EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOWNHOUSE I HYLLIE

MED ORGANISATIONSNUMMER 769631-9370

20171030097 2

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 Malmö Saga 2 skall jämlikt aktieöverlåtelseavtalet av den 20160315 genom aktier i Midroc Bostäder i Hyllie del II AB med org.nr 559018-9337, överlåtas på bostadsrätts-föreningen och därå uppföra 16 bostadslägenheter. Brf Townhouse i Hyllie förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Midroc Bostäder del II 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 Construction AB med org.nr. 556991-6264 som ansvarar för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projektering och garantiavgifter. Samtliga myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning hanteras genom ett projektutvecklingsavtal mellan Midroc Construction AB och Midroc Projects AB med org. Nr 556532-9926 som för byggherrens räkning leder och administrerar projektet.

Byggnadsarbetet påbörjades under första halvåret 2016 och skall vara klart för inflyttning under första kvartalet 2018.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

Registrerades av Bolagsverket 2017-11-01

20171030097 3

KORTFATTAD BYGGBESKRIVNING

LÄGENHETSYTA:	Ca 1 600 kvm
TOMT AREAL:	Ca 935 kvm
GRUND:	Grundläggning med armerad bottenplatta och fundament av betong
YTTERVÄGGAR:	Ytterväggar utförs i huvudsak som utfackningsväggar där fasad består till största delen av fibercementskivor.
YTTERTAK:	Tätskikt av papp där delar av taken beläggs med Sedum.
STOMME:	Plattbärlag med bärande och lägenhetsskiljande väggar av betong
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme. Med individuell mätning av tappvarmvattenförbrukningen.
VENTILATION:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning, (FTX) i separata lägenhetsaggregat.
UTRUSTNING:	Lägenheterna är försedda med golvvärme i badrum.
LÄGENHETS-SAMMANSÄTTNING:	16 st bostäder, bilaga 1.
PARKERING:	Medlemskap i bilpool ingår i boendet under 5 år, där bostadsrättsföreningen står medlemsskapskostnaden och bostadsrättsinnehavare står kostnad för nyttjandet av bil genom eget avtal med Sunfleet Carsharing AB. Parkeringsmöjlighet finns i intilliggande garage mot avgift till P-Malmö.
ÖVRIGT:	Cykelparkering på gård samt vid entréer. Gemensamt miljöhus på gård. Innergård tillhör hyresfastigheten med nyttjanderättsavtal och tillgänglighet för bostadsrättsföreningens medlemmar.

20171030009 74

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV (Kr)

Anskaffningskostnad	72 000 000
Rörelsekapital i föreningen och dispfond	80 000
Totalt	**72 080 000**

FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 25 000 000 kr varav mark ca 7 000 000 kr. Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

Banklån (kronor)	
Lån	22 080 000
Genomsnittlig låneränta (%)	2,70
Årlig amortering	110 000
Räntekostnad år 1	596 160
Total belopp år 1 (ränta + amort.)	**706 160**

Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 2,70% samt 110 000 kr i amortering.

Finansiering	
Insats	50 000 000
Föreningens lån	22 080 000
Summa finansiering	**72 080 000**

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm	44 888
Belåning per kvm	13 766
Genomsnittsinsats per kvm	31 172
Driftskostnad per kvm, år 1	218
Genomsnittlig årsavgift per kvm, år	685

FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	360 000
Ränta, år 1	596 160
Summa kapitalkostnader	**956 160**

Driftskostnad, år 1	350 000
Yttre underhållsfond	70 000
Summa utgifter:	**420 000**

20171030097S

Prognos avseende framtida kostnader.
Driftskostnaderna följer 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 1 315 kr/lägenhet med ett inflations uppräkning med 2% årligen. 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	1 098 000
Parkeringsavgifter	---
Summa intäkter	**1 098 000**

I årsavgiften ingår ej kostnaden för tappvarmvatten, hushållsel och bredband. Mediakostnaden är beräknad till ca 4.000 kr per år och lägenhet samt övriga kostnader till ca 100 kr per kvm och år.
**Med rak avskrivning om 125 år kommer avskrivningen behöva göras med 360 000 kr. Det ger ett negativt resultat som inte påverkar föreningens kassaflöde eller ekonomiska stabilitet, men kan innebära att en förlust uppstår som kommer att redovisas i verksamhetsberättelsen.*

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. Om individuella tillval förekommer av utrustning betalas denna av respektive bostadsrättshavare utöver insats och kan utgå som upplåtelseavgift.

3. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

4. 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.

5. Bostadsrättshavaren är skyldig att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.

Malmö den 29 september 2017

Bostadsrättsföreningen Townhouse i Hyllie

Peter Samuelsson | Lars Brossing | Anders Koch

Känslighetsanalys[1]

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+2%)/år	25 000 000	25 500 000	26 010 000	26 530 200	27 060 804	27 602 020	30 474 860	33 646 708
Lån	22 080 000	21 970 000	21 860 000	21 750 000	21 640 000	21 530 000	20 980 000	20 430 000
Amortering	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Lgh-yta	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600
Ingående kassa	80 000	121 840	181 610	259 609	356 143	471 522	1 342 441	2 734 926
Årsavgifter (+2%), exkl moms lokal	1 098 000	1 119 960	1 142 359	1 165 206	1 188 511	1 212 281	1 338 456	1 477 763
P-avgifter, exkl moms	0	0	0	0	0	0	0	0
Lokalhyror, exkl moms	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INTÄKTER	**1 098 000**	**1 119 960**	**1 142 359**	**1 165 206**	**1 188 511**	**1 212 281**	**1 338 456**	**1 477 763**
Räntekostnader	596 160	593 190	590 220	587 250	584 280	581 310	566 460	551 610
Driftskostn.[2] (+2%)	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	426 648	471 054
Fastighetsskatt/avgift*	0	0	0	0	0	0	0	28 317
Avskrivningar	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000
Avsättning yttre fond	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
SUMMA KOSTNADER	**1 376 160**	**1 380 190**	**1 384 360**	**1 388 673**	**1 393 131**	**1 397 738**	**1 423 108**	**1 480 981**
SUMMA RESULTAT	-278 160	-260 230	-242 001	-223 466	-204 621	-185 458	-84 652	-3 218
Kassaflöde	41 840	59 770	77 999	96 534	115 379	134 542	235 348	316 782
Ackumulerad avsättning yttre fond	**70 000**	**140 000**	**210 000**	**280 000**	**350 000**	**420 000**	**770 000**	**1 120 000**
Utgående kassa	**121 840**	**181 610**	**259 609**	**356 143**	**471 522**	**606 064**	**1 577 789**	**3 051 708**
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	**686**	**700**	**714**	**728**	**743**	**758**	**837**	**924**
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	842	844	846	848	850	852	864	897
+ 2 %	980	981	982	984	985	986	995	1 025
+ 3 %	1 118	1 118	1 119	1 119	1 120	1 121	1 127	1 152
med minskning - 1 %	566	569	572	576	579	583	602	642
- 2 %	428	432	436	440	444	448	471	514
- 3 %	290	294	299	304	309	314	340	386
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	706	711	716	721	726	732	763	772
+ 2 %	708	715	723	730	739	747	797	805
+ 3 %	710	720	730	740	751	763	833	842
med minskning - 1 %	702	702	702	703	703	703	706	714
- 2 %	700	698	696	694	692	690	681	689
- 3 %	697	693	689	686	682	678	659	667

[1] Behov av nivå på årsavgift (kr/kvm) för att hålla en utgående kassa motsvarande ackumulerad avsättning till yttre fond.

[2] El- och tappvarmvattenkostnad är beräknad till: 100 kr/kvm Kommunikationskostnad till: 4 000 kr/lgh

Takbelopp; 1 315 kr/lgh (+2%)	1,02	21 040	21 461	21 890	22 328	22 774	23 230	25 648	28 317

20171030097G

Kv Saga, Brf Townhouse i Hyllie — Bilaga 1

Prislista

16 lägenheter

20171030977

Lägenhet	Antal rum	Boarea kvm	Plan	Insats	Årsavgift*
Lägenhet 1	4	101	1	3 280 000 kr	69 180
Lägenhet 2	4	100	1	3 200 000kr	68 508
Lägenhet 3	4	100	1	3 200 000 kr	68 508
Lägenhet 4	4	100	1	3 200 000 kr	68 508
Lägenhet 5	4	100	1	3 200 000 kr	68 508
Lägenhet 6	4	100	1	3 200 000 kr	68 508
Lägenhet 7	4	100	1	3 200 000 kr	68 508
Lägenhet 8	4	101	1	3 280 000 kr	69 180
Lägenhet 9	4	101	3	3 140 000 kr	69 180
Lägenhet 10	4	100	3	2 995 000 kr	68 508
Lägenhet 11	4	100	3	2 995 000 kr	68 508
Lägenhet 12	4	100	3	2 995 000 kr	68 508
Lägenhet 13	4	100	3	2 995 000 kr	68 508
Lägenhet 14	4	100	3	2 995 000 kr	68 508
Lägenhet 15	4	100	3	2 995 000 kr	68 508
Lägenhet 16	4	101	3	3 130 000 kr	69 180
Summa		**1 604**		**50 000 000 kr**	**1 098 816 kr**

Lägenhet

9	10	11	12	13	14	15	16
1	2	3	4	5	6	7	8

Sagas gränd

Bilaga 2

RUMSBESKRIVNING

20171030097B

ENTRÉ/HALL

Golv:	Ekparkett
Väggar:	Målade vitt
Tak:	Målat vitt

KÖK

Golv:	Ekparkett
Väggar:	Målade vitt. Stänkskydd av kakel
Tak:	Målat vitt
Maskiner:	Kyl, frys, spiskåpa, spishäll, ugn, diskmaskin
Inredning:	Släta vita luckor, laminatskiva med Al-kant och diskbänksbeslag

VARDAGSRUM

Golv:	Ekparkett
Väggar:	Målade vitt
Tak:	Målat vitt

SOVRUM

Golv:	Ekparkett
Väggar:	Målade vitt
Tak:	Målat vitt

WC/DUSCH

Golv:	Klinker
Väggar:	Kakel
Tak:	Målat vitt
Övrigt:	toalettstol, tvättställ, spegel med belsyning, duschvägg, handdukskrokar, toalettspappershållare, tvättmaskin och torktumlare.

ÖVRIGT:

Fönsterbänkar:	Natursten
Innerdörrar:	Släta vita
Förråd:	Finns med ingång från trapphus

KW
B3

20171030097 9

INTYG
- EKONOMISK PLAN -

Vi undertecknade[1], som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen[2] granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Townhouse i Hyllie (org.nr. 7769631-9370), får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till planen hörande handlingar. 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 Construction AB (org.nr.556991-6264).

Av planen framgår, att Brf Townhouse i Hyllie förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Midroc Bostäder i Hyllie del II AB, (org.nr. 559018-9337) vars enda tillgång är fastigheten Malmö Saga 2. 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 praxis[3] bedömer vi underprisöverlåtelse idag inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger däremot upphov till en latent skatteskuld, som dock endast realiseras 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 bilder 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 ej är slutliga) är vederhäftiga.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet jämlikt Bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan eller ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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.

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

Helsingborg/Göteborg 2017-10-19

Clas Schumacher
Drottninggatan 13, 111
252 21 Helsingborg

Anders Lerhoff
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 Townhouse i Hyllie

a. Ekonomisk plan, daterad den 29 september 2017
b. Stadgar, registrerade den 28 augusti 2017
c. Registreringsbevis, daterat den 28 augusti 2017
d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat den 15 mars 2016
e. Entreprenadavtal, daterat den 26 juni 2015, reviderat den 15 oktober 2015
f. Låneoffert, Swedbank daterad den 3 oktober 2016

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

Clas Schumacher .....

Anders Lenhoff .....