

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TYCHO BRAHE

MED ORGANISATIONSNUMMER 769632-9262

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande handling för föreningens verksamhet. Uppgifterna i handlingen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande lägenheter på den slutliga kostnaden. Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kalkylerade och kända förhållanden.

Fastigheten Helsingborg Kvick 1, där bostadsrättsföreningen bygger 62 bostadslägenheter och 2 lokaler som skall överlåtas på föreningen via MPD Brun Grund 3 AB med org.nr 559081-9636. Brf Tycho Brahe förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i MPD Brun Grund 3 AB vars enda tillgång är ovannämnda fastighet. Fastigheten kommer genom transportköp överföras till Bostadsrättsföreningen genom s.k. underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen kommer att äga fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt RÅ2003, ref 61 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiseras i det fall föreningen avyttrar fastigheten.

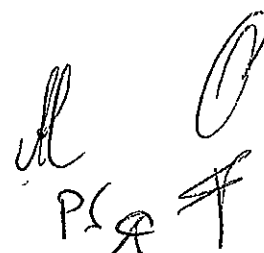
I förvärvet ingår ett totalentreprenadavtal med Midroc Projects AB med org.nr. 556532-9926 som ansvarar för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projektering, garanti- och myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning. Byggnadsarbetet påbörjades under kvartal 3, 2016 och skall vara klart för inflyttning under kvartal 3, 2019.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

ll P
PS J Q

KORTFATTAD BYGGBESKRIVNING

| | |
|---|---|
| LÄGENHETSRYTA: | Ca 5 520 kvm |
| TOMT AREAL: | Ca 3 970 kvm |
| GRUND: | Vattentät/isolerad betongplatta och källarväggar. |
| STOMME: | Betongstomme med skalmurar och bärande stålpelare vid utfackningsväggar. |
| YTTERVÄGGAR: | Fasadtegel med kombinerade kulörer, fogar, murförband och releif murningar. |
| YTTERTAK: | Papptäckning som till delar är täckta med sedum. |
| LÄGENHETS- AVSKILJANDE VÄGGAR: | Betong samt i förekommande fall lättväggar. |
| UPPVÄRMNING: | Vattenburen via fjärrvärmeanslutning med förberedelse för individuell mätning. |
| VENTILATION: | Mekaniskt frånluftssystem med återvinning, (FTX). |
| UTRUSTNING: | Beträffande ytskikt och utrustning se rumsbeskrivning, bilaga 2. Våningshöjd: ca 2,7 m. |
| LÄGENHETS- SAMMANSÄTTNING: | 62 st bostäder, bilaga 1. |
| PARKERING: | Det finns 50 st garageplatser samt 5 mc-platser tilldelade i gemensamt garage till medlemmarna i brf Tycho Brahe. |
| ÖVRIGT: | Gemensamt miljörum, tillgång till övernattningslägenhet, lägenhetsförråd i källare/garage. Det gemensamma garaget ligger samfällighetsförening som administrerar intäkter och kostnader. Samfällighetsföreningen kommer moms registreras, varför uppgivna garageintäkter och årsavgifter avseende lokaler är exklusive moms i denna kalkyl. Brf Tycho Brahe andelstal i samfällighetsföreningen är; 44,6% |


PSA F

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV (Kr)

| | |
|---|--------------------|
| Anskaffningskostnad | 313 600 000 |
| Upplåtelseavgift | 11 200 000 |
| Rörelsekapital i föreningen och disp.fond | 310 000 |
| Totalt | 325 110 000 |

FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 160 000 000 kr varav mark ca 50 000 000 kr. Fastigheten är upplåten med tomträtt där avgälden är fastställd de kommande 10 åren till 2 275 390 kr och kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul.

| | |
|--|------------------|
| Banklån (kronor) | |
| Lån | 32 460 000 |
| Genomsnittlig låneränta (%) | 2,62 |
| Årlig amortering | 275 000 |
| <u>Räntekostnad år 1</u> | <u>850 452</u> |
| Total belopp år 1 (ränta + amort.) | 1 125 452 |
| <i>Slutfinansieringen är fördelad med lika stort lånebelopp på ett lån med bindningstid om 3 år till en bunden ränta om 2,46% och ett lån med bindningstid om 5 år till en bunden ränta om 2,78% samt 275 000 kr i årlig amortering.</i> | |

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Finansiering | |
| Insats | 281 450 000 |
| <u>Föreningens lån</u> | <u>32 460 000</u> |
| Summa finansiering | 313 910 000 |

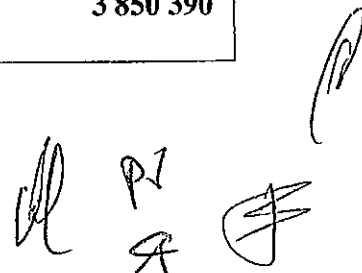
| | |
|---|--------|
| Nyckeltal | |
| Anskaffningskostnad per kvm | 58 841 |
| Belåning per kvm | 5 880 |
| Genomsnittsinsats per kvm | 50 987 |
| Driftskostnad per kvm, år 1 | 243 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm, år, exkl lokaler | 638 |

FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER

Beräkningar gjorda för år 1

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Kapitalkostnader | |
| Avskrivningar* | 1 600 000 |
| <u>Ränta, år 1</u> | <u>850 452</u> |
| Summa kapitalkostnader | 2 450 452 |

| | |
|------------------------|------------------|
| Driftskostnad, år 1 | 1 340 000 |
| Yttre underhållsfond | 235 000 |
| <u>Tomträttsavgäld</u> | <u>2 275 390</u> |
| Summa utgifter: | 3 850 390 |



Prognos avseende framtida kostnader.

Driftskostnaderna kommer att följa den allmänna kostnadsutvecklingen vilken beräknas öka med 2% årligen. Fastighetsavgift utgår ej under de första femton verksamhetsåren. Från år sexton har beaktats en fastighetsavgift motsvarande takbeloppet 1 337 kr/lägenhet med en årlig inflationsuppräknings om 2%. Prognosens och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida ränte- och inflationsnivåers påverkan på årsavgiften.

FÖRENINGENS BERÄKNADE INKOMSTER

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 520 687 |
| Hysesintäkter lokaler, exkl moms** | 477 990 |
| Parkeringsavgifter, exkl moms | 747 000 |
| Summa intäkter | 4 745 677 |

Garage-plats för bil kostar 1 200 kr/månad samt MC-plats 450 kr/månad, exkl moms

*I årsavgiften ingår ej kostnaden för hushållsel och bredband. Mediakostnaden är beräknad till ca 3.000 kr per år och lägenhet samt övriga kostnader till ca 75 kr per kvm och år. *Genom att rak avskrivning tillämpas, ger ett negativt resultat som inte påverkar föreningens kassaflöde eller ekonomiska stabilitet, men innebär att en förlust uppstår som kommer att redovisas i verksamhetsberättelsen. **Lokaler belastas årligen av 1% statlig fastighetsskatt*

INSATS OCH ÅRSavgiftsfördelning

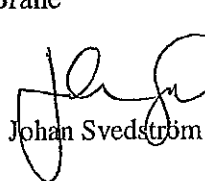
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall alltid fastställas av föreningsstämman.
2. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
3. Projektrisken för osålda bostadsrätter skall bäras av säljaren till fastigheten eller till detta närstående bolag. Osålda lägenheter förvärvas senast sex månader efter godkänd slutbesiktning till insatser enligt bilaga 1 och eventuella upplåtelseavgifter. Uteblivna hyresintäkter för hyreslokalerna belastar inte föreningen de tre (3) första åren från övertagandet.
4. Bostadsrättshavaren rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.

Malmö den 14 december 2018

Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe


Peter Samuelsson


Johan Svedström


Christian Ahlkrona





Handwritten marks at the top left of the page.

Handwritten initials or signature at the top right of the page.

Känslighetanalys

| | ÅR 1 | ÅR 2 | ÅR 3 | ÅR 4 | ÅR 5 | ÅR 6 | ÅR 11 | ÅR 15 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Taeningsvärde i bolag | 160 000 000 | 163 200 000 | 156 464 000 | 169 793 280 | 173 189 146 | 176 652 929 | 195 089 107 | 215 338 934 |
| Lån | 32 460 000 | 32 185 000 | 31 910 000 | 31 635 000 | 31 360 000 | 31 085 000 | 29 710 000 | 28 335 000 |
| Amortering | 275 000 | 275 000 | 275 000 | 275 000 | 275 000 | 275 000 | 275 000 | 275 000 |
| Löp-nya | 5 520 | 5 520 | 5 520 | 5 520 | 5 520 | 5 520 | 5 520 | 5 520 |
| Ingående kassa | 310 000 | 314 835 | 335 489 | 407 133 | 489 203 | 624 707 | 1 747 634 | 3 729 553 |
| Ansvarigt (t-2%), exkl momsbel | 3 520 687 | 3 591 101 | 3 662 323 | 3 736 181 | 3 810 905 | 3 887 123 | 4 291 638 | 4 738 381 |
| P-avgifter, exkl moms | 747 000 | 747 000 | 747 000 | 747 000 | 747 000 | 747 000 | 747 000 | 747 000 |
| Lokalhyror, exkl moms | 477 990 | 477 990 | 477 990 | 477 990 | 477 990 | 477 990 | 477 990 | 477 990 |
| SUMMA INTÄKTER | 4 745 677 | 4 816 091 | 4 887 913 | 4 961 171 | 5 035 895 | 5 112 113 | 5 516 688 | 5 963 371 |
| Räntekostnader | 850 452 | 843 247 | 836 042 | 870 279 | 882 400 | 897 579 | 990 847 | 992 239 |
| Driftkostn. (t-2%) | 1 340 000 | 1 366 800 | 1 394 136 | 1 422 019 | 1 450 459 | 1 479 468 | 1 633 453 | 1 803 464 |
| Tomträttsavgäld | 2 275 390 | 2 275 390 | 2 275 390 | 2 275 390 | 2 275 390 | 2 275 390 | 2 275 390 | 2 275 390 |
| Fastighetskost/avgift, bostäder* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 111 564 |
| Fastighetskost/avgift, lokaler** | 0 | 35 000 | 35 700 | 36 414 | 37 142 | 37 885 | 41 828 | 46 182 |
| Aviskrivningar | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Avsättning yttre fond | 235 000 | 235 000 | 235 000 | 235 000 | 235 000 | 235 000 | 235 000 | 235 000 |
| SUMMA KOSTNADER | 6 390 842 | 6 355 437 | 6 376 258 | 6 439 102 | 6 460 991 | 6 525 323 | 6 776 518 | 7 063 639 |
| SUMMA RESULTAT | -1 555 165 | -1 539 346 | -1 488 345 | -1 477 920 | -1 424 497 | -1 413 210 | -2 259 830 | -1 100 468 |
| Kassalöfde | 4 835 | 20 654 | 71 645 | 82 070 | 135 503 | 146 790 | 300 170 | 459 532 |
| Akkumulerad avsättning yttre fond | 235 000 | 470 000 | 705 000 | 940 000 | 1 175 000 | 1 410 000 | 2 585 000 | 3 760 000 |
| Utgående kassa | 314 835 | 335 489 | 407 133 | 489 203 | 624 707 | 771 497 | 2 047 804 | 4 189 085 |
| Ansvarigt enligt plan (kr/kvm) | 638 | 651 | 664 | 677 | 690 | 704 | 777 | 858 |
| Ändring av räntnivån | | | | | | | | |
| med ökning + 1 % | 326 | 329 | 332 | 343 | 346 | 357 | 400 | 448 |
| + 2 % | 385 | 387 | 390 | 400 | 403 | 414 | 454 | 500 |
| + 3 % | 444 | 446 | 448 | 458 | 460 | 470 | 507 | 551 |
| med minskning - 1 % | 208 | 213 | 217 | 228 | 233 | 245 | 292 | 346 |
| - 2 % | 150 | 154 | 159 | 171 | 176 | 188 | 238 | 294 |
| - 3 % | 91 | 96 | 101 | 114 | 119 | 132 | 184 | 243 |
| Ändring av inflationsnivån | | | | | | | | |
| med ökning + 1 % | 270 | 276 | 282 | 296 | 303 | 317 | 379 | 400 |
| + 2 % | 272 | 281 | 290 | 307 | 316 | 334 | 416 | 437 |
| + 3 % | 274 | 286 | 297 | 317 | 330 | 352 | 457 | 477 |
| med minskning - 1 % | 265 | 266 | 267 | 276 | 277 | 286 | 315 | 336 |
| - 2 % | 263 | 261 | 260 | 265 | 265 | 271 | 288 | 308 |
| - 3 % | 260 | 256 | 253 | 257 | 253 | 257 | 263 | 284 |

* Behov av nivå på årsavgift (kr/kvm) för att hålla en utgående kassa motsvarande ackumulerad avsättning till yttre fond.
 ** Förbrukningskostnader är beträffande 1:1 75 kr/kvm
 Kommunaltjänstenshöjd till: 3 000 kr/gh

I N T Y G
- EKONOMISK PLAN -

Vi undertecknade¹, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen² granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe (org.nr. 769632-9262), får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till planen hörande handlingar. En ekonomisk plan ska innefatta slutliga kostnader och uppgifter, men om vissa kostnader senare visar sig vara preliminära, skall den slutliga kostnaden herefter omgående redovisas vid en extra föreningsstämma. Samtliga handlingar framgår av bilaga till detta intyg. Vi har även noterat att den årliga allmänna kostnadsökningen är bedömd till c:a 2 procent och att en uppgift lämnats om hur en ändrad räntenivå påverkar föreningens kostnader. Vidare finns ett totalentreprenadavtal med Midroc Projects AB.

Av planen framgår, att Brf Tycho Brahe förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i MPD Brun Grund 3 AB (med org.nr. 559081-9636), vars enda tillgång är fastigheten Helsingborg Kvick 1. Fastigheten kommer genom transportköp överföras till föreningen genom så kallad underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen äger således fastigheten med lagfart först efter genomförd transaktion. Med dagens regler och praxis³ bedömer vi underprisöverlåtelse idag inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Afären med fastigheten ger däremot upphov till en latent skatteskuld, som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar ifrågavarande fastighet. Reglerna enligt jordabalken kommer med upplägget heller inte att kunna tillämpas.

Baserat på de handlingar och kartor över fastigheten som vi har tagit del av samt de fotografier på byggnaderna som vi har sett, har skäl inte funnits att besöka fastigheten. De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar (som är slutliga) är vederhäftiga och inget talar för att föreningen kommer att bli ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening).

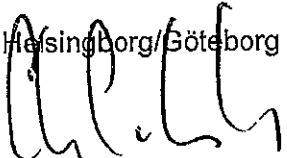
Vi är av uppfattningen att bostadsmarknaden alltså är god i Helsingborgs kommun och att lägenheterna ifråga kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet jämligt Bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet (inbegripet förändrade kostnader) får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan eller ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten. Likaså skall vid en extra föreningsstämma styrelsen redovisa den slutliga kostnaden.

På grund av den företagna granskningen kan vi undertecknade intygsgivare som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala

- att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,
- att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga samt
- att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Helsingborg/Göteborg 2018-12-28


Clas Schumacher
Drottninggatan 13, 252 21 Helsingborg


Anders Lerjhoj
Lindholmsvägen 22, 417 57 Göteborg

¹ Respektive intygsgivare har för ändamålet en ansvarsförsäkring med begränsat försäkringsbelopp

² Intygsgivarna är av Boverket godkända att i hela Sverige intygsge ekonomiska planer och kalkyler

³ Jämför RÅ 2003, ref 61


Bilaga – "Underliggande handlingar för bedömning av hållbar ekonomisk plan"
Brf Tycho Brahe

- a. Ekonomisk plan, daterad den 14/12 - 2018
- b. Stadgar, registrerade den 13/9 - 2016
- c. Registreringsbevis, daterat den 26/9 - 2016
- d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat den 24 april 2017
- e. Transportavtal, daterat den 2 maj 2017
- f. Tillägg till Aktieöverlåtelseavtal, dat. den 3 jan. 2018



Vårt intyg omfattar endast de sidor i planen där vi egenhändigt signerat sida med följande signatur

Clas Schumacher

.....

Anders Lenhoff

.....

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe

2016091301977

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutsförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Komplement
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsuthyrning
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Upplösning, likvidation mm
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring
- 58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

Registrerades av Bolagsverket 2016-09-26

PS

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe. Styrelsen har sitt säte i Helsingborg

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

I årsavgiften ingår ej kostnader för, lägenhets el, TV, bredband och telefoni. Dessa kostnader kan erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Förekommande fasta avgifter för uppmätning av förbrukning samt föreningens kostnader för kommunikationssystem fördelas lika mellan lägenheterna. Mervärdesskatt och fastighetsskatt om sådant förekommer, skall ej ingå i årsavgiften.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA**12 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

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

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

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

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

PS

34 § Revisionsberättelse

Revisorema ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**35 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- till ytterdörr hörande ringklocka och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera dessa anordningar.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

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

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

2016091301980

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.15% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

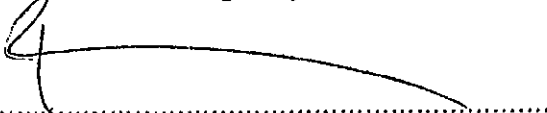
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden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

58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman i Helsingborg den 18 augusti 2016.

Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe



Peter Samuelsson



Johan Svedström