

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Magnis i Magnarpsstrand 2
(769633-0203)

Upprättad i mars 2018 av



Svensk Borätt

Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
 - 2 Beskrivning av fastigheterna
 - 3 Anskaffningskostnad och finansiering
 - 4 Föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader
 - 5 Förslag till amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar
 - 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
 - 7 Insatser och årsavgifter
 - 8 Ekonomisk prognos
 - 9 Känslighetsanalys
- Särskilda förhållanden
- Intyg
- Bilagor
- Registreringsbevis
 - Stadgar
 - Fastighetsutdrag
 - Beräkning av taxeringsvärde

Denna ekonomiska plan är upprättad av:

Svensk Borätt AB

Baltzarsgatan 37

211 36 Malmö

Tel. 040-611 99 60

E-post: info@svenskboratt.se

www.svenskboratt.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Magnis i Magnarpsstrand 2 (769633-0203) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att inneha fastigheterna Ängelholm Magnarp 58:80, 58:81, 58:87 och 58:88.

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 från säljaren erhållna drifts-, förvärvs- och entreprenadkostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader. Kapitalkostnaderna grundas på en kalkylränta som år ett väl motsvarar nuvarande marknadsnivå. Räntan räknas i den ekonomiska planen upp från ingångsnivån till 4% år 11.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i april-maj 2018.

Inflyttning i bostadsrätterna beräknas ske i februari-mars 2019.

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 fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Ängelholm Magnarp 58:80, 58:81, 58:87 och 58:88	
Adress	Röstisvägen 1, 3 och 9 samt Otto Norvids väg 1, 13 och 15	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	4 221 kvm	
Bostadsyta	1 196,4 kvm	
Byggnadsutformning	Fem byggnader varav fyra parhus och ett radhuslänga med fyra lgh	
Byggnadsår	2018	
Försäkring	Fullvärde	
Typkod	230	
Taxeringsvärde	Preliminärt 14 556 000 kr. Varav markvärde 3 768 000 kr och byggnadsvärde 10 788 000 kr	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grund	Isolerad platta på mark med vattenburen golvvärme.
	Ytterväggar	Putsad fasad och liggande panel. 245 mm isolerad energiregel.
	Yttertak	Betongpannor.
	Innerväggar	Gips på regelstomme.
	Värme	Varje lägenhet har eget uppvärmningssystem, frånluftsvärmepump med återvinning. Vattenburen golvvärme i hela bostaden.
	Ventilation	Frånluftsvärmepump. Friskluft tas in via ventiler i ytterväggen och/eller med springventiler i fönster. Separat kanal från köksfläkt.
	El	Jordfelsbrytare. Eluttag även i förråd och vid uteplats.
	Fiber	Fiber finns tillgängligt via stadsnät.
	Markbeläggning och utemiljö	Stenlagd entré och uteplats med trädäck, biluppställningsplats asfalterad. Färdigutrullad gräsmatta alternativt sådd. Planterad häck alternativt staket och plank som avgränsning till granne.
Kortfattad rumsbeskrivning	Hall	Golv: Ekparkett med vitmålad golvsockel. Väggar: Målade. Tak: Målat.
	Entré	Golv: Klinker. Väggar: Målade. Tak: Målat.
	Klädkammare	Golv: Ekparkett. Väggar: Målade. Tak: Målat.
	Klädvård	Golv: Klinker. Väggar: Väv målad med vattenavvisande färg. Tak: Målat. Maskiner: Tvättmaskin och torktumlare.
	Kök/Matplats	Golv: Ekparkett med vitmålad golvsockel. Väggar: Målade, kakel över diskbänk. Tak: Målat. Inredning: Ballingslövskök. Maskiner: Kyl och frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, spisfläkt samt diskmaskin.

Vardagsrum	Golv: Ekparkett med vitmålad golvsockel. Väggar: Målade. Tak: Målat.
Sovrum	Golv: Ekparkett med vitmålad golvsockel. Väggar: Målade. Tak: Målat.
Bad	Golv: Klinker. Väggar: Kakel. Tak: Målat. Övrigt: Toalettstol, kommod, spegel, belysning, duschvägg, belysning i tak.
WC	Golv: Klinker med sockel i klinker. Väggar: Målade. Tak: Målat. Övrigt: Toalettstol, kommod, spegel och belysning.
Övrigt	Ytterdörrar: Dörrblad och karm i trä, vitmålad. Cylinderlås Assa och trycke i rostfri nyans. Förrådsdörr: Dörrblad och karm av trä, vitmålad. Cylinderlås Assa och trycke i rostfri nyans. Fönsterdörr: Cylinder på insidan. Innerdörrar/karmar: Släta vita. Trösklar i erforderlig omfattning. Dörrstopp monteras vid behov. Fönster: Aluminiumklädda på utsidan och trä på insidan. Fönsterbänkar: Kalksten. Plåtarbete: Lackerad stålplåt. Brandvarnare: 2 stycken. Övrigt: Postlåda, nummerskylt, entrésignalsystem, mediecentral med fiber för tv, bredband och telefoni.

Mindre avvikelser kan uppkomma avseende yta, utseende eller utförande till följd av ändrade förhållanden som inte är kända vid planens upprättade eller som är föranledda av byggtekniska omständigheter.

3. Anskaffningskostnad och finansiering

Anskaffningskostnad

Den totala anskaffningskostnaden är 43 740 000 kr, varav 17 400 000 kr finansieras via lån och 26 340 000 kr via insatser.

Lånebindningstid och räntor

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull och minska risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

Ränteprognos över tiden framgår av tabellen i avsnittet Ekonomisk prognos.

Anskaffningskostnad				
Anskaffningskostnad			43 740 000	
Vari ingår bl.a. köpeskilling, entreprenadkostnad, förvärv av aktier, konsultkostnad och lagfartskostnad.				
Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta kr	Amortering
Lån	17 400 000	2,20%	382 800	174 000
Insatser	26 340 000			
Totalt	43 740 000			
Preliminärt taxeringsvärde		%	Mark	Byggnad
Bostäder	14 556 000	100	3 768 000	10 788 000
Taxeringsvärde beräknat enligt Skatteverkets hemsida. Se bilaga.				
Omfattning				
Fastigheterna omfattar 1 196,4 kvm bostadsyta och 4 221 kvm markyta.				

4. Föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Kommunal fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de första femton åren. Därefter utgår fastighetsavgift enligt tabellen i avsnittet Ekonomisk prognos.

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	677 602	677 602
Summa intäkter	677 602	677 602
Drift- och underhållskostnader		
Administrativ förvaltning	40 000	40 000
Försäkring (15 kr/kvm)	17 946	17 946
Revision	15 000	15 000
Övriga driftkostnader (15 kr/kvm)	17 946	17 946
Summa driftkostnader (ca 76 kr/kvm)	90 892	90 892
Kapitalkostnader och amortering		
Räntekostnader fastighetslån	382 800	382 800
Avskrivning	324 174	
Amortering		174 000
Summa kapitalkostnader	706 974	556 800
Kostnader totalt	797 866	647 692
Bokföringsmässigt resultat/Utgående kassa	-120 264	29 910
Varav avsättning till underhållsfond (25 kr/kvm)		-29 910

5. Förslag till amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat. Den ekonomiska planen bygger på att föreningen tillämpar linjär avskrivning i sin redovisning.

Avskrivningsunderlag	
Taxeringsvärde	14 556 000
Mark	3 768 000
Byggnad	10 788 000
Byggnadens andel	74,11%
Anskaffningskostnad	43 740 000
Byggnadsvärde (avskrivningsunderlag)	32 417 362
Avskrivning	324 174

Avsättningar

Årligen avsätts 29 910 kr, motsvarande 25 kr/kvm boarea, till underhållsfonden.

Amorteringsplan

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar 1 % av det ursprungliga lånebeloppet årligen. Detta är positivt för avgiftens utveckling och föreningens ekonomi.

Lån	17 400 000
Amortering	1,0 %

År	Belopp	Rest
1	174 000	17 226 000
2	174 000	17 052 000
3	174 000	16 878 000
4	174 000	16 704 000
5	174 000	16 530 000
6	174 000	16 356 000
7	174 000	16 182 000
8	174 000	16 008 000
9	174 000	15 834 000
10	174 000	15 660 000
11	174 000	15 486 000

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Styrelsen har beslutat insatsernas fördelning.

Se nedanstående tabell.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens yta. Styrelsen kan dock 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.

7. Insatser och årsavgifter

Detaljerad redovisning av insatser, andelstal och årsavgifter.

Lägenhet #	Area kvm	Andel lgh %	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
2	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
3	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
4	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
5	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
6	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
7	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
8	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
9	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
10	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
11	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
12	99,7	8,3333	2 195 000	56 467	4 706
<i>Totalt: 12 lgh</i>	<i>1 196,4</i>	<i>100,00</i>	<i>26 340 000</i>	<i>677 602</i>	<i>56 467</i>

Nyckeltal		
Insats	22 016	kr/kvm
Årsavgift	566	kr/kvm
Drift och föreningsräntor	421	kr/kvm
Amortering	145	kr/kvm
Belåning	14 544	kr/kvm
Avskrivning	271	kr/kvm
Anskaffningskostnad	36 560	kr/kvm
Avsättning	25	kr/kvm
Kassaflöde	25	kr/kvm

9. Ekonomisk prognos

Resultaträkning

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad fastighetslån	382 800	409 979	436 531	462 457	487 757	512 430	626 400	591 600
Drift- och underhållskostnader	90 892	92 710	94 564	96 455	98 384	100 352	110 797	122 329
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	126 167
Summa kostnader	473 692	502 689	531 095	558 913	586 141	612 782	737 197	840 096
Avskrivning	324 174	324 174	324 174	324 174	324 174	324 174	324 174	324 174
Intäkter								
Årsavgifter	677 602	707 197	736 214	764 653	792 517	819 805	947 657	1 054 351
Årets resultat	-120 264	-119 665	-119 055	-118 433	-117 798	-117 151	-113 713	-109 919

Kassaflöde

Årsavgifter	677 602	707 197	736 214	764 653	792 517	819 805	947 657	1 054 351
Summa kostnader	473 692	502 689	531 095	558 913	586 141	612 782	737 197	840 096
Amortering	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000
Årets kassaflöde	29 910	30 508	31 118	31 741	32 376	33 023	36 460	40 255
Ackumulerat kassaflöde	29 910	60 418	91 537	123 277	155 653	188 676	363 966	557 501

Avgifter

Summa kostnader	473 692	502 689	531 095	558 913	586 141	612 782	737 197	840 096
Amortering	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000
Avsättning till underhållsfond	29 910	30 508	31 118	31 741	32 376	33 023	36 460	40 255
Summa avgifter	677 602	707 197	736 214	764 653	792 517	819 805	947 657	1 054 351
Årsavgift/kvm	566	591	615	639	662	685	792	881
Årsavgift/kvm, fast penningvärde	566	580	591	602	612	621	650	655

Fastighetslån	17 400 000	17 226 000	17 052 000	16 878 000	16 704 000	16 530 000	15 660 000	14 790 000
Ränteantagande:	2,20%	2,38%	2,56%	2,74%	2,92%	3,10%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande: 2 %								

Siffrorna i den ekonomiska prognosen är i löpande penningvärde om inget annat anges.

10. Känslighetsanalys

Prognos på avgiften i fast penningvärde och kronor per kvadratmeter, beroende på om räntan eller inflationen avviker från antagen ränta och inflation i denna ekonomiska plan. Avvikelse av räntan räknas från första dagen år ett. Avvikelse av inflationen räknas från sista dagen år ett.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Enligt ekonomisk prognos								
	566	580	591	602	612	621	650	655

Enligt ekonomisk prognos men med								
Räntenivå +2%	857	862	865	868	870	871	865	839
Räntenivå +1%	712	721	728	735	741	746	757	747

Enligt ekonomisk prognos men med								
Inflationsnivå +2%	566	570	573	574	574	573	553	535
Inflationsnivå +1%	566	575	582	588	592	596	599	590

10. Särskilda förhållanden

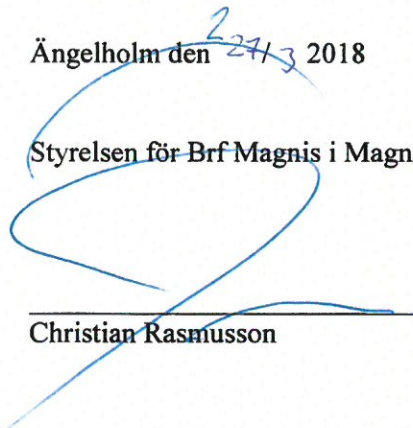
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med 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.
- Inom föreningen ska följande fonder bildas:
 - Underhållsfond
 - Dispositionsfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 30 000 kr för framtida reparationer och underhåll. Dessutom amorteras 174 000 kr per år.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
- Insatserna för lägenheterna har beräknats efter yta.
- Föreningen kommer före dess att upplåtelse sker förvärva samtliga aktier i det av Enplanshem Skåne 2016 AB org. nr. 559065-4496, helägda bolaget Hjalmar Tomt AB, org. nr. 559050-0772 (nedan "**Bolaget**") för en köpeskilling om 11 961 513 kronor. Vid tillträdet av Bolagets aktier kommer Bolaget att som enda tillgång äga fastigheterna, Magnarp 58:80, Magnarp 58:81, Magnarp 58:87 och Magnarp 58:88, samtliga i Ängelholms kommun ("**Fastigheterna**"). Bolagets egna kapital kommer att uppgå till 50 000 kronor. Bolaget har förvärvat Fastigheterna för 4 110 825 kronor.
- Säljaren av aktierna i Bolaget Enplanshem Skåne 2016 AB, har före tillträdet av aktierna överlåtit till Bolaget samtliga projekterings- och konstruktionsritningar samt samtliga övrig information beträffande exploatering av Fastigheterna.
- Utöver samtliga i föregående punkt omnämnda tillgångar har även ränteindikation från bank garanterat att kostnaderna för att uppföra och färdigställa byggnationen på Fastigheterna inte kommer att överstiga kostnader som upptagits i denna ekonomiska plan. Föreningens slutliga kostnad för förvärvet av Fastigheterna och byggnation å densamma är därför känd av Föreningen när upplåtelse sker.
- Föreningen skall i anslutning till att förvärv sker av aktierna i Bolaget förvärva Fastigheterna från Bolaget till en köpeskilling motsvarande Fastigheternas bokförda värde i Bolaget. Föreningen kommer i samband härmed att belastas med kostnader för dels lagfart om 61 662 kronor samt dels inteckningar om 348 000 kronor. Föreningen skall därefter likvidera Bolaget. Föreningens anskaffningsvärde för aktierna i Bolaget kommer att skrivas ner när likvidation sker samtidigt som det bokförda värdet på Fastigheterna kommer att skrivas upp med motsvarande belopp.
- Föreningen har ingått ett avtal med JW Hus AB om uppförande av byggnaderna på Fastigheterna genom s.k. totalentreprenad jämte färdigställande av övriga åtgärder för Fastigheternas färdigställande till en sammanlagd kostnad om 26 790 000 kronor.
- Under entreprenadtiden bedömds kostnader för räntor avseende byggkreditiv och för av Boverket ställd garanti uppgå till 480 000 kronor.
- Total kostnad för Brf Magnis i Magnarpsstrand 2, inklusive ovanstående, är 43 740 000 kronor.
- Efter färdigställande av byggnationen kommer en extra stämma att hållas i Föreningen där den nuvarande styrelsen byts ut mot en bestående av bostadsrättshavarna.

Medlemmarna i Föreningen ska gemensamt se till och arbeta för att Föreningens bostadsbestånd bibehålles i gott skick.

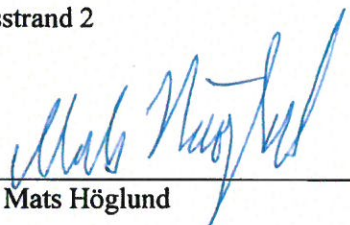
I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Ängelholm den 27/3 2018

Styrelsen för Brf Magnis i Magnarpsstrand 2



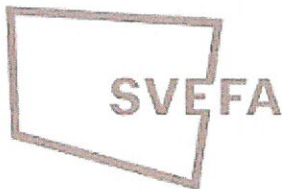
Christian Rasmusson



Mats Höglund



Magnus Hertler



INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Magnis i Magnarpsstrand 2**, org nr. 769633-0203, Ängelholms kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns fem byggnader innehållande sammanlagt 12 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Uppförandeår 2018.

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.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsregistret.

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 2018-04-04

Lennart Björnsson

Svefa (org.nr. 556514-3434)
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Tomelilla 2018-04-04

Bengt-Göran Grenander

B-G Grenander Consulting (org.nr 556770-5065)
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

Båda intygsgivarna omfattas av gällande ansvarförsäkring.

Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde



851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer 769633-0203	
Objektets registreringsdatum 2016-10-12	Nuvarande firmas registreringsdatum 2016-10-12
Dokumentet skapat 2016-10-12 15:30	Sida 2 (3)

Org.nummer:

769633-0203

Firma:

Bostadsrättsföreningen Magnis i Magnarpsstrand 2

Adress:

c/o Öresund Advokat AB
Baltzarsgatan 30
211 36 MALMÖ

Säte:

Skåne län, Ängelholm kommun

Registreringslän:

Skåne län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

790330-4090 Hertler, Magnus Alexander Kristofer,

Fabriksgatan 12 Lgh 1204, 222 35 LUND

550501-4398 Höglund, Mats Tore, Barsebäcksgatan 51, 216 20 MALMÖ

630414-3917 Rasmusson, Hans Christian, Sveciagatan 21 B, 216 18 LIMHAMN

REVISOR(ER)

771111-4244 Jönsson, Annika Maria, Stora Norregatan 150,
261 40 LANDSKRONA

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas var för sig av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 6 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2016-10-12, 2016-10-14

ÄNDAMÅL

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 en sådan upplåtelse, kallas
bostadsrätt.

En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769633-0203	
Objektets registreringsdatum 2016-10-12	Nuvarande firmas registreringsdatum 2016-10-12
Dokumentet skapat 2016-10-12 15:30	Sida 3 (3)

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en 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.

E-POSTADRESS

christian.rasmusson@oresundadvokat.se

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



Stadgar för Bostadsrättsföreningen Magnis i Magnarpsstrand 2

Antagna den 13 september 2016

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Magnis i Magnarpsstrand 2.

§ 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 en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innchar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Staffanstorp kommun, Skåne län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. . Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en 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.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska 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 årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 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 ska 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 ~~person~~ får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

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

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska 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 ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta, 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 ut 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 tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (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 ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska 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 ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska 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 det inre räknas:

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

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 ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

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. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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 ska svara för. Beslut om detta ska 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

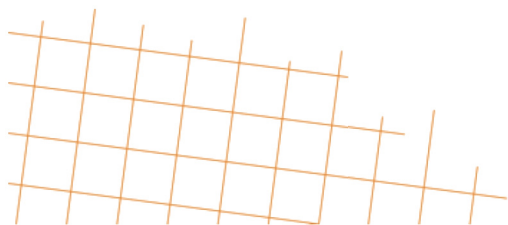
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada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

§ 16 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska 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.



038 Allmän+Taxering 2018-03-26

Fastighet

Beteckning Ängelholm Magnarp 58:80	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-12-18	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-08-05	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-03-23
Nyckel: 121078187	UUID: 909a6a61-3929-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Barkåkra Socken: Barkåkra	Distriktskod 101363		

Observera

Pågående ärenden

Status

Lantmäteriförrättning pågår

Ärende

16 1589

Adress**Adress**

Otto Norvids Väg 15
266 54 Vejbystrand
Röstisvägen 9
266 54 Vejbystrand

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6241842.2	363022.9	ÄNGELHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 035 kvm	1 035 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556686-0028	1/1	2009-03-16	7947

Nextcap AB

Älgvägen 24
131 50 Saltsjö-Duvnäs

Köp (även transportköp): 2008-12-22
Köpeskilling: 2.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 1.207.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	737.000 SEK	2009-08-05	25501
2	470.000 SEK	2009-08-05	25502

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Magnarp 2:12, 58:1, Mfl	2007-02-27 Laga kraft: 2007-03-26 Genomf. start: 2007-03-27 Genomf. slut: 2017-03-26	1292-P07/120

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, tomtmark (210)

716011-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår

2015

Taxeringsvärde

673.000 SEK

därav markvärde

673.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556686-0028 Nextcap AB Älgvägen 24 131 50 Saltsjö-Duvnäs	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 300592536.**Taxeringsvärde**

673.000 SEK

Riktvärdeområde

1292073

Tomtareal

1 035 kvm

Strand(Inte strand eller strandnära) mer än
150 m**Vatten o avlopp**

Vatten saknas Avlopp saknas

Antal lika

1

Justeringsorsak

Trädgårdsanläggning saknas helt

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2007-12-18	1292-1855

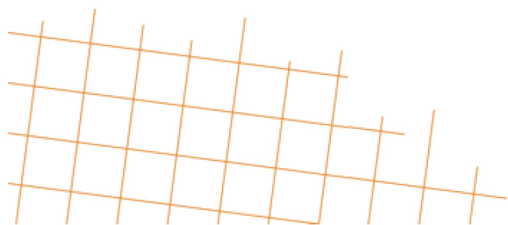
Ursprung

Ängelholm Magnarp 58:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63



038 Allmän+Taxering 2018-03-26

Fastighet

Beteckning Ängelholm Magnarp 58:81	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-12-18	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-10-12	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-03-23
Nyckel: 121078188	UUID: 909a6a61-392a-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Barkåkra Socken: Barkåkra	Distriktskod 101363		

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	16 1589

Adress**Adress**

Otto Norvids Väg 13
266 54 Vejbystrand

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6241806.0	363024.8	ÄNGELHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 083 kvm	1 083 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556656-9660 D i F U M AB Box 57 178 21 Ekerö	1/1	2007-04-17	12648

Köp (även transportköp): 2007-04-04
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 1.899.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.899.000 SEK	2009-10-12	33319

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Magnarp 2:12, 58:1, Mfl	2007-02-27 Laga kraft: 2007-03-26 Genomf. start: 2007-03-27 Genomf. slut: 2017-03-26	1292-P07/120

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, tomtmark (210)

716012-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår

2015

Taxeringsvärde

683.000 SEK

därav markvärde

683.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556656-9660 D i F U M AB Box 57 178 21 Ekerö	1/1	Aktiebolag	Med ägare jämställd

Värderingsenhet småhusmark 300592537.**Taxeringsvärde**

683.000 SEK

Riktvärdeområde

1292073

Tomtareal

1 083 kvm

Strand(Inte strand eller strandnära) mer än
150 m**Vatten o avlopp**

Vatten saknas Avlopp saknas

Antal lika

1

Justeringsorsak

Trädgårdsanläggning saknas helt

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2007-12-18	1292-1855

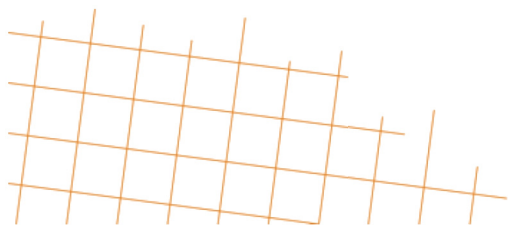
Ursprung

Ängelholm Magnarp 58:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63



038 Allmän+Taxering 2018-03-26

Fastighet

Beteckning Ängelholm Magnarp 58:87	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-12-18	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-10-12	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-03-23
Nyckel: 121078194	UUID: 909a6a61-3930-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Barkåkra Socken: Barkåkra	Distriktskod 101363		

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	16 1589

Adress**Adress**

Otto Norvids Väg 1
266 54 Vejbystrand
Röstisvägen 3
266 54 Vejbystrand

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6241892.0	363112.5	ÄNGELHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	971 kvm	971 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556656-9660 D i F U M AB Box 57 178 21 Ekerö	1/1	2007-04-17	12648

Köp (även transportköp): 2007-04-04
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 985.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	985.000 SEK	2009-10-12	33324

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Magnarp 2:12, 58:1, Mfl	2007-02-27 Laga kraft: 2007-03-26 Genomf. start: 2007-03-27 Genomf. slut: 2017-03-26	1292-P07/120

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, tomtmark (210)

716019-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår

2015

Taxeringsvärde

659.000 SEK

därav markvärde

659.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556656-9660 D i F U M AB Box 57 178 21 Ekerö	1/1	Aktiebolag	Med ägare jämställd

Värderingsenhet småhusmark 300592551.**Taxeringsvärde**

659.000 SEK

Riktvärdeområde

1292073

Tomtareal

971 kvm

Strand(Inte strand eller strandnära) mer än
150 m**Vatten o avlopp**

Vatten saknas Avlopp saknas

Antal lika

1

Justeringsorsak

Trädgårdsanläggning saknas helt

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2007-12-18	1292-1855

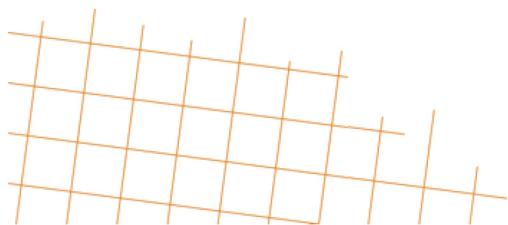
Ursprung

Ängelholm Magnarp 58:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63



038 Allmän+Taxering 2018-03-26

Fastighet

Beteckning Ängelholm Magnarp 58:88	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-12-18	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-10-12	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-03-23
Nyckel: 121078195	UUID: 909a6a61-3931-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Barkåkra Socken: Barkåkra	Distriktskod 101363		

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	16 1589

Adress**Adress**

Röstisvägen 1
266 54 Vejbystrand

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6241887.3	363142.4	ÄNGELHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 132 kvm	1 132 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556656-9660 D i F U M AB Box 57 178 21 Ekerö	1/1	2007-04-17	12648

Köp (även transportköp): 2007-04-04
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 985.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	985.000 SEK	2009-10-12	33325

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Magnarp 2:12, 58:1, Mfl	2007-02-27 Laga kraft: 2007-03-26 Genomf. start: 2007-03-27 Genomf. slut: 2017-03-26	1292-P07/120

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, tomtmark (210)

716020-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår

2015

Taxeringsvärde

693.000 SEK

därav markvärde

693.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556656-9660 D i F U M AB Box 57 178 21 Ekerö	1/1	Aktiebolag	Med ägare jämställd

Värderingsenhet småhusmark 300592556.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
693.000 SEK	1292073	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 132 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika	Justeringsorsak
	1	Trädgårdsanläggning saknas helt

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	2007-12-18	1292-1855

Ursprung

Ängelholm Magnarp 58:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Beräkna taxeringsvärde - Småhus 2018 - 2020

Beräknat taxeringsvärde avser fastighetstaxeringsår 2018, 2019 och 2020

[« Tillbaka](#)

Beräknat taxeringsvärde är 1 213 000 kr

Tomtmark riktvärde, kr	* 314 000
Bostadsbyggnad riktvärde, kr	899 000
Taxeringsvärde, kr	1 213 000

* Om det finns fler bostadsbyggnader på tomtmarken, kan tomtvärdet som beräknats här eventuellt vara missvisande. Anledningen till det är en regel som säger att när tomtmarken inte kan bilda en egen fastighet, får tomtvärdet högst bli dubbla riktvärdet av bostadsbyggnaderna på tomten. Detsamma gäller om tomtmarken ingår i ett grupphusområde och tomten inte är en egen fastighet.

Uppgifter som du beräknat på

Värdeområde

Värdeområde nummer	1292073
--------------------	---------

Gemensamma uppgifter för tomt och bostadshus

Bebyggelse	Kedjehus, parhus m.fl.
Är tomten en egen fastighet eller inte? (Fastighetsrättsliga förhållanden)	Tomten kan bilda en egen fastighet
Tomten ingår i ett grupphusområde	Ja

Tomt

Tomtens areal, m ²	352
Avståndet till hav, sjö eller vattendrag	Över 150 m (klass 4, inte strand eller strandnära)
Dricksvatten	Kommunalt året om
Wc-avlopp	Kommunalt
Va-klass	1
Beräknat taxeringsvärde tomtmark, kr	* 314 000

Bostadshus

Värdeår	2017
Boyta, totalt, m ²	100
Biyta, totalt, m ²	0
Värdeyta, m ²	100
Standardpoäng, totalt	26
Beräknat taxeringsvärde bostadsbyggnad, kr	899 000

Taxeringsvärdet beräknas per småhusenhet.



Svensk Borätt

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

S:t Eriksgatan 46 C, 112 34 Stockholm, tel 08 611 91 60

Representationskontor i Kalmar – Karlskrona – Kristianstad – Växjö – Se Svensk

Fastighetsförmedling

www.svenskboratt.se