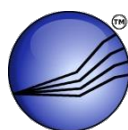




# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Altonahuset (769610-9342) Malmö

Upprättad i juli 2015 av



Svensk Bostadsrättsbildning AB



## Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
  - 2 Beskrivning av fastigheten
  - 3 Fastighetens skick
  - 4 Förslag till underhållsplan
  - 5 Äkta/oäkta bostadsrättsföretag
  - 6 Föreningens tillgångar kapital och skulder
  - 7 Budgeterade årliga intäkter och kostnader
  - 8 Detaljredovisning
  - 9 Ekonomisk prognos
  - 10 Känslighetsanalys
- Särskilda förhållanden  
Intyg  
Bilagor:  
    Registreringsbevis  
    Stadgar  
    Fastighetsutdrag  
    Underhållsplan

## Kontaktuppgifter

Svensk Bostadsrättsbildning  
Baltzarsgatan 37  
211 36 Malmö  
Tel. 040-611 99 60  
info@svenskboratt.se  
www.svenskboratt.se

# 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Altonahuset med organisationsnummer 769624-9676 som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen innehar fastigheten Malmö Duvan 25. Byggnaden uppfördes 1963. Värdeår 1963 enligt taxeringsinformationen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. Bostadsrättslagen och 1 § Bostadsrättsförordningen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på föreningens årliga kapital-, drifts- och underhållskostnader. Vissa uppgifter såsom fastighetsbeskrivningen grundar sig på den ursprungliga ekonomiska planen från 2004.

Denna ekonomiska plan har tagits fram med anledning av nyupplåtelse i samband med ombyggnad av delar av fastighetens lokaler till bostäder.

Ombyggnaden kommer att resultera i att föreningen kommer att inneha ytterligare nio lägenheter om sammanlagt 427 kvm.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det tekniska skicket och en underhållsplan har upprättats.

Kapitalkostnaderna grundas på en prognostiserad räntenivå för den kommande 10-årsperioden med amorteringar enligt föreslagen amorteringsplan.

Driftskostnaderna är baserade på de nuvarande faktiska kostnaderna.

Upplåtelse av de nya bostadsrätterna sker under 2015.

Inflyttning har skett och kommer att ske under juli-december 2015.

## **Planens offentlighet**

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Duvan 25
Upplåtelseform	Äganderätt
Adress	Altonagatan 2 och 4, Petersgränd 7, Stora Nygatan 22 och 24.
Tomtareal	1 553 kvm
Area efter ombyggnad	3 029 kvm bostadsyta och 1 613 kvm lokalyta, totalyta 4 643 kvm
Byggnadsår	Byggnadsår 1963, värdeår 1963
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor
Försäkringar	Fullvärde
Taxeringsvärde	50 674 000 kr varav byggnadsvärde 32 400 000 kr och markvärde 18 247 000 kr
Typkod	321
Gemensamma utrymmen och anordningar	Sopkärl i garage Grovsoprum Cykelparkering Lekplats Elcentral Fjärrvärmecentral Tvättstuga Trapphus Kabel-TV/Bredband Hissar Garage
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Utförande: Fem respektive sex våningar samt källare Grundläggning: Platsgjuten betong Yttervägg: Platsgjuten betong, utfackningsväggar av trästomme med internitskivor på utsidan och gips-skivor på insidan. Fasadbeklädnad: Korrugerad kopparplåt mellan fönsterband. Täcks-kivor mellan fönster av eternit. Hushörn och hus-gavlar av fasadtegel. Bjälklag: Betong. Yttervägg: Taktegel, asbestcementplattor. Uppvärmning: Fjärrvärme med radiatorer. Ventilation: Mekanisk frånluft i lägenheter. Fönster: Kopplade med träbågar. Lägenhetsförråd: I källare och övre våning. Hiss: En i varje trapphus. Tvättstuga: En tvättstuga i källaren för samtliga lägenheter.

*Not: Uppgifter om de gemensamma utrymmena och byggnadsbeskrivningen är baserade på den ursprungliga ekonomiska planen.*

### 3. Fastighetens skick

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättande av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara normalt. Om åtgärderna i den föreslagna underhållsplanen följs kommer byggnaden att fortsätta hålla ett gott skick.

### 4. Förslag till underhållsplan

En okulärbesiktning avseende det tekniska skicket har utförts av Anders Granlund på EVU, Energi & VVS Utveckling AB. Besiktningen har resulterat i en 20-årig underhållsplan daterad 2015-06-22. Se bilagda protokoll under rubriken Besiktningsprotokoll.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och finns därför

inte med i underhållsplanen. Vissa avvikelser kan förekomma.

Styrelsen kan fördela renoveringarna i underhållsplanen annorlunda om man finner detta lämpligt med utgångspunkt i behovet. Underhållsplanen är inget bindande dokument i sig utan en vägledning. Styrelsen kan ta beslut om att lägga till eller dra ifrån om det anses motiverat.

## 4.1 Förslag till underhållsplan

Underhållskostnader	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summa
Mäklarkostnader	290 000											<b>290 000</b>
Ny ekonomisk plan	72 500											<b>72 500</b>
Värmecentral	1 250 000											<b>1 250 000</b>
Värmecentralsprojekt	135 000											<b>135 000</b>
Målning	10 450											<b>10 450</b>
Mark		347 000			10 000				38 000			<b>395 000</b>
Fasader					56 000				209 000			<b>265 000</b>
Balkonger etc.	6 000				204 000							<b>210 000</b>
Fönster					15 000				875 000			<b>890 000</b>
Yttertak									1 090 000			<b>1 090 000</b>
Trapphus									712 000			<b>712 000</b>
Hissar		1 500 000			20 000							<b>1 520 000</b>
Lägenheter	8 000								1 238 000	8 000		<b>1 254 000</b>
Gemensamheter					18 000	239 000	8 000		445 000			<b>710 000</b>
Installationer	200 000	642 000			22 000	4 000	40 000	68 000	9 874 000		21 000	<b>10 871 000</b>
<b>Summa</b>	<b>1 971 950</b>	<b>2 489 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>345 000</b>	<b>243 000</b>	<b>48 000</b>	<b>68 000</b>	<b>14 481 000</b>	<b>8 000</b>	<b>21 000</b>	<b>19 674 950</b>

## 5. Äkta/oäkta bostadsrättsföretag

För att en bostadsrättsförening ska klassas som äkta (äkta privatbostadsföretag enligt Skatteverkets benämning) får högst 40% av intäkterna härröra från okvalificerade intäkter. Därtill hör lokalintäkter, intäkter från hyresrätter och parkeringsplatser som hyrs ut till personer som ej bor i bostadsrättsföreningen.

Brf Altonahuset är före ombyggnaden en oäkta förening men kan efter ombyggnaden komma att bli en äkta.

Medlemmarna i en oäkta bostadsrättsförening har samma skyldigheter och rättigheter som medlemmarna i en äkta bostadsrättsförening. Fördelen med en oäkta bostadsrättsförening är att den har stora intäkter från hyreslokaler och att medlemmarnas boende därmed subventioneras. De stora intäkterna från lokalerna innebär dock en risk om föreningen skulle stå utan hyresgäst i någon lokal under en tid. Det skulle resultera i höjda månadsavgifter för medlemmarna.

Skillnaden ligger i beskattningen av både den enskilde bostadsrättshavaren och av föreningen.

1. Bostadsrättshavaren i ett oäkta bostadsföretag kan bli förmånsbeskattad för skillnaden mellan faktisk månadsavgift och en tänkt normalhyra. Om bostadsrättshavaren bor billigt betraktas det alltså som en förmån som ska beskattas.
2. Den som flyttar till eller från en bostadsrätt i ett oäkta bostadsföretag har inte rätt att tillämpa uppskovsreglerna för byte av bostad.
3. För ett oäkta bostadsföretag beskattas nettot av de verkliga intäkterna och kostnaderna. Erhållna årsavgifter och hyresintäkter är skattepliktiga och samtliga kostnader är avdragsgilla. Insatser och upplåtelseavgifter räknas som kapitaltillskott och är inte skattepliktiga inkomster.



## 6. Föreningens tillgångar kapital och skulder

### Tillgångar

I föreningens tillgångar ingår anläggningstillgångar om 72 438 898 kr och omsättningstillgångar om 2 816 224 kr. Summorna är hämtade från senaste årsredovisningen.

### Skulder

I föreningens skulder vid tidpunkten för planens upprättande ingår skulder till kreditinstitut om 42 782 553 kr och kortfristiga skulder om 1 015 545 kr. Föreningen antas amortera med det belopp man får in vid försäljning av de nya lägenheterna. Skuldsaldot till kreditinstitut utgörs därför av aktuellt skuldsaldo minus insatserna på de nya lägenheterna. Kortfristiga skulder utgörs av det belopp som uppgetts i årsredovisningen.

### Eget kapital

Föreningen har, då de nya lägenheterna sålts, ett eget kapital om 31 132 696 kr. Däri ingår det egna kapitalet som uppgetts i årsredovisningen samt insatserna på de nya lägenheterna.

### Lånebindningstid

Befintliga lån är uppdelade på olika bindningstider för att sprida risken. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarfull och syfta till att ge föreningen ekonomisk stabilitet.

### Ränta

Räntekostnader första året avser kostnader för de lån som finns kvar då de nya lägenheterna upplåtits. Intäkterna från försäljning används i sin helhet till att amortera på det kortaste lånet. Räntekostnaderna kommer därefter att variera efter hand som lånen amorteras, nya lån tas upp och räntan ändras. I denna ekonomiska plan antas att medelräntan kommer stiga till ett normalläge om 4%. En prognos av lånebehovet och räntekostnaderna finns i avsnittet 8. Ekonomisk prognos och i tabellen nedan.

### Avskrivningar

I årsredovisningen tas 478 232 kr per år upp i avskrivningar. Föreningen redovisar detta som en bokföringsmässig förlust. Avskrivningar är inte kassaflödespåverkande och påverkar därmed inte föreningens avgifter. Avskrivningarna är därför här inte upptagna som en kostnad.

### Ränteprognos

Lån och räntor	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 11
Lån	42 657 933	42 832 067	42 704 942	42 576 546	42 446 866	53 641 094
Räntekostnad	1 323 119	1 370 626	1 494 673	1 596 620	1 697 875	2 145 644
Medelränta	3,10%	3,20%	3,50%	3,75%	4,00%	4,00%

## 6.1 Föreningens tillgångar, kapital och skulder

Anläggningstillgångar per 2014-12-12	
Byggnader	54 284 313
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-4 425 737
Mark	22 580 322
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>72 438 898</b>
Omsättningstillgångar per 2014-12-12	
Kortfristiga fordringar	55 652
Kassa och bank	2 760 572
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 816 224</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>75 255 122</b>
Föreningens eget kapital och skulder per 2014-12-12	
Insatser	21 324 843
Tillkommer insatser nya lägenheter, juli-augusti 2015	7 704 000
Upplåtelseavgifter	2 396 486
Yttre fond	766 170
Balanserat resultat	-1 360 647
Årets resultat	253 844
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 084 696</b>
Skulder till kreditinstitut <sup>1</sup>	42 782 553
Kortfristiga skulder	1 015 545
<b>Summa skulder</b>	<b>43 798 098</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>74 930 794</b>

<sup>1</sup> Skulder till kreditinstitut	Skuld	Ränta	Ränta	Konverteringsdatum
Lån 1	925 201	1,35%	12 490	var tredje månad
Lån 2	17 253 676	3,86%	665 992	2018-06-15
Lån 3	15 911 176	3,30%	525 069	2016-10-12
Lån 4	8 692 500	1,42%	123 434	2017-01-17
<i>Summa</i>	<i>42 782 553</i>	<i>3,10%</i>	<i>1 326 984</i>	
Kortfristiga skulder	1 015 545			
<b>Summa</b>	<b>43 798 098</b>		<b>1 326 984</b>	

Taxeringsvärde			
	<u>Bostad</u>	<u>Lokal</u>	<u>Summa</u>
Byggnad	21 400 000	11 000 000	32 400 000
Mark	13 600 000	4 674 000	18 274 000
<b>Summa</b>	<b>13 600 000</b>	<b>15 674 000</b>	<b>50 674 000</b>

## 7. Budgeterade årliga intäkter och kostnader

<b>Intäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	1 787 072
Hyror bostäder	204 612
Hysesintäkter förråd	3 000
Hyror lokaler	1 695 672
Parkering och garage	306 780
Övriga avgifter - moms fria	33 356
Övriga avgifter - momspliktiga	140 514
Kabel-TV, bredband	77 700
Övriga intäkter	25 000
	<b>4 273 706</b>
<b>Drift</b>	
El	126 251
Uppvärmning	439 998
Vatten	129 196
Soptömning	106 069
	<b>801 514</b>
<b>Underhållskostnader</b>	
Fastighetsskötsel och städ	226 384
	<b>226 384</b>
<b>Övriga kostnader</b>	
Kabel-TV och bredband	111 995
Försäkring	18 016
Övriga driftkostnader	8 379
Fastighetsskatt	210 000
Externa rörelsekostnader	200 000
Styrelsearvode	105 202
Moms (ingående moms - 40,5% av moms på driftkostnaderna)	391 448
	<b>1 045 040</b>
<b>Summa drift och underhållskostnader</b>	
	<b>479 kr/kvm</b>
	<b>2 072 938</b>
<b>Kapitalkostnader, avsättningar och amorteringar</b>	
Räntekostnader fastighetslån	1 327 632
Avsättning till underhållsfond	152 000
Amortering	124 620
	<b>1 604 252</b>
<b>Summa kostnader</b>	
	<b>3 677 190</b>
<b>Intäkter ./. Kostnader = vinst</b>	
	<b>596 516</b>

## 8. Detaljredovisning

Lgh #	Kvm	Andelstal	Års- avgift 2015	Månads- avgift 2015	Årshyra 2015	Insats
1001	98	3,4888	<b>55 956</b>	4 663		805 902
1002	30	1,4226	<b>22 812</b>	1 901		328 630
1003	98	3,4888	<b>55 968</b>	4 664		805 902
1004	96	3,4428	<b>55 224</b>	4 602		795 294
1005	30	1,4419			39 912	333 090
1006	98	3,4888	<b>55 968</b>	4 664		805 902
1007	90	3,4888	<b>55 968</b>	4 664		805 902
1008	31	1,4226	<b>22 812</b>	1 901		328 630
1009	98	3,4888			92 052	805 902
1010	55	2,3641	<b>37 920</b>	3 160		546 109
1011	30	1,3721	<b>22 008</b>	1 834		316 956
1012	73	2,8228	<b>45 276</b>	3 773		652 076
1013	109	3,7873	<b>60 732</b>	5 061		874 859
1014	83	3,0512	<b>48 948</b>	4 079		704 818
1015	70	2,7540	<b>44 172</b>	3 681		636 162
1016	109	3,7873	<b>60 732</b>	5 061		874 859
1017	83	3,0525	<b>48 972</b>	4 081		705 119
1018	73	2,8228	<b>45 276</b>	3 773		652 076
1019	107	3,7408	<b>60 000</b>	5 000		864 130
1020	83	3,0713	<b>49 272</b>	4 106		709 459
1021	35	1,4853	<b>23 832</b>	1 986		343 096
1022	77	2,9335	<b>47 052</b>	3 921		677 633
1023	55	2,2947	<b>36 804</b>	3 067		530 075
1024	43	1,8819	<b>30 180</b>	2 515		434 717
1025	70	2,7540	<b>44 172</b>	3 681		636 162
1026	55	2,2947	<b>36 804</b>	3 067		530 075
1027	43	1,8819	<b>30 180</b>	2 515		434 717
1028	70	2,7540			72 648	636 162
1029	55	2,3140	<b>37 116</b>	3 093		534 536
1030	43	1,8819	<b>31 104</b>	2 592		434 717
1031	70	2,7540	<b>44 172</b>	3 681		636 162
1032	55	2,4095	<b>38 652</b>	3 221		556 597
1033	43	1,8819	<b>30 180</b>	2 515		434 717
1034	70	2,7540	<b>44 172</b>	3 681		636 162
1035	55	2,2947	<b>36 804</b>	3 067		530 075
1036	43	1,8819	<b>30 180</b>	2 515		434 717
1037	70	2,9486	<b>47 304</b>	3 942		681 129
1038	72	2,7999	<b>44 904</b>	3 742		646 771
1039	47	2,0149	<b>32 318</b>	2 693		945 000
1040	65	2,6009	<b>41 718</b>	3 477		1 245 000
1041	53	2,2143	<b>35 517</b>	2 960		1 000 000
1042	57	2,3355	<b>37 462</b>	3 122		945 000
1043	51	2,1478	<b>34 451</b>	2 871		1 000 000
1044	51	2,1478	<b>34 451</b>	2 871		945 000
1045	53	2,2143	<b>35 517</b>	2 960		1 000 000
1046	39	1,6836	<b>27 005</b>	2 250		312 000
1047	39	1,6836	<b>27 005</b>	2 250		312 000
<i>Totalt 47 lgh:</i>	<i>3 029</i>	<i>119,0432</i>	<i>1 787 072</i>	<i>148 923</i>	<i>204 612</i>	<i>30 803 997</i>

*Andelstalen utgår från den ursprungliga ekonomiska planen. För de nya lägenheterna är andelstalen justerade för att passa in i det befintliga systemet.*

## Lokaler

Lokaler	Kvm	Årshyra	Varav moms
1101	60	42 356	8 472
1102	66	46 932	9 388
1103	90	67 740	13 596
1104	709	1 381 140	276 228
1107	240	148 456	29 692
1106	74	9 048	0
1108	24	0	0
1201	350	0	0
	<i>1 613</i>	<i>1 695 672</i>	<i>337 376</i>

## Nyckeltal

Kvm	Avgift/år	Hyror	Varav moms
<i>4 642</i>	<i>1 787 072</i>	<i>1 900 284</i>	<i>337 376</i>

## 8.1 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

### Insatser

Tabellen på föregående sida visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal och årsavgifter.

### Årsavgifter

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året. Årsavgiften fördelas enligt lägenheternas andelstal.

## 9. Ekonomisk prognos

Lån	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lån	42 705 933	42 880 067	42 752 942	42 624 546	42 494 866	42 363 889	42 231 602	42 097 993	53 963 047	53 826 752	53 689 094
Ökad upplåning	0	300 000	0	0	0	0	0	0	12 000 000	0	0
<b>Kostnader</b>											
Räntekostnader	1 323 770	1 372 162	1 496 353	1 598 420	1 699 795	1 694 556	1 689 264	1 683 920	2 158 522	2 153 070	2 147 564
Drift och underhållskostnader	2 072 938	2 093 667	2 114 604	2 135 750	2 157 107	2 178 679	2 200 465	2 222 470	2 244 695	2 267 142	2 289 813
Amortering	124 620	125 866	127 125	128 396	129 680	130 977	132 287	133 610	134 946	136 295	137 658
Kostnader enligt underhållsplanen	1 971 950	2 489 000	0	0	345 000	243 000	48 000	68 000	14 481 000	8 000	21 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 493 277</b>	<b>6 080 696</b>	<b>3 738 082</b>	<b>3 862 567</b>	<b>4 331 582</b>	<b>4 247 211</b>	<b>4 070 016</b>	<b>4 107 999</b>	<b>19 019 162</b>	<b>4 564 507</b>	<b>4 596 035</b>
<b>Intäkter</b>											
Avgifter från lägenheter	1 787 072	1 804 943	1 822 993	1 841 222	1 859 635	1 878 231	1 897 013	1 915 983	1 935 143	1 954 495	1 974 040
<b>Höjning av avgifterna</b>		<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>
Hyrer lägenheter	204 612	206 658	208 725	210 812	212 920	215 049	217 200	219 372	221 565	223 781	226 019
Lokalintäkter	1 698 672	1 715 659	1 732 815	1 750 143	1 767 645	1 785 321	1 803 175	1 821 206	1 839 418	1 857 813	1 876 391
Parkering och garage m.m.	306 780	309 848	312 946	316 076	319 236	322 429	325 653	328 910	332 199	335 521	338 876
Övriga intäkter	276 570	279 336	282 129	284 950	287 800	290 678	293 585	296 520	299 486	302 481	305 505
<b>Summa Intäkter (löpande)</b>	<b>4 273 706</b>	<b>4 316 443</b>	<b>4 359 608</b>	<b>4 403 204</b>	<b>4 447 236</b>	<b>4 491 708</b>	<b>4 536 625</b>	<b>4 581 992</b>	<b>4 627 812</b>	<b>4 674 090</b>	<b>4 720 831</b>
<b>Likviditetsprognos</b>											
Likvida medel	2 760 572	1 541 001	76 749	698 275	1 238 912	1 354 566	1 599 064	2 065 673	2 539 665	148 315	257 898
Beräknat resultat	-1 219 571	-1 764 252	621 526	540 637	115 654	244 497	466 609	473 992	-14 391 351	109 583	124 796
Ökad upplåning	0	300 000	0	0	0	0	0	0	12 000 000	0	0
<b>Likvida medel</b>	<b>1 541 001</b>	<b>76 749</b>	<b>698 275</b>	<b>1 238 912</b>	<b>1 354 566</b>	<b>1 599 064</b>	<b>2 065 673</b>	<b>2 539 665</b>	<b>148 315</b>	<b>257 898</b>	<b>382 694</b>
Ränteantagande:	3,10%	3,20%	3,50%	3,75%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande:	1,0%										
<i>Prognosen beräknas på helår</i>											

I denna prognos räknar vi med att normalräntan från och med år fem är 4%. Räntorna räknas successivt upp från utgångsvärdet år ett. Se även avsnittet 5. Föreningens tillgångar kapital och skulder.

## 10. Känslighetsanalys

Prognos på hur föreningens ekonomi förändras om inflationen ökar med 1% och medelräntan är 1% högre från och med år 2

Lån	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lån	42 705 933	42 880 067	42 752 942	42 624 546	42 494 866	42 363 889	42 231 602	42 097 993	56 963 047	56 826 752	56 689 094
Nyupptagna lån	0	1 000 000	0	0	0	0	0	0	15 000 000	0	0
<b>Kostnader</b>											
Räntekostnader	1 323 770	1 800 963	1 923 882	2 024 666	2 124 743	2 118 194	2 111 580	2 104 900	2 848 152	2 841 338	2 834 455
Drift och underhållskostnader	2 072 938	2 114 397	2 156 685	2 199 818	2 243 815	2 288 691	2 334 465	2 381 154	2 428 777	2 477 353	2 526 900
Amorteringar	124 620	127 112	129 655	132 248	134 893	137 591	140 342	143 149	146 012	148 932	151 911
Kostnader enligt underhållsplanen	1 971 950	2 489 000	0	0	345 000	243 000	48 000	68 000	14 481 000	8 000	21 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 493 277</b>	<b>6 531 472</b>	<b>4 210 222</b>	<b>4 356 732</b>	<b>4 848 451</b>	<b>4 787 476</b>	<b>4 634 387</b>	<b>4 697 203</b>	<b>19 903 942</b>	<b>5 475 623</b>	<b>5 534 265</b>
<b>Intäkter</b>											
Avgifter från lägenheter	1 787 072	1 822 814	1 859 270	1 896 455	1 934 385	1 973 072	2 012 534	2 052 784	2 093 840	2 135 717	2 178 431
<b>Höjning av avgifterna</b>		<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>
Hyror lägenheter	204 612	208 704	212 878	217 136	221 479	225 908	230 426	235 035	239 736	244 530	249 421
Lokalintäkter	1 698 672	1 732 645	1 767 298	1 802 644	1 838 697	1 875 471	1 912 981	1 951 240	1 990 265	2 030 070	2 070 672
Parkering och garage m.m.	306 780	312 916	319 174	325 557	332 069	338 710	345 484	352 394	359 442	366 630	373 963
Övriga intäkter	276 570	282 101	287 743	293 498	299 368	305 356	311 463	317 692	324 046	330 527	337 137
<b>Summa Intäkter (löpande)</b>	<b>4 273 706</b>	<b>4 359 180</b>	<b>4 446 364</b>	<b>4 535 291</b>	<b>4 625 997</b>	<b>4 718 517</b>	<b>4 812 888</b>	<b>4 909 145</b>	<b>5 007 328</b>	<b>5 107 475</b>	<b>5 209 624</b>
<b>Likviditetsprognos</b>											
Likvida medel	2 760 572	1 541 001	368 710	604 852	783 412	560 958	492 000	670 500	882 442	985 829	617 681
Beräknat resultat	-1 219 571	-2 172 291	236 143	178 559	-222 453	-68 959	178 500	211 942	-14 896 613	-368 148	-324 641
Ökad upplåning	0	1 000 000	0	0	0	0	0	0	15 000 000	0	0
<b>Likvida medel</b>	<b>1 541 001</b>	<b>368 710</b>	<b>604 852</b>	<b>783 412</b>	<b>560 958</b>	<b>492 000</b>	<b>670 500</b>	<b>882 442</b>	<b>985 829</b>	<b>617 681</b>	<b>293 040</b>
Ränteantagande:	3,10%	4,20%	4,50%	4,75%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Inflationsantagande:	2,0%										
Prognosen beräknas på helår											

## Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Till den yttre underhållsfonden görs avsättningar enligt underhållsplanen för framtida reparationer och underhåll.
- En underhållsplan som sträcker sig över de närmaste 20 åren har upprättats.
- Likviditet och kassaflöde kommer att vara gott bland annat beroende på ovanstående två punkter.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens fastighet hålls i ett gott skick. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Malmö den

Styrelsen för Brf Altonahuset





**INTYG**

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Altonahuset*, org nr. 769610-9342, Malmö kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns en byggnad, efter ombyggnad under 2015 innehållande sammanlagt 47 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 8 stycken lokaler.

*Bostadsrättsföreningen Altonahuset* är en oäkta bostadsrättsförening.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, underhållsplan, besiktningsprotokoll, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

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

Malmö 2015-07-09



Lennart Björnsson  
NAI Svefa  
Nordenskiöldsgatan 6  
211 19 Malmö

Tomelilla 2015-07-09



B-G Grenander  
B-G Grenander Consulting AB  
Ullstorp 620  
273 94 Tomelilla

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



## Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Underhållsplan

Organisationsnummer	
769610-9342	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2004-05-19	2004-05-19
Dokumentet skapat	Sida
2015-06-17 10:06	1 (2)

Org.nummer: 769610-9342

Firma: Bostadsrättsföreningen Altonahuset

Adress: c/o CYMKO förvaltning AB  
Box 8027  
200 41 MALMÖ

Säte: Skåne län, Malmö kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

**STYRELSELEDAMÖTER****FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
ledamöterna

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter  
med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

**STADGAR**

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:  
2004-05-19, 2004-06-03

**ÄNDAMÅL**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska

Organisationsnummer	
769610-9342	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2004-05-19	2004-05-19
Dokumentet skapat	Sida
2015-06-17 10:06	2 (2)

intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

**TID FÖR STÄMMA**

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

**KALLELSE**

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

**EKONOMISK PLAN**

Ekonomisk plan har registrerats.

\*\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*\*

Bolagsverket  
851 81 Sundsvall  
0771-670 670  
bolagsverket@bolagsverket.se  
www.bolagsverket.se

# Stadgar För Bostadsrättsföreningen Altonahuset

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande föreningsstämma den 11 april 2004.

## Firma och ändamål

### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Altonahuset. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hns upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Säte

### 2 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Malmö.

## Medlemskap

### 3 §

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hns.

Juridisk person kan beviljas inträde om styrelsen så beslutar.

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i 6-10 § nedan.

## Avgifter

### 4 §

För lägenheten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 5 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erlägges på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning.

Kostnad för kabel-TV samt Internet kan erläggas per lägenhet. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättnings - avgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

## Avsättningar och användning av årets vinst.

### 5 §

Fond för yttre reparationer. Avsättning för underhåll av fastigheterna skall göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Till fonden avsatt belopp får tagas i anspråk för betalning av utförda reparationer. Avsättning behöver ej ske under den tid då behållningen i fonden uppgår till minst 10% av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen får därutöver besluta om avskrivningar av byggnader, gjorda fastighetsförbättringar samt inventarier.

Föreningen kan besluta om avsättning till fond för inre underhåll. Denna fond bildas genom årliga inbetalningar med belopp som föreningsstämman beslutar, dock högst 5% på utgående årsavgift. Inbetalt belopp föres per lägenhet. Tillgodohavandet får användas endast för underhåll av respektive lägenhet.

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

## Övergång av bostadsrätt

### 6 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtaren som förvärvaren skall underteckna avtalet.

Upplåtelse-/överlåtelsehandling skall ange partornas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. För godkännande av ny bostadsrättshavare kan styrelsen fordra att få:

- Referens från föregående hyresvärd
- uppgifter om arbetsgivare
- kreditupplysning

### 7 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denna 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. Sedan tre år förlutet från dödsfallet, får föreningen dock annana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsförläggning i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten tvångsförsäjas för dödsboets räkning. Utan hinder av första stycket får också juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då bade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäjas för den juridiska personens räkning.

### 8 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med vederbörande 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.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med denna.

Ifråga om 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 vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

## 9 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bodelning eller liknande förvärv inte autagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

## 10 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte autagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt Bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skällig ersättning.

## Avsägelse av bostadsrätt

### 11 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förlutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Avsägelsen göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som avgivits i denna.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

### 12 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick, om inte annat bestämts i stadgarna eller följer av denna paragraf. Detta gäller även marken/uteplatsen om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

## Bostadsrättshavaren svarar sålunda för i lägenheten

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el som föreningen försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler lägenheter. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning.
- ytter- och innanfönster samt ytter- och innerdörrar,
- golvbrunnar, eldstäder, rökångar.
- Tillse att minst en brandvarnare är i funktion

## Föreningen svarar sålunda för

- Reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.
  - I fråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla.
  - målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,
  - reparation i anledning av brand eller rörelningsskada i lägenheten, dock inte om skadan uppkommit
1. genom bostadsrättshavarens vållande, eller
  2. genom vårdslöshet eller försummelse
    - a. av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne,
    - b. någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
    - c. någon som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om chyr förekommer i lägenheten skall motvarande tillämplighet gälla som vid brand eller rörelningsskada.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning. Ingår i upplåtelsen mark i anslutning till lägenheten skall bostadsrättshavaren underhålla marken i ett gott skick.

## 12 § a

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 12 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på annans egen dom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut här om skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

## Försäkring

### 13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så kallad tilläggsförsäkring. Bostadsrättshavaren är skyldig att teckna speciell glasrutförsäkring om så erfordras på grund av lägenhetens eller lokales storlek på fönster.

## Ändringar i lägenheten.

### 14 §

Bostadsrättshavaren får inte företaga förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd, om förändringen

1. medför ingrepp i bärande konstruktion,
2. innefattar installation eller flyttning av våtutrymme, toalett eller kök, eller
3. annars är till påtaglig skada för föreningen.

Bostadsrättshavaren som företar ej tillåtna förändringar i lägenheten utan styrelsens medgivande kan bli ersättningskyldig gentemot bostadsrättsföreningen.

## Ordning och skick.

### 15 §

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 försämma deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas.

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt iaktta allt som fördras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren skall noggrant se till att detta följs av dem som han eller hon svarar för enligt 7 kap § 12 tredje stycket 2 i Bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningar är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

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

## Tillträde till lägenheten.

### 16 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § Bostadsrättslagen eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. Bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdens myndighet besluta om särskild handräkning.

## Andrahandsuthyrning.

### 17 §

Bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 7 kap 6 § andra stycket i Bostadsrättslagen.



Samtycke behövs dock inte.

- om en bostadsrätt har förvärvat vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 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.

Bostadsrättshavare, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får ändå upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

#### 18 §

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

#### Användning av lägenheten.

#### 19 §

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

#### 20 §

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillrättas och sker inte rättelse inom en månad från annanlag, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### Förverkaude.

#### 21 §

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts, är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsavtalet till avflyttning -

1. a. -om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- b. -om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadsrättslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. -om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. -om lägenheten används i strid med 18 § eller 19 §,
4. -om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten, eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. -om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 15 § skall iakttas vid användningen av lägenheten eller inte håller den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. -om i strid med 16 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
7. -om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. -om lägenheten helt eller till väsentlig del utytjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 21 § p 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan hejlad.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### 22 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 21 § första stycket 1-3 eller 5-8 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, kan 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 15 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 21 § 4 eller 7 eller inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 21 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse..

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 21 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om det är någon till vilken lägenheten bar upplåtits i andra hand på sätt som anges i 17 § som åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 15 § eller inte bär den tillsyn som krävs enligt samma paragraf.

#### 23 §

Är nyttjanderätten enligt 21 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte skiljas på grund av dröjsmålet från lägenheten,

1. om avgiften - när det är fråga om bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27-28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

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

Är det fråga om bostadsrättslägenhet 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 1 och 2 gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften i rätt tid, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast två vardagar efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

#### 24 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av orsak som anges i 21 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han eller hon skyldig att genast avflytta, om icke annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av annan än i 21 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

#### 25 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 21 §, får bostadsrätten tvångsförsäljas för bostadsrättshavarens räkning så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgevärdar vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat.

Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljning får föreningen, sedan ersättning till den för ändanålet utsedde gode mannen tagits ut, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.



## Styrelse och revisorer.

### 26 §

Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljes för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall dock vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lotning eller vid udda antal, det antal som är närmast högre än hälften.

Styrelsen kan bestå till högst 40 % av icke medlemmar i föreningen.

Om föreningen har statliga bostadsstöd kan en av de ordinarie ledamöterna och en suppleant utses av kommunen.

### 27 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstade förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Styrelseledamot som handlar över sin handlingsram utan styrelsens beslut enligt protokoll, kan uteslutas med omedelbar verkan. Styrelsen kan begära skadestånd för ogiltigt handlande.

### 28 §

Styrelsen får för den löpande förvaltningen av föreningens egendom utse en vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller ett fristående förvaltningsbolag.

Vicevärden kan utan styrelsens beslut åtgärda akuta situationer som rör fastigheten.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

### 29 §

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

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

### 30 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomtträtt och inte heller riva eller bygga om eller bygga till sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomtträtt.

### 31 §

En eller två revisorer och högst två suppleanter utses av ordinarie föreningsstämma intill dess nästa stämma hållits. Om det för erhållande av statligt bostadsstöd krävs att en revisor och revisorssuppleant utses av kommunal myndighet, skall vederbörande myndighet utse en sådan. Så länge detta erfordras skall antalet revisorer därvid ökas med en och revisorssuppleanter ökas med en.

Revisor åligger att löpande granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning, att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse och årsredovisning.

### 32 §

Styrelsen åligger även:

-att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

-att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter och i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

## Föreningsstämma.

### 33 §

Ordinarie föreningsstämma hålles före juni månads utgång.

### 34 §

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl därtill eller när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### 35 §

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen framtälla sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

### 36 §

På ordinarie stämma skall förekomma:

- A) Stämmans öppnande av den styrelsen utsett
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Godkännande av dagordning
- D) Val av ordförande vid stämman
- E) Arumålan av styrelsens val av protokollförare
- F) Val av två justeringsmän
- G) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- H) Styrelsens årsredovisning
- I) Revisorernas berättelse
- J) Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
- K) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- L) Beslut om resultatdisposition
- M) Arvode åt styrelsen och revisorerna
- N) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- O) Val av revisor/er och suppleant/er
- P) Val av valberedning
- Q) Övriga anmälda ärenden
- R) Stämmans avslutande

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

### 37 §

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämman skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest av styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast 4 veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

### 38 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehavare flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättsbavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt, som 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 hiträde som antingen skall vara medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

### 39 §

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

## Upplösning och likvidation.

### 40 §

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till andelstakt.

## Övrigt.

### 41 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller vid varje tidpunkt gällande lag om bostadsrätt och andra tillämpliga lagar.



038 Allmän+Taxering 2015-04-17

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Malmö Duvan 25	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1992-03-31	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2010-05-07	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2015-04-15
<b>Nyckel:</b> 120015666			
<b>Församling</b> Malmö S:t Petri	<b>LKF</b> 128002		

**Adress****Adress**

Petersgränd (7)  
Stora Nygatan 22-24  
211 37 Malmö  
Altonagatan 2-4  
211 38 Malmö

**Läge, karta**

<b>Område</b> 1	<b>N</b> (SWEREF 99 TM) 6163798.0	<b>E</b> (SWEREF 99 TM) 374460.4	<b>Registerkarta</b> MALMÖ
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

**Areal**

<b>Område</b> <b>Totalt</b>	<b>Totalareal</b> 1 553 kvm	<b>Därav landareal</b> 1 553 kvm	<b>Därav vattenareal</b>
--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

**Lagfart**

<b>Ägare</b> 769610-9342 Bostadsrättsföreningen Altonahuset C/O Cymko Förvaltning AB Box 8027 200 41 Malmö	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2004-09-24	<b>Akt</b> 27132
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------

Inskrivet ägarnamn: Brf Altonahuset

Köp (även transportköp): 2004-09-23  
Köpeskilling: 60.000.000 SEK, avser hela fastigheten.  
Anmärkning: Beviljad 05/10944

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 55.700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	16.000.000 SEK	2003-06-13	14048A
Anmärkning: Utbyte 10/9826			
3	14.000.000 SEK	2003-06-13	14048B
Anmärkning: Utbyte 10/9826			
4	12.550.000 SEK	2003-08-19	19963
5	4.950.000 SEK	2004-12-22	35925
6	8.200.000 SEK	2004-12-22	35926

**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut nätstation mm	1962-07-04	1802

**Rättigheter**

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	12-IM1-62/1802.1
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande:</b>			
<b>Förmån</b>	Malmö Fliten 13		
<b>Last</b>	Malmö Duvan 25		
	Beskrivning: Nätstation mm		

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1944-06-22	1280K-PL199
<b>Fornlämningar</b>		
Fornlämning		1306:0020:0001

1013060

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

121621-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Uppgiftsår**

2014

**Taxeringsår**

2013

**Taxeringsvärde**

50.674.000 SEK

**därav****byggnadsvärde**

32.400.000 SEK

**därav markvärde**

18.274.000 SEK

**Taxerad Ägare**

769610-9342

Bostadsrättsföreningen Altonahuset

C/O Cymko Förvaltning AB

Box 8027

200 41 Malmö

**Andel**

1/1

**Juridisk form**

Bostadsrättsförening

**Ägandetyper**

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark 044133257.****Taxeringsvärde**

13.600.000 SEK

**Riktvärdeområde**

1280026

**Byggrätt ovan mark**

3 239 kvm

**Riktvärde byggrätt**

4.200 SEK/kvm

**Värderingsenhet lokalmark 044134257.****Taxeringsvärde**

4.674.000 SEK

**Riktvärdeområde**

1280026

**Byggrätt ovan mark**

2 460 kvm

**Riktvärde byggrätt**

1.900 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 044131257.****Taxeringsvärde**

21.400.000 SEK

**Bostadsyta**

2 568 kvm

**Årtal för hyresnivå**

1963

**Hyra**

2.589.000 SEK/år

**Under byggnad**

Nej

**Nybyggnadsår**

1963

**Tillbyggnadsår**

1988

**Värdeår**

1963

**Värderingsenhet lokaler 044132257.****Taxeringsvärde**

11.000.000 SEK

**Lokalyta**

2 074 kvm

**Årtal för hyresnivå**

1963

**Hyra**

2.219.000 SEK/år

**Under byggnad**

Nej

**Nybyggnadsår**

1963

**Tillbyggnadsår**

1988

**Värdeår**

1963

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

**Datum**

1960-11-11

**Akt**

1280K-679/1960

Sammanläggning

1961-07-24

1280K-TM131/1961

**Ursprung**

Malmö Duvan 5, 8-11, 26

**Tidigare Beteckning****Beteckning**

M-Malmö Gamla Staden Duvan 25

**Omregistreringsdatum**

1982-03-01

**Akt**

1280K-1/1982

**Ajourforande inskrivningsmyndighet****Adress**

Hässleholm

**Kontorbeteckning:** MI63**Telefon:** 0771-636363



## **Svensk Bostadsrättsbildning AB**

Baltzarsgatan 37, 211 36 Malmö, tel 040 611 99 60

Gamla Brogatan 26, 111 20 Stockholm, tel 08 611 91 60

Representationskontor i Kalmar - Karlskrona - Kristianstad - Växjö Se Svensk Fastighetsförmedling  
[www.svenskboratt.se](http://www.svenskboratt.se)