	400	891 760
1	1	1-2101	1	12	102	Källare	1,1017	7 125 000	375 000	7 500 000	79 124	6 594	647	560	1 268 830
1	1	1-2102	1	12	74	Källare	0,8721	4 513 000	312 000	4 825 000	62 634	5 220	512	440	1 004 400
1	1	1-2103	1	12	60	Källare	0,7510	3 890 000	200 000	4 090 000	53 937	4 495	441	380	864 930
1	1	1-2201	1	13	102	Källare	1,1017	6 460 000	340 000	6 800 000	79 124	6 594	647	560	1 268 830
1	1	1-2202	1	13	74	Källare	0,8721	4 584 000	241 000	4 825 000	62 634	5 220	512	440	1 004 400
1	1	1-2203	1	13	60	Källare	0,7510	3 468 000	182 000	3 650 000	53 937	4 495	441	380	864 930
1	1	1-2301	1	14	102	Källare	1,1017	6 555 000	345 000	6 900 000	79 124	6 594	647	560	1 268 830
1	1	1-2302	1	14	74	Källare	0,8721	4 655 000	245 000	4 900 000	62 634	5 220	512	440	1 004 400
1	1	1-2303	1	14	60	Källare	0,7510	3 515 000	185 000	3 700 000	53 937	4 495	441	380	864 930
1	1	1-2401	1	15	102	Källare	1,1017	6 650 000	350 000	7 000 000	79 124	6 594	647	560	1 268 830
1	1	1-2402	1	15	74	Källare	0,8721	4 726 000	274 000	5 000 000	62 634	5 220	512	440	1 004 400
1	1	1-2403	1	15	60	Källare	0,7510	3 563 000	187 000	3 750 000	53 937	4 495	441	380	864 930
1	1	1-2501	1	16	102	Källare	1,1017	6 745 000	355 000	7 100 000	79 124	6 594	647	560	1 268 830
1	1	1-2502	1	16	74	Källare	0,8721	4 798 000	252 000	5 050 000	62 634	5 220	512	440	1 004 400
1	1	1-2503	1	16	60	Källare	0,7510	3 610 000	190 000	3 800 000	53 937	4 495	441	380	864 930
1	1	1-2601	1	17	102	Källare	1,1017	6 840 000	360 000	7 200 000	79 124	6 594	647	560	1 268 830
1	1	1-2602	1	17	74	Källare	0,8721	4 869 000	256 000	5 125 000	62 634	5 220	512	440	1 004 400
1	1	1-2603	1	17	60	Källare	0,7510	3 658 000	192 000	3 850 000	53 937	4 495	441	380	864 930
1	1	1-2701	1	18	102	Källare	1,1017	6 935 000	1 165 000	8 100 000	79 124	6 594	647	560	1 268 830
1	1	1-2702	1	18	74	Källare	0,8721	4 940 000	710 000	5 650 000	62 634	5 220	512	440	1 004 400
1	1	1-2703	1	18	60	Källare	0,7510	3 705 000	720 000	4 425 000	53 937	4 495	441	380	864 930
1	1	1-2801	1	19	102	Källare	1,1017	7 030 000	1 270 000	8 300 000	79 124	6 594	647	560	1 268 830
1	1	1-2802	1	19	74	Källare	0,8721	5 011 000	689 000	5 700 000	62 634	5 220	512	440	1 004 400
1	1	1-2803	1	19	60	Källare	0,7510	3 753 000	697 000	4 450 000	53 937	4 495	441	380	864 930
1	1	1-2901	1	20	102	Källare	1,1017	7 695 000	405 000	8 100 000	79 124	6 594	647	560	1 268 830
1	1	1-2902	1	20	74	Källare	0,8721	5 368 000	282 000	5 650 000	62 634	5 220	512	440	1 004 400
1	1	1-2903	1	20	60	Källare	0,7510	4 180 000	220 000	4 400 000	53 937	4 495	441	380	864 930
1	1	1-3001	1	21	102	Källare	1,1017	7 980 000	420 000	8 400 000	79 124	6 594	647	560	1 268 830
1	1	1-3002	1	21	74	Källare	0,8721	5 510 000	290 000	5 800 000	62 634	5 220	512	440	1 004 400
1	1	1-3003	1	21	60	Källare	0,7510	4 275 000	250 000	4 525 000	53 937	4 495	441	380	864 930

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostaderätt

Hus typ	Lägenhets- nummer	Ändr plan	Värdis- plan	Årta nr BOA	Föränd	Lägenhets- beskrivning	Andelsal*	Isrens	Upplåtelse- avgift	Isrens + Upplåtelseavg	Totalt vatten och el	Totalt månadsavgift vatten och el	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för bostadsdel**	Totalt beläning Per lägenhet**
%															
1	2	1	1	33	Källare	1 RKT	0,5167	1 990 000	130 000	2 120 000	37 109	3 092	304	485	950 730
1	2	2-1001	1	56	Källare	1,5 RKB	0,6998	2 655 000	140 000	2 795 000	50 260	4 188	411	360	803 960
1	2	2-1101	1	56	Källare	1,5 RKB	0,6378	2 560 000	160 000	2 720 000	45 807	3 817	375	330	734 550
1	2	2-1201	1	3	Källare	1 RKB	0,4702	1 800 000	145 000	1 945 000	33 770	2 814	276	240	541 530
1	2	2-1203	1	3	Källare	1 RKB	0,4624	1 705 000	140 000	1 845 000	33 210	2 768	272	240	532 550
1	2	2-1303	1	4	Källare	1,5 RKB	0,6378	2 384 000	211 000	2 595 000	45 807	3 817	375	330	734 550
1	2	2-1304	1	4	Källare	1 RKB	0,4702	1 848 000	172 000	2 020 000	33 770	2 814	276	240	541 530
1	2	2-1305	1	4	Källare	1 RKB	0,4702	1 753 000	147 000	1 900 000	33 770	2 814	276	240	541 530
1	2	2-1401	1	5	Källare	3 RKB	0,8255	3 610 000	190 000	3 800 000	59 287	4 941	485	420	950 730
1	2	2-1402	1	5	Källare	1,5 RKB	0,6378	2 608 000	162 000	2 770 000	45 807	3 817	375	330	734 550
1	2	2-1403	1	5	Källare	1 RKB	0,4702	1 872 000	98 000	1 970 000	33 770	2 814	276	240	541 530
1	2	2-1404	1	5	Källare	1 RKB	0,4702	1 777 000	168 000	1 945 000	33 770	2 814	276	240	541 530
1	2	2-1501	1	6	Källare	3 RKB	0,8255	3 705 000	243 000	3 950 000	59 287	4 941	485	420	950 730
1	2	2-1502	1	6	Källare	1,5 RKB	0,6378	2 632 000	138 000	2 770 000	45 807	3 817	375	330	734 550
1	2	2-1503	1	6	Källare	1 RKB	0,4702	1 895 000	100 000	1 995 000	33 770	2 814	276	240	541 530
1	2	2-1504	1	6	Källare	1 RKB	0,4702	1 800 000	170 000	1 970 000	33 770	2 814	276	240	541 530
2	3	3-1001	1	44	Källare	1 RKT	0,6021	2 650 000	8 000	2 658 000	43 243	3 604	354	310	693 440
2	3	3-1002	1	35	Källare	1 RKT	0,5322	2 342 000	8 000	2 350 000	38 223	3 185	313	270	612 930
2	3	3-1003	1	79	Källare	2 RKT	0,8985	4 289 000	15 600	4 304 600	64 530	5 378	528	460	1 034 800
2	3	3-1101	1	59	Källare	2 RKB	0,7433	3 363 000	8 000	3 371 000	53 384	4 449	437	380	856 060
2	3	3-1102	1	55	Källare	2 RKB	0,7122	2 983 000	8 000	2 991 000	51 150	4 263	418	360	820 240
2	3	3-1103	1	45	Källare	2 RKB	0,6098	2 603 000	8 000	2 611 000	43 796	3 650	358	310	702 310
2	3	3-1104	1	35	Källare	1 RKB	0,5322	2 294 000	8 000	2 302 000	38 223	3 185	313	270	612 930
2	3	3-1105	1	55	Källare	2 RKB	0,7122	2 983 000	8 000	2 991 000	51 150	4 263	418	360	820 240
2	3	3-1106	1	31	Källare	1 RKB	0,5012	2 223 000	8 000	2 231 000	35 396	3 000	294	260	577 230
2	3	3-1201	1	59	Källare	2 RKB	0,7433	3 367 000	8 000	3 395 000	53 384	4 449	437	380	856 060
2	3	3-1202	1	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 007 000	8 000	3 015 000	51 150	4 263	418	360	820 240
2	3	3-1203	1	45	Källare	1 RKB	0,6098	2 627 000	8 000	2 635 000	43 796	3 650	358	310	702 310
2	3	3-1204	1	35	Källare	1 RKB	0,5322	2 318 000	8 000	2 326 000	38 223	3 185	313	270	612 930
2	3	3-1205	1	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 007 000	8 000	3 015 000	51 150	4 263	418	360	820 240
2	3	3-1206	1	31	Källare	1 RKB	0,5012	2 247 000	8 000	2 255 000	35 396	3 000	294	260	577 230
2	3	3-1301	1	59	Källare	2 RKB	0,7433	3 410 000	8 000	3 418 000	53 384	4 449	437	380	856 060
2	3	3-1302	1	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 030 000	8 000	3 038 000	51 150	4 263	418	360	820 240
2	3	3-1303	1	45	Källare	1 RKB	0,6098	2 650 000	8 000	2 658 000	43 796	3 650	358	310	702 310
2	3	3-1304	1	35	Källare	1 RKB	0,5322	2 342 000	8 000	2 350 000	38 223	3 185	313	270	612 930
2	3	3-1305	1	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 030 000	8 000	3 038 000	51 150	4 263	418	360	820 240
2	3	3-1306	1	31	Källare	1 RKB	0,5012	2 270 000	8 000	2 278 000	35 396	3 000	294	260	577 230
2	3	3-1401	1	59	Källare	2 RKB	0,7433	3 434 000	8 000	3 442 000	53 384	4 449	437	380	856 060
2	3	3-1402	1	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 054 000	8 000	3 062 000	51 150	4 263	418	360	820 240
2	3	3-1403	1	45	Källare	1 RKB	0,6098	2 674 000	8 000	2 682 000	43 796	3 650	358	310	702 310
2	3	3-1404	1	35	Källare	1 RKB	0,5322	2 365 000	8 000	2 373 000	38 223	3 185	313	270	612 930
2	3	3-1405	1	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 054 000	8 000	3 062 000	51 150	4 263	418	360	820 240
2	3	3-1406	1	31	Källare	1 RKB	0,5012	2 294 000	8 000	2 302 000	35 396	3 000	294	260	577 230
2	3	3-1501	1	59	Källare	2 RKB	0,7433	3 410 000	8 000	3 418 000	53 384	4 449	437	380	856 060
2	3	3-1502	1	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 078 000	8 000	3 086 000	51 150	4 263	418	360	820 240

Transaktion 09222115557506886116

Signerat PE, ME, KR, RJ, CJ

Transaktion 09222115557511300128

Bilaga 1

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Trapp- hus	Lägenhets- nummer	Ansät plan	Värdig- m² BOA	Arean m² BOA	Föränd	Lägenhets- beskrivning	Andelsval *	Inläst kr	Upplåtelse- avgift kr	Inläst + Upplåtelseavgift kr	Total Årsavgift exkl. vatten och el kr/år	Total månadsavgift exkl. vatten och el kr/mån	Preliminär avgift för vatten** kr/mån	Preliminär avgift för boställsbel** kr/mån	Total belasting Per lägenhet*** kr	
2	3	3-1503	1	6	45	Källare	1 RKB	0,6098	2 698 000	8 000	2 706 000	43 796	3 650	358	310	702 310	
2	3	3-1504	1	6	35	Källare	1 RKB	0,5322	2 389 000	8 000	2 397 000	38 223	3 185	313	270	612 930	
2	3	3-1505	1	6	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 078 000	8 000	3 086 000	51 150	4 263	418	360	820 240	
2	3	3-1506	1	6	31	Källare	1 RKB	0,5012	2 318 000	8 000	2 326 000	35 996	3 000	294	260	577 230	
2	3	3-1601	1	7	59	Källare	2 RKB	0,7435	3 458 000	8 000	3 466 000	53 384	4 449	437	380	856 060	
2	3	3-1602	1	7	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 102 000	8 000	3 110 000	51 150	4 263	418	360	820 240	
2	3	3-1603	1	7	45	Källare	1 RKB	0,6098	2 722 000	8 000	2 730 000	43 796	3 650	358	310	702 310	
2	3	3-1604	1	7	35	Källare	1 RKB	0,5322	2 413 000	8 000	2 421 000	38 223	3 185	313	270	612 930	
2	3	3-1605	1	7	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 102 000	8 000	3 110 000	51 150	4 263	418	360	820 240	
2	3	3-1606	1	7	31	Källare	1 RKB	0,5012	2 342 000	8 000	2 350 000	35 996	3 000	294	260	577 230	
2	3	3-1701	1	8	37	Källare	1 RKB	0,5478	2 722 000	8 000	2 730 000	39 343	3 279	322	280	630 900	
2	3	3-1702	1	8	45	Källare	1 RKB	0,6098	2 817 000	8 000	2 825 000	43 796	3 650	358	310	702 310	
2	3	3-1703	1	8	35	Källare	1 RKB	0,5322	2 508 000	8 000	2 516 000	38 223	3 185	313	270	612 930	
2	3	3-1704	1	8	55	Källare	2 RKB	0,7122	3 197 000	8 000	3 205 000	51 150	4 263	418	360	820 240	
2	3	3-1705	1	8	44	Källare	2 RKB	0,6269	2 769 000	8 000	2 777 000	45 024	3 752	368	320	722 000	
												57	-15		10	-553	870

Lägenhetsbeskrivning: K = rum, K = kök, B = balkong, IB = ingångsbalkong, F = fransad balkong, VB = vårdingsbalkong, U = uterplan, T = terrass, BT = balkong & terrass, 2B = 2 balkonger, 2T = 2 terrasser, 2BT = 2 balkonger & terrasser. Med rum riknas även avskild del av vardagsrum etc.

Uterplan till lägenheter i markplan upplåtna med nyttjanderätt.

* Uterplanspunkten för styrelsens beräkning av andelsvalet är en beräkning av hur stor del av Årsavgiften som respektive lägenhet betor belästs med. Årsavgiften betor därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.

** Kostnad för boställsbel, elöverföring av elbussning, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna anslagna utifrån antagande om taxa och förbrukning.

*** Vardagsrum debiteras av bostadsstyrelsen utifrån upplåtna förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare respektive inbudsplan för elbuss ingår ej i redovisad kostnad.

**** Belasting per lägenhet utgår av lägenhetens andel av de totala lånen.



Signerat PE, ME, KR, RJ, CJ

Transaktion 09222115557506886116

Transaktion 09222115557511300128

Bilaga 1

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr, om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kk.	4 779	4 757	4 733	4 709	4 684	4 660	4 539	4 288
amortering	kk.	576	576	576	576	576	576	1 216	1 216
<i>Avskrivning</i>									
	kk.	3 996	3 996	3 996	3 996	3 996	3 996	3 996	3 996
<i>Driftkostnader*</i>									
	kk.	3 725	3 800	3 875	3 953	4 032	4 113	4 541	5 013
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	279	285	290	296	302	308	340	375
Löpande underhåll*	kk.	80	82	83	85	87	88	98	108
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	86	88	89	91	93	95	105	405
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	465	474	484	493	503	513	567	626
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	9 990	10 061	10 131	10 203	10 277	10 353	11 405	12 031
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	kk.	13 410	13 481	13 551	13 623	13 697	13 773	14 185	14 811
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.***	kk.	7 182	7 326	7 472	7 622	7 774	7 930	8 755	9 666
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	901	919	938	956	976	995	1 099	1 213
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kk.	705	719	733	748	763	778	859	949
Debitering hushållsel	kk.	605	617	629	642	655	668	737	814
Hyror lokaler, inkl fastighetsskatt	kk.	431	440	448	457	467	476	525	580
Överskott från garagesamfällighet	kk.	462	471	481	490	500	510	563	622
Likviditetsgaranti	kk.	605	602	442	284	141			
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kk.	9 990	10 175	10 206	10 243	10 300	10 362	11 440	12 631
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-3 420	-3 306	-3 345	-3 380	-3 397	-3 412	-2 745	-2 180
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	279	398	366	336	325	316	375	975
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	529	927	1 293	1 629	1 954	2 270	5 284	9 508
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	279	564	854	1 150	1 452	1 760	3 395	5 200
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	576	1 152	1 728	2 304	2 880	3 456	6 976	13 056
Ränteantagande		4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Intäktsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2025 - 2039.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F. Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2%.



H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	901	919	938	956	976	995	1 099	1 213
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	1 046	1 067	1 088	1 110	1 132	1 155	1 275	1 408
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1 190	1 214	1 238	1 263	1 288	1 314	1 451	1 602
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	757	772	787	803	819	836	923	1 019

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	901	928	956	985	1 014	1 045	1 211	1 404
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	901	937	975	1 014	1 054	1 096	1 334	1 623
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	901	910	919	929	938	947	996	1 046

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



Enligt digital signatur

BRF CELSIUS

.....
Conny Josefsson

.....
Reinhold Jonsson

.....
Klas Rudhag



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Celsius med org.nr 769624-3687, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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



Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2021-06-21
Registreringsbevis	
Bygglov för 91 lgh	2021-11-11
Bygglov för 44 lgh	2022-04-13
Totalentreprenadkontrakt	2021-10-18
Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt	2022-09-01
Köpekontrakt Sannegården 91:3	2021-10-18
Köpekontrakt Sannegården 91:4	2022-09-01
Köpebrev Sannegården 91:3	2021-10-18
Köpebrev Sannegården 91:4	2022
Mobilitetsavtal inom Sannegården 91:3	2021-04-02
Mobilitetsavtal inom Sannegården 91:4	2022-10-17
Anläggningsåtgärd GA 56 och GA 57	2021-06-16
Offert för finansieringen av föreningen	2021-03-26
Accept av bankoffert	2021-04-14
Uppdaterade räntor	2023-11-29
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	



Verifikat

Transaktion 09222115557506886116

Dokument

Brf Celsius ek plan Ink Intyg
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-12-15 14:20:16 CET (+0100) av Per Envall
(PE)
Färdigställt 2023-12-17 21:06:10 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE) GarBo per.envall@gar-bo.se +46706647348 Signerade 2023-12-17 21:06:10 CET (+0100)	Maximilian Eldberg (ME) max.eldberg@gar-bo.se Signerade 2023-12-16 11:32:56 CET (+0100)
Klas Rudhag (KR) Claes.rudhag@telia.com Signerade 2023-12-15 16:02:44 CET (+0100)	Reinhold Jonsson (RJ) reinhold.jonsson@gmail.com Signerade 2023-12-16 10:36:25 CET (+0100)
Conny Josefsson (CJ) cos.josefsson@hotmail.com Signerade 2023-12-15 16:11:58 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Peab Bostad AB
Petra Karlsson
401 80 Göteborg

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Celsius, 769624-3687 (föreningen)
Kontaktperson: Petra Karlsson

Beslut

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

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 19 december 2023 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.

Till ansökan har bifogats en insatsgarantiförsäkring som har getts ut av Gar-Bo Försäkring AB, 516401-6668 som säkerhet. Den är på 505 322 600 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 20 december 2023 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 Rose-Marie Wikström. Föredragande var handläggaren Eva-Lotta Backlund.

Rose-Marie Wikström

Eva-Lotta Backlund

Information

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.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CELSIUS

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den 2021-06-01.

.....
Conny Josefsson

.....
Klas Rudhag

FÖRENINGENS FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Celsius

2 §

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS SÄTE

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Göteborgs kommun.

RÄKENSKAPSÅR

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 0101 – 1231

MEDLEMSKAP

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

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. Styrelsen äger rätt att utesluta medlem som ej tillträder förvärvad bostadsrätt.

AVGIFTER

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den motsvarar det som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Årsavgiften betalas med en tolfedel månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt inkassokostnader enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, andrahandsavgift och påminnelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ Socialförsäkringsbalken (2010:110).

Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

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 arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.

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 insättning på bankkonto, bankgiro och plusgiro.

AVSÄTTNING, UNDERHÅLLSPLAN OCH ANVÄNDNING AV ÅRSVINST

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter boarea eller enligt underhållsplan.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Första underhållsplanen behöver dock inte upprättas förrän 3 år efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden.

Resultatet för föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

STYRELSE

9 §

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

KONSTITUERING OCH BESLUTFÖRHET

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

STYRELSENS PROTOKOLL

11 §

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter, revisorer samt bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning.

FIRMATECKNING

12 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot med en annan av styrelsen därtill utsedd person.

FÖRVALTNING

13 §

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.

14 §

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

15 §

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) och för den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

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 förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

REVISOR

16 §

En revisor och en suppleant 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

17 §

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

18 §

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

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus, genom brev eller per e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller per e-post.

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

Kallelse till ordinarie eller extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma där en ändring av stadgarna eller beslut om likvidation eller fusion ska behandlas.

MOTIONSRÄTT

19 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

DAGORDNING

20 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 13) Beslut om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisionsbolag
- 16) Ev. val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- 18) Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall, förutom ärenden enligt punkterna 1-7 ovan, förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

PROTOKOLL

21 §

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

22 §

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, förälder, syskon eller barn.

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

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

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

FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE

23 §

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.

Bostadsrätt till garageplats får endast överlåtas till den som innehar bostadsrätt för bostadslägenhet

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

RÄTT ATT UTÖVA BOSTADSRÄTTEN

24 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälas 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 tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning

25 §

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

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

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

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

26 §

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. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

27 §

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 innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

28 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd 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.

29 §

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

30 §

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 33 § 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 störningarna 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.

31 §

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 27 § 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.

32 §

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 en bostadslägenhet som innehas av en 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.

33 §

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
- balkonginglasning
- carport
- skåp med utrustning av omkoppling/fördelning av data, IP-telefoni samt digital-box för tv.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST

34 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 33 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns 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

35 §

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 34 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 36 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas 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

36 §

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

37 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 38 och 39 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 27 eller 29 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. 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.

38 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 37 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 37 § 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 37 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 30 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 37 § 6 även om någon tillsägelse om 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 störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 31 och 32 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

39 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 37 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter 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 30 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller 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 37 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 37 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

40 §

Är nyttjanderätten enligt 37 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 37 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1- 3 har fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

AVFLYTTNING

41 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 37 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 37 § 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 37 § 2 och bestämmelserna i 40 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 37 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 40 §.

UPPSÄGNING

42 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

43 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 37 §, skall bostadsrätten tvångsförsälgas 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

44 §

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.

45 §

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

Verifikat

Transaktion 09222115557447890343

Dokument

Nya Stadgar Brf Celsius 2021-06-01.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2021-06-02 09:24:27 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-06-02 10:29:21 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Klas Rudhag (KR)

claes.rudhag@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Rudhag"

Signerade 2021-06-02 10:03:18 CEST (+0200)

Conny Josefsson (CJ)

cos.josefsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CONNY JOSEFSSON"

Signerade 2021-06-02 10:29:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

