

2007-09-06 registrerades  
stadgar, stadgeändring av  
Bolagsverket

*Karin Berglund*

**Stadgar för**  
Bostadsrättsföreningen  
Krikonet

**§ 1 Föreningens namn**

Föreningens firna (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Krikonet

**2 Ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

**§ 3 Föreningens säte**

Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun

**§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse

**§ 5 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma genom skriftlig kallelse som skall innehålla uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma. Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisor eller minst 10% av samtliga röstberättigade medlemmar hos styrelsen gör skriftlig anmälan därom

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

*[Signature]*

*Karin Berglund*

## § 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma som skall hållas en gång om året före juni månads utgång skall följande ärenden behandlas:

- 1 val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2 godkännande av röstlängden
- 3 val av en eller två justeringsmän
- 4 frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5 fastställande av dagordningen
- 6 styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
- 7 beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt fastställda balansräkningen skall disponeras.
- 8 beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
- 9 frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
- 10 val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- 11 val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter
- 12 val av valberedning
- 13 övriga ärenden som skall tagas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst tre veckor före stämman

Protokoll som förts vid föreningsstämma skall senast två veckor efter stämman hos styrelsen finnas tillgängligt för medlemmarna

## § 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## § 8 Styrelse och firmateckning

Styrelsen består av tre styrelseledamöter och en styrelsesuppleant. Styrelseledamöter och styrelsesuppleant väljs årligen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Till medlem i styrelsen kan ledamot väljas som inte är bostadsrättshavare

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken inte behöver vara medlem i föreningen. Förvaltaren får ej vara ordförande i styrelsen

## § 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorsuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Förvaltare på föreningsstämman  
med



Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse skall styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman

#### **§ 10 Insats och årsavgift**

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats skall ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta

#### **§ 11 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta upp upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lag (1962:381) om allmän försäkring

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet

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

#### **§ 12 Underhåll**

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom

#### **§ 13 Fonder**

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet antagen underhållsplan enligt § 12. Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

#### **§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till inre underhåll räknas:

- rummets väggar-, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Fotokopierad överensstämmelse  
med originaltext



Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon 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.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet

#### **§ 15 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen

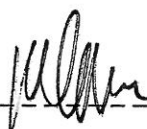
#### **§ 16 Upplösning av föreningen**

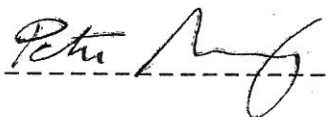
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser

#### **Övrigt**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Att ovanstående stadgar å konstituerande möte den 2007-08-08 av styrelsens medlemmar blivit antagna betyga undertecknade styrelseledamöter.

  
-----

  
-----

  
-----

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:


LANTMÄTERIET

Ink. 2010-05-20

Ärende nr. 13086

LANTMÄTERIET

Ink. 2009-06-24

Ärende nr. ....

## EKONOMISK PLAN

för Bostadsrättsföreningen Krikonet i Göteborg

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Försäkring
- 4 Tidpunkt för tillträde/upplåtelse
- 5 Kostnader vid förvärv av fastigheten
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter
- 7 Beräkning av föreningens årliga kostnader
- 8 Finansieringsplan
- 9 Redovisning av bostadsrättsföreningens  
bostadsrättshavare  
lägenhetsnummer  
lägenhetsyta  
bostadsrättshavares insatser  
årsavgift
- 10 Boendekalkyl
- 11 Ekonomisk prognos
- 12 Känslighetsanalys
- 13 Särskilda förhållanden av betydelse
- 14 Intyg enligt Bostadsrättslagen
- 15 Bilagor

1

### Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Krikonet med org.nr 76 96 17 - 3199  
med adress Carl Grimbergsgatan 4, 411 28 Göteborg som registrerats hos  
Bolagsverket den 2007 - 09 - 06 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta  
bostäder eller andra lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.  
Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt  
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare  
I enlighet med vad som stadgas i 3§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat  
följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen  
avseende fastighetens förvärv avser slutliga kostnaden för köpet.  
Beräkningen av föreningens årliga kostnader grundar sig på vid tidpunkt för  
planens upprättande kända förhållanden

2

### Beskrivning av fastigheten

<u>fastighetsbeteckning</u>	Göteborg Annedal 3:7
adress	Carl Grimbergsgatan 4, 411 28 Göteborg
kommun	Göteborg
län	Västra Götalands län

<u>fastighetsboken</u>	
kod 320	hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
uttagna pantbrev	1 082 000
servitut	inga

<u>tomten</u>	friköpt med äganderätt
areal	256 kvm
vatten o avlopp	kommunal anslutning

taxeringsvärde  
avseende hyreshusenhet, kod 320, med huvudsakligen hyresbostäder  
enligt taxeringsbeslut för år 2006

	bostäder
byggnadsvärde	1 981 000
markvärde	<u>1 255 000</u>
s:a enligt ovan	3 236 000

ny fastighetsskatt för år 2008, 4 läg x 1 200 = 4 800

<u>byggnader</u>	3-plans hyreshus uppfört 1883
------------------	-------------------------------

<u>lägenhetsytor</u>	4 lägenheter å 100, 90, 40 och 30 kvm, totalt 260 kvm samt förråd
----------------------	--

<u>värmeinstallationer</u>	fjärrvärme installerad 1981-12-16
----------------------------	-----------------------------------

<u>bostadshus</u>	undergrund	rustbädd
	grundläggning	grundmur natursten
	stomme	mursten
	fasader	tegel
	yttertak	betongpannor
	fönster	3 x isolerfönster
	ventilation	mekanisk
<u>bostäder</u>	- väggar	tapeter och målad väv
	- golv	i huvudsak trägolv, badrum o kök med vinylmattor
	- tak	målade, på vissa ställen tapeter
	- kök	delvis 60- och 70-tal, delvis nyare
	- vitvaror	dels äldre kylskåp och frysskåp fullhöjd, dels kyl/frys c:a 20 år
<u>förråd</u>		lägenhetsförråd i plan 1

3      **Försäkring**      Föreningens fastighet är på tillträdesdagen försäkrad till fullvärde

4      **Tidpunkt för tillträde**      nov/dec 2007

5      **Kostnader för förvärv av fastigheten**

Köpeskilling enligt kontrakt och entreprenad, kr	5 450 000
Stämpelavgift, lagfart köpeskilling x 1,5%+ 825	82 575
Uttag nya pantbrev	0
Teknisk konditionsbesiktning	10 000
Intygsgivare, 2 av Länsstyrelsen godkända ekonomer	10 000
Föreningsbildning	80 000
Reservfond	50 000
Rörelsekapital	50 000
Summa enligt ovan. Kr	5 732 575

6      **Beräkning av föreningens årliga intäkter för år 2007**

hyresintäkter, parkeringsplatser	
årsavgifter fördelade enligt andelstal	
Summa intäkter, kr	136 871

7

## Beräkning av föreningens årliga kostnader för år 2007

a) årsränta å Brf lån hos Handelsbanken		44 910
b) driftkostnader	kr/år	
1. vatten o avlopp	12 787	
2. värme	27 030	
3. fastighetens elförbrukning	2 600	
4. sophämtning o renhållning	4 544	
5. fastighetsskötare	0	
6. reparation o underhåll	11 000	
8. försäkringspremie	5 200	
9. bokföring o bokslut	<u>0</u>	
Summa driftkostnader enligt ovan	63 161	63 161
c) fastighetsskatt för 2008, 4 lägenheter		4 800
d) årlig fondavsättning		15 000
e) amortering Brf banklån, rak amortering 100 år		<u>9 000</u>
Summa kostnader, kronor		136 871

8

## Finansieringsplan

	amortering	ränta	kap.skuld
Brf banklån, bundet i 5 år	100 år	4,99%	900 000
Insatser från bostadsrättshavare			
-lån med rörlig ränta	100 år	4,20%	2 857 220
-lån med bunden ränta 5 år	100 år	4,99%	1 400 000
-lån bunden ränta 10 år, övertag befintligt lån 4,70%			<u>575 355</u>
Summa kostnader vid förvärv av fastigheten, kr			5 732 575

9

## Redovisning av bostadsrättsföreningens

lägenhetsnummer, bostadsrättshavare, lägenhetsyta, andelstal, insats och årsavgift för var och en

läg nr	bostadsrättshavare	läg kvm	andelstal	insats	årsavgift
1	Ingemar Bredberg.	100	39,5010%	1 908 917	54 060
2	Peter o Kiki Nyborg	90	34,9272%	1 687 885	47 808
3	Eddy Larsson	40	13,0977%	632 957	17 928
4	Anna Ohlsson	30	<u>12,4740%</u>	602 816	17 076
			100,00%		

1  
~~2 växle 2.252.000:-~~  
~~3 1.000.000:-~~  
~~4 752.000:-~~ 825.000-  
 27.500:- 85%



**Boendekalkyl**

I enlighet med Bostadsrättsförordningen (1991:630) skall ekonomisk plan kompletteras med bl.a. underlag för beräkning av avgifter för bostadsrätts-havare efter ombildning

Fördelning av årsavgifter och räntekostnader i kr pr månad mot hyra enligt nedan

bostadsrättshavare	läg nr	avgifter <u>kr/mån</u>	räntor <u>kr/mån</u>	totalt <u>kr/mån</u>	hyra <u>2007</u>
Ingemar Bredberg	1	4 505	4 998	9 503	9 500
Peter o Kiki Nyborg	2	3 984	4 419	8 403	8 400
Eddy Larsson	3	1 494	1 657	3 151	3 150
Anna Ohlsson	4	<u>1 423</u>	<u>1 578</u>	<u>3 001</u>	<u>3 000</u>
		11 406	12 652	24 058	24 050

<b>11) Ekonomisk progn</b> kvm		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Brf Krikonet	260	2 007	2 008	2 009	2010	2011	2012	2017
kapitalskuld		900 000	891 000	882 000	873 000	864 000	855 000	810 000
ränta i %		4,99%	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%
kapitalkostnad ränta		44 910	44 461	44 012	43 563	43 114	42 665	40 419
avskrivningar/amortering		9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
driftkostnader		63 161	64 424	65 713	67 027	68 367	69 735	76 993
schablonbeskattning		0	0	0	0	0	0	0
fondavsättning pr år		15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
fastighetskatt		4 800	4 896	4 994	5 094	5 196	5 300	5 851
<b>S:a kostnader</b>		<b>136 871</b>	<b>138 081</b>	<b>139 324</b>	<b>140 602</b>	<b>141 913</b>	<b>143 260</b>	<b>150 548</b>
hyresintäkter kr/år		0	0	0	0	0	0	0
årsavgifter kr/år		136 871	139 608	142 401	145 249	148 154	151 117	166 845
<b>S:a intäkter</b>		<b>136 871</b>	<b>139 608</b>	<b>142 401</b>	<b>145 249</b>	<b>148 154</b>	<b>151 117</b>	<b>166 845</b>
årets resultat		0	1 527	3 076	4 647	6 240	7 856	16 297
accumulerst överskott		50 000	51 527	54 603	59 250	65 491	73 347	137 706
accumulerad yttre fond		15 000	30 300	45 906	61 824	78 061	94 622	182 531
likviditet		65 000	81 827	100 509	121 075	143 551	167 969	320 237
inflationsantagande 2%		1,02						

## 12) Känslighetsanalys

årsavgift i kr/kvm

agen inflationsnivå och vid

1 antagen räntenivå	4,99%	526	537	548	559	570	581	642
2 antagen räntenivå + 1%	5,99%	561	571	582	592	603	614	673
3 antyagen räntenivå + 2%	6,99%	596	605	616	626	636	647	704
<i>antagen räntenivå och</i>								
4 antagen infl. nivå + 1%	1,01	532	542	553	564	576	587	648
5a antagen infl.nivå + 2%	1,02	537	548	559	570	581	593	655

Kontantredovisning för säljaren, Ingemar Bredberg  
vid överlåtelse av fastigheten till Brf Krikonet  
på tillträdesdagen den 2007 12 21

-----

Kontant saldo enligt likvidavräkning 4 877 545

Banklån nr 434-023

- amortering kapitalskuld	483 956
- upplupen ränta pr 2007 12 21	1 452
- ränteskillnadsersättning	

Banklån nr 12-20599

- kapitalskulden kr 572 455 övertages av Brf	
- upplupen ränta pr 2007 12 21	1 504

Kretsloppskontoret

- VA o Sophämtning, upplupen debitering till 2007 12 21	4 540
---	-------

Göteborgs Energi

- debiterad upplupen fjärrvärme pr 08 01 04	2 963
- nätavtal avseende fastigheten pr 08 01 02	605

Saldo, kontant säljaren till godo	<u>4 382 525</u>	
Summa enligt ovan, kr	4 877 545	<u>4 877 545</u>

### 13 Särskilda förhållanden av betydelse

I syfte att hålla kostnader på låg nivå har Brf beslutat att medlemmarna själva utför de arbetsinsatser som normalt är upptagna som kostnader i Ekonomiska planen såsom fastighetsskötsel, förvaltning, bokföring och årsbokslut.

Hos banken upprättas ett konto för fonderade medel och ett för rörelsekapital. Underlag för överföring av månadsvis betalning från medlemmarna upprättas med anslutning till konto för rörelsekapital

Dokumentation saknas avseende grundläggningen då byggnaden är uppförd 1883. Denna liksom övriga byggnader på den tiden var grundlagd på rustbädd om berggrund inte fanns tillgänglig. Vid förändringar i grundvattennivån kan sättningsskador inträffa vid grundläggning med rustbädd.


Med hänsyn till de mycket små förändringar som inträffat (några gamla sättningssprickor och bakfall på golv i badrummen enligt besiktningens utlåtandet) och att kvarteret närmast mot väster i sin helhet för en tid sedan nybyggt kan man antaga att risk för ytterligare skador är marginell

### 14 Intyg enligt Bostadsrättslagen

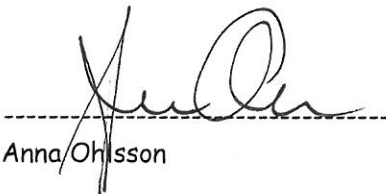
### 15 Bilagor

Denna Ekonomiska plan godkännes härmed av undertecknade styrelsemedlemmar i Brf Krikonet

Göteborg den 2007 11 14



Peter Nyborg



Anna Ohlsson



Kristina Edgren Nyborg