



Ekonomisk plan för 135373/16
Bostadsrättsföreningen
Magnis i Magnarpsstrand
(769623-4173)

Registrerad av Bolagsverket 2016-03-07

Upprättad i februari 2016 av
 **SBR Svensk Bostadsrättsbildning**

Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Förvärvskostnader och finansiering
- 4 Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader
- 5 Förslag till amorteringsplan
- 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
- 7 Insatser och boendekostnader
- 8 Ekonomisk prognos
- 9 Känslighetsanalys
- 10 Särskilda förhållanden

Intyg

Bilagor:

Registreringsbevis

Stadgar

Kontaktuppgifter

SBR – Svensk Bostadsrättsbildning:

Baltzarsgatan 37

211 36 Malmö

Tel. 040-611 99 60

info@svenskbortatt.se

www.svenskbortatt.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Magnis i Magnarpsstrand (769623-4173) har registrerats hos Bolagsverket (se registreringsbevis under rubriken Bilagor) 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 58:56, 58:57 och 58:59 dessa kommer att fastighetsregleras till två fastigheter. Fastighetsregleringen är i skrivandets stund ej slutförd.

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 baseras på de

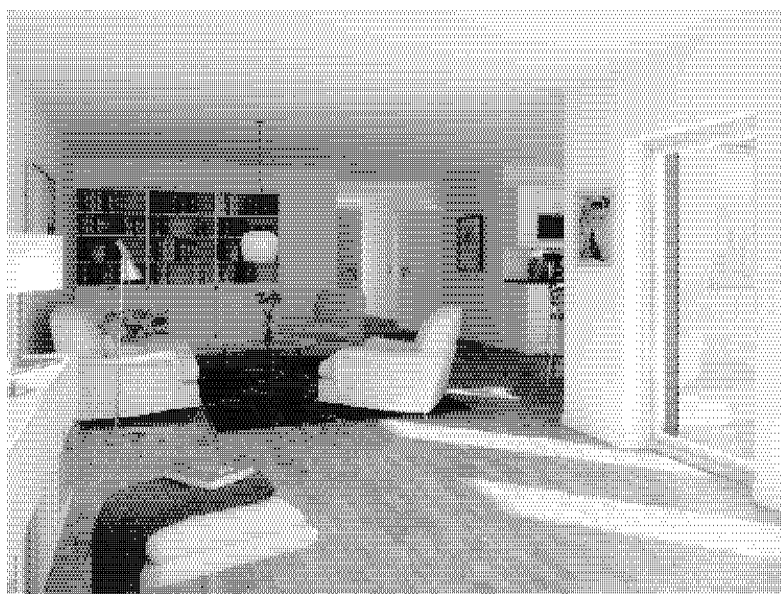
förutsättningar som fanns då planen upprättades i februari 2016.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på förvärvs- och entreprenadkostnader samt föreningens årliga kapital- och driftskostnader. Kapitalkostnaderna grundas på en kalkylränta som väl motsvarar nuvarande marknadsnivå.

Driftskostnaderna är baserade på kostnadsuppskattningar framtagna av säljaren.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under mars-april 2016.

Inflyttning i bostadsrätterna beräknas ske under oktober-december 2016.



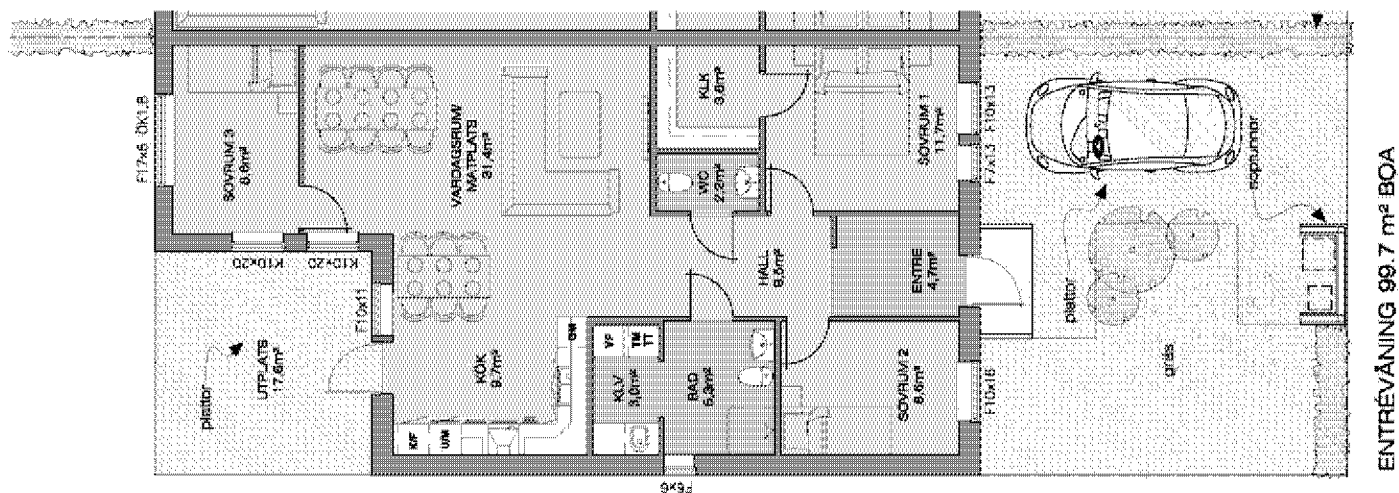
Planens offentlighet

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	Ängelholm Magnarp 58:56, 58:57 och 58: 59, under reglering till två fastigheter	
Upplåtelseform	Ägande	
Adress	Magnis väg 9, 11 /Röstisvägen 15, 19, 266 54 Vejbystrand	
Tomtareal	2 713 kvm	
Bostadsyta	797,6 kvm	
Byggnadsutformning	Fyra byggnader med två lägenheter, totalt 8 lägenheter	
Byggnadsår	2016	
Försäkringar	Fullvärde	
Taxeringsvärde	Preliminärt 9 904 000 kr. Varav byggnad: 7 568 000 och mark: 2 336 000 kr	
Typkod	320	
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. Samtliga innerväggar är isolerade för att uppnå optimal inomhusmiljö.
	Värme	Varje lägenhet har eget uppvärmningssystem med frånluftsvärmepump med återvinning vilket ger låga driftkostnader. Vattenburen golvvärme i hela bostaden
	Ventilation	Energi och effektsnål frånluftsvärmepump som tar tillvara på energin i rumsluften som ventileras ut via kanaler i kök, klädvård, bad och klädkammare. Frisk uteluft tas in via ventiler i ytterväggen.
	VS	Separat kanal från köksfläkt.
	El	En vattenutkastare per lägenhet. S-ledarsystem, jordfelsbrytare. Eluttag i förråd och vid uteplats.
	Fiber	Fiber finns tillgängligt via stadsnät.
	Markbeläggning	Stenlagd entré och uteplats med betongmarksten. Betongmarksten alternativt asfalt på biluppställningsplats. Gräsmatta. Ligusterhäck som avgränsning till granne.
Kortfattad rumsbeskrivning	Hall	Golv: Ekparkett Väggar: Målade Tak: Målat
	Entré	Golv: Klinker Väggar: Målade Tak: Målat
	Klädkammare	Golv: Ekparkett Väggar: Målad Tak: Målat
	Klädvård	Golv: Ekparkett Väggar: Målad glasfiberväv i vattenavvisande färg Tak: Målat Tvättmaskin, torktumlare, varmvattenberedare med ventilationsfläkt, värmepump och blandare.
	Kök/Matplats	Golv: Ekparkett. Väggar: Målade, kakel över diskbänk. Tak: Målat. Maskiner: Kyl och frys, induktionshäll, ugn, mikro, spisfläkt samt diskmaskin.

Vardagsrum	Golv: Ekparkett. Väggar: Målade. Tak: Målat.
Sovrum	Golv: Ekparkett Väggar: Målade Tak: Målat
Bad	Golv: Klinker Väggar: Kakel Tak: Målat Inredning: Tvättställ, tvättställskommod med spegel, dusch, toalett, belysningsarmatur och duschvägg 90x90 cm.
WC	Golv: Klinker Väggar: Målad glasfiberväv i vattenavvisande färg Tak: Målat Inredning: Tvättställskommod med spegel, tvättställsblandare, belysningsarmatur



3. Förvärvskostnader och finansiering

Sammanställning förvärvskostnader och finansiering

Se sammanställning nästa sida.

Initiala kostnader för förvärvet är köpeskillingen på 25 080 000 kr.

Lånebindningstid och räntor

Styrelsen har för avsikt att binda lånen enligt följande.

- 1/3 kort
- 1/3 medellångt
- 1/3 långt

Denna placeringsstrategi anser styrelsen ansvarsfull och syftar till att ge föreningen ekonomisk stabilitet. Räntenivån i denna plan ligger på en låg nivå då säljaren kunnat visa på ränteindikationer från bank som långsiktigt understiger kalkylräntan.

Fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder har avskaffats och ersatts av en kommunal fastighetsavgift. Föreningen är befriad från denna avgift under de första femton åren.

Årsavgiften

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



Interiör

Kostnader för förvärv av fastigheterna Ängelholm Magnarp 58:56, 58:57 och 58:59 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	25 080 000
<i>Vari bland annat ingår:</i>	
Lagfart	60 913
Inteckningar	374 504

Finansieringsplan

		Ränta år 1	Ränta kt	Amortering
Lån	9 920 000	2,75%	272 800	99 200
Insatser	15 160 000			
Totalt	25 080 000			

Taxeringsinformation

Preliminärt taxeringsvärde				
		%	Mark	Byggnad
Bostäder	9 904 000	100	2 336 000	7 568 000
Omfattning				
Fastigheten omfattar 797,6 kvm bostads yta och 0 kvm lokalyta				

Notera

Lagfartskostnaden beräknas på taxeringsvärdet. Denna kostnad ligger i köpeskillingen. Dessa fastigheter ska regleras till två fastigheter. Då fastighetsregleringen ej är avslutad är taxeringsvärdet preliminärt beräknat enligt Skatteverkets hemsida. Fastigheterna kommer efter sammanslagningen att ha två nya beteckningar.

4. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter		
Månadsavgift lägenheter (572 kr/kvm)	455 868	
Intäkter totalt	455 868	
Kostnader		
<i>Drift- och underhållskostnader</i>		
Administrativ förvaltning	25 000	
Försäkringar (15 kr/kvm)	11 964	
Revision	15 000	
Övriga driftskostnader (15 kr/kvm)	11 964	
Till underhållsfond (25 kr/kvm)	19 940	
Summa driftkostnader	83 868	105 kr/kvm
Kvar till kapital och skatter	372 000	
<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntekostnader fastighetslån	272 800	
Amortering (enligt Förslag till amorteringsplan)	99 200	
Summa kapitalkostnader	372 000	
Vinst före skatter	0	
Kommunal fastighetsavgift (0 kr i femton år)*	0	
Kostnader totalt	455 868	
Intäkter ./ Kostnader = vinst	0	

*Den kommunala fastighetsavgiften är 0 kr de första 15 åren. Därefter tas avgift ut som för småhus, för närvarande högst 7 412 kr/år och lägenhet.

5. Förslag till amorteringsplan

Amortering sker rakt med 1% per år.

Lån 9 920 000

Amortering 1%

År	Belopp	Rest
1	99 200	9 820 800
2	99 200	9 721 600
3	99 200	9 622 400
4	99 200	9 523 200
5	99 200	9 424 000
6	99 200	9 324 800
7	99 200	9 225 600
8	99 200	9 126 400
9	99 200	9 027 200
10	99 200	8 928 000
11	99 200	8 828 800
Summa	1 091 200	

Avskrivningar

I Bokföringsnämndens riktlinjer från den 28 april 2014 framgår att bostadsrättsföreningar skall skriva av fastigheten på ett sådant sätt som bäst motsvarar objektets förbrukningstid. En nybyggd byggnad som har en uppdaterad underhållsplan bör hålla i minst 100 år och avskrivningstiden sätts därför till densamma.

Svensk Bostadsrättsbildning föreslår att föreningen amorterar med belopp motsvarande en procent årligen av belåningen. Detta är positivt för avgiftens utveckling och föreningen ekonomi.

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Styrelsen har beslutat att insatserna ska beräknas efter lägenheternas yta.

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 boendekostnader

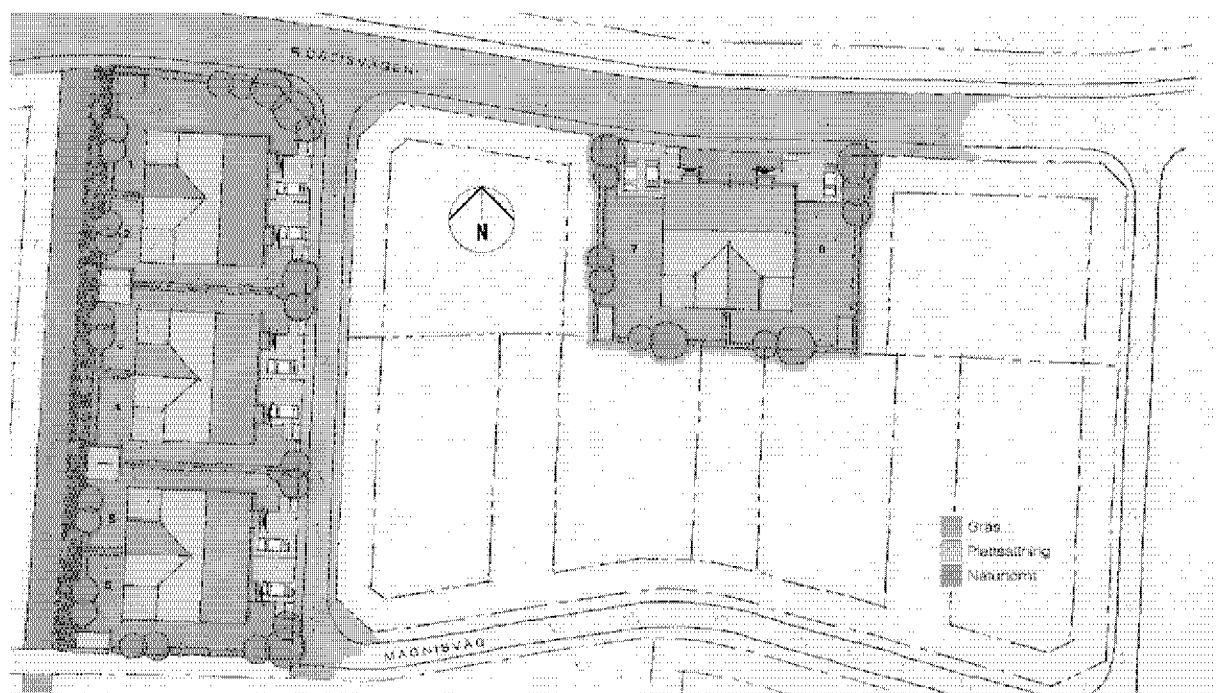
Insatser och boendekostnader

Tabellen på följande sida visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader.

Beräkningarna är gjorda enligt i planen fastställd månadsavgift och räntebetalning vid 100 % beläning och 30 % ränteavdrag.

Genomsnittlig räntenivå är 2,75% år ett. Därefter stegras räntenivån successivt till 4%. Se även kapitel 8 Ekonomisk prognos.

Slutligen visas boendekostnaden efter att bostadsrättshavarens egen låneränta dragits av.



Brf Magnis i Magnarpsstrand

7:1 Detaljredovisning

Brf Magnis i Magnarpsstrand

Lgh #	Kvm	Andel lgh %	Insats	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Rra/år 2,75%	Rra/år 70%	Boende- kostnad netto	Boendekostnad kr/kvm	Beräknad månadskostnad
1	99,7	12,5000	1 895 000	56 984	4 749	52 113	36 479	93 462	937	7 789
2	99,7	12,5000	1 895 000	56 984	4 749	52 113	36 479	93 462	937	7 789
3	99,7	12,5000	1 895 000	56 984	4 749	52 113	36 479	93 462	937	7 789
4	99,7	12,5000	1 895 000	56 984	4 749	52 113	36 479	93 462	937	7 789
5	99,7	12,5000	1 895 000	56 984	4 749	52 113	36 479	93 462	937	7 789
6	99,7	12,5000	1 895 000	56 984	4 749	52 113	36 479	93 462	937	7 789
7	99,7	12,5000	1 895 000	56 984	4 749	52 113	36 479	93 462	937	7 789
8	99,7	12,5000	1 895 000	56 984	4 749	52 113	36 479	93 462	937	7 789
<i>Totalt: 8 lgh</i>	<i>797,6</i>	<i>100,00</i>	<i>15 160 000</i>	<i>455 868</i>	<i>37 989</i>	<i>416 900</i>	<i>291 830</i>	<i>747 698</i>	<i>937</i>	<i>62 308</i>

Insats	19 007	kr/kvm
Drift och underhållningskostnader	447	kr/kvm
Amortering	124	kr/kvm
Avgift	572	kr/kvm

8. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	272 800	274 982	281 926	288 672	295 219	310 992	326 368	341 347	355 930	361 088	357 120
Linjär avskrivning/amortering 1%	99 200	99 200	99 200	99 200	99 200	99 200	99 200	99 200	99 200	99 200	99 200
Driftskostnader	63 928	65 207	66 511	67 841	69 198	70 582	71 993	73 433	74 902	76 400	77 928
Underhållskostnader											
Yttre underhållsfond enligt underhållsplan	19 940	20 339	20 746	21 160	21 584	22 015	22 456	22 905	23 363	23 830	24 307
Summa Kostnader (löpande)	455 868	459 728	468 383	476 873	485 201	502 789	520 017	536 885	553 394	560 518	558 555
Ärsavgifter:											
Löpande penningvärde totalt	455 868	459 728	468 383	476 873	485 201	502 789	520 017	536 885	553 394	560 518	558 555
Löpande penningvärde/kvm	572	576	587	598	608	630	652	673	694	703	700
Fast penningvärde totalt	455 868	450 713	450 195	449 368	448 250	455 392	461 760	467 391	472 317	469 016	458 209
Fast penningvärde/kvm	572	565	564	563	562	571	579	586	592	588	574
Summa Intäkter (löpande)	455 868	459 728	468 383	476 873	485 201	502 789	520 017	536 885	553 394	560 518	558 555
<i>Ränteantagande:</i>	2,75%	2,80%	2,90%	3,00%	3,10%	3,30%	3,50%	3,70%	3,90%	4,00%	4,00%
<i>Inflationsantagande: 2 %</i>											
<i>Prognosen beräknas på helår</i>											
<i>Lånens storlek vid årets början</i>	9 920 000	9 820 800	9 721 600	9 622 400	9 523 200	9 424 000	9 324 800	9 225 600	9 126 400	9 027 200	8 928 000

9. Känslighetsanalys

Fast penningvärde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Enligt ekonomisk prognos	455 868	450 713	450 195	449 368	448 250	455 392	461 760	467 391	472 317	469 016	458 209
Enligt ekonomisk prognos men med											
Räntenivå +2%	654 268	643 278	637 077	630 716	624 210	626 104	627 363	628 020	628 103	620 088	604 691
Räntenivå +1%	555 068	546 996	543 636	540 042	536 230	540 748	544 562	547 705	550 210	544 552	531 450
Enligt ekonomisk prognos men med											
Inflationsnivå +2%	455 868	444 058	436 241	428 685	421 019	421 016	420 201	418 648	416 427	407 260	392 141
Inflationsnivå +1%	455 868	447 152	443 116	438 826	434 304	437 703	440 275	442 073	443 152	436 640	423 413

Analysen avser belår

10. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp 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:
 - Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 19 940 kr för framtida reparationer och underhåll.
- Insatserna för lägenheterna har beräknats efter lägenheternas yta.
- Föreningen kommer före dess att upplåtelse sker förvärva samtliga aktier i Röstis Tomt AB, 556984-1678 (nedan "Bolaget") för en köpeskilling om 4 598 775 kronor. Vid tillträdet av Bolagets samtliga aktier kommer Bolaget att som enda tillgångar ha fastigheterna Ängelholm Magnarp 58:56, 58:57 och 58:59, vilka är under reglering till två fastigheter (nedan "Fastigheterna"). Bolagets egna kapital kommer att uppgå till 50 000 kronor. Bolaget har förvärvat Fastigheterna för 4 060 875 kronor. Säljare av aktierna i Bolaget är JW Exploatering Åhus AB, som före tillträdet av aktierna överlätit 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 visat 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 härmed att belastas med kostnader för dels lagfart om 60 913 kronor, dels inteckningar om 374 504 kronor, samt dels expeditionsavgifter om 1 650 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 15 505 896 kronor. Föreningen kommer även att belastas med en kostnad för kreditivräntor om 240 000 kronor.
- Total kostnad för Brf Magnis i Magnarpsstrand, inklusive ovanstående, är 25 080 000 kronor.
- Efter färdigställande av byggnationen kommer en extra stämma att hållas i Föreningen där den nuvarande styrelsen byts ut mot en bestående av bostadsrättshavarna.

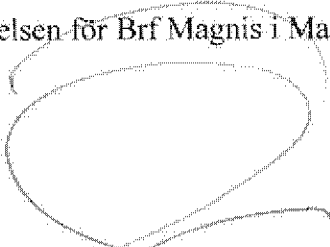
MA
h
e

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

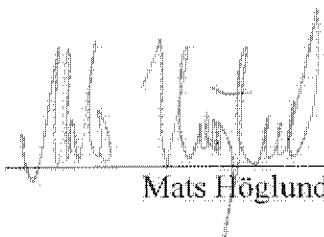
I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Ängelholm den 25 / 2 2016

Styrelsen för Brf Magnis i Magnarpsstrand



Christian Rasmusson



Mats Höglund



Magnus Hertler



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

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*, org nr. 769623-4173, Ängelholms kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns fyra byggnader innehållande sammanlagt 8 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Uppförandeår 2016.

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.

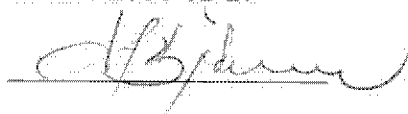
Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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 Fastighetsdatasystemet (FDS).

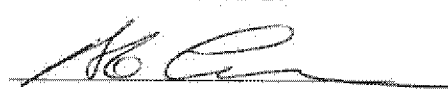
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2016-02-29



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

Tomelilla 2016-02-29



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.