

# EKONOMISKPLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HANNEBERGSPARKEN**

MED ORGANISATIONSNUMMER 769632-5732

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 Solna Skytten 5 och Skytteholm 2:19 där bostadsrättsföreningen bygger 23 bostadslägenheter som skall överlåtas på föreningen via Stockholm Skytten Fastighets AB med org.nr 556910-1628. Brf Hannebergsparken förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Stockholm Skytten Fastighets 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 RÅ2013, ref 61 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiserar 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, 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 administrera projektet.

Byggnadsarbetet påbörjas under första halvåret 2017 och skall vara klart för inflyttning till första halvåret 2018.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

## KORTFATTAD BYGGBESKRIVNING

<b>LÄGENHETSUTA:</b>	Ca 1 375 kvm
<b>TOMT AREAL:</b>	Ca 1 256 kvm och (141 kvm, Skytteholm 2:19)
<b>GRUND/STOMME:</b>	Platta på mark med betongstomme av plattbärlag
<b>YTTERVÄGGAR:</b>	Putsade utfackningsväggar med inbyggda bärande pelare av stål.
<b>YTTERTAK:</b>	Uppstolpat tak med takstol av trä ovanpå betongbjälklag med taktäckning av bandtäckt plåt.
<b>LÄGENHETS- AVSKILJANDE VÄGGAR:</b>	Betong
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme med radiatorer i lägenheterna och förvärmad tilluft.
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning, (FTX).
<b>UTRUSTNING:</b>	Lägenhetsförråd på sutterängplan.
<b>LÄGENHETS- SAMMANSÄTTNING:</b>	23 st bostäder, bilaga.
<b>PARKERING:</b>	8 platser på tomtmark.
<b>ÖVRIGT:</b>	Tunnelbana Lats Official nyttjanderätt 01-IM6-70/2219.1. Samt villa Last avtalsservitut 01-IM6-26/89.1

## KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV (Kr)

Anskaffningskostnad	115 500 000
Upplåtelseavgift	3 335 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond	75 000
<b>Totalt</b>	<b>118 910 000</b>

## FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 50 000 000 kr varav mark ca 15 000 000 kr. Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul.

<b>Banklån (kronor)</b>	
Lån	19 265 000
Genomsnittlig låneränta (%)	2,75
Årlig amortering	100 000
Räntekostnad år 1	529 788
<b>Total belopp år 1 (ränta + amortering.)</b>	<b>629 788</b>
<i>Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 2,75% samt 100 000 kr i amortering.</i>	

<b>Finansiering</b>	
Insats	96 310 000
Föreningens lån	19 265 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>115 575 000</b>

<b>Nyckeltal</b>	
Anskaffningskostnad per kvm	84 000
Belåning per kvm	14 011
Genomsnittsinsats per kvm	70 044
Driftskostnad per kvm, år 1	291
Genomsnittlig årsavgift per kvm, år	691

## FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER

*Beräkningar gjorda för år 1*

<b>Kapitalkostnader</b>	
Avskrivningar*	550 000
Ränta, år 1	529 788
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 079 788</b>

Driftskostnad, år 1	400 000
Yttre underhållsfond	75 000
<b>Summa utgifter:</b>	<b>475 000</b>

### 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. Prognosens och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för intyggivarnas bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida ränte- och inflationsnivåers påverkan på årsavgiften.

### FÖRENINGENS BERÄKNADE INKOMSTER

Årsavgifter	950 000
Parkeringsavgifter	115 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 065 000</b>

*I årsavgiften ingår ej kostnaden för varmvatten, hushållsel och bredband. Mediakostnaden är beräknad till ca 2.500 kr per år och lägenhet samt övriga kostnader till ca 100 kr per kvm och år.  
\*Med rak avskrivning om 120 år kommer avskrivningen behöva göras med 550 000 kr. Det resulterar i ett negativt resultat som inte påverkar föreningens kassaflöde eller ekonomiska stabilitet, men kan innebära att en förlust kan uppstå som kan komma att redovisas i verksamhetsberättelsen.*

### INSATS OCH ÅRSAVGIFTSFÖRDELNING

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

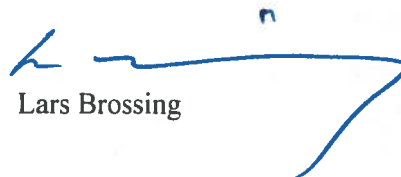
1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall alltid fastställas av föreningsstämman.
2. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända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

Malmö den 23 november 2016

Bostadsrättsföreningen Hannebergsparken

  
Göran Olsson

  
Cecilia Hamenius

  
Lars Brossing



# Känslihetsanalys<sup>1</sup>

	AR 1	AR 2	AR 3	AR 4	AR 5	AR 6	AR 7	AR 8	AR 9	AR 10	AR 11
Tageringsvärde	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Lån	19 265 000	19 165 000	19 065 000	18 965 000	18 865 000	18 765 000	18 665 000	18 565 000	18 465 000	18 365 000	18 265 000
Amortering	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Lgh-yta	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375
Ingående kassa	75 000	110 212	159 174	222 106	299 232	390 782	496 989	618 090	754 329	905 954	1 073 217
Arsavgifter (+2%)	950 000	969 000	988 380	1 008 148	1 028 311	1 048 877	1 069 854	1 091 251	1 113 076	1 135 338	1 158 045
P-avgifter (12 st å 800kr/st)	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 065 000</b>	<b>1 084 000</b>	<b>1 103 380</b>	<b>1 123 148</b>	<b>1 143 311</b>	<b>1 163 877</b>	<b>1 184 854</b>	<b>1 206 251</b>	<b>1 228 076</b>	<b>1 250 338</b>	<b>1 273 045</b>
Räntekostnader	529 788	527 038	524 288	521 538	518 788	516 038	513 288	510 538	507 788	505 038	502 288
Driftskostn <sup>2</sup> (+2%)	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 465	459 474	468 664	478 037	487 598
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000
Avsättning yttre fond	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>1 554 788</b>	<b>1 560 038</b>	<b>1 565 448</b>	<b>1 571 021</b>	<b>1 576 761</b>	<b>1 582 670</b>	<b>1 588 753</b>	<b>1 595 012</b>	<b>1 601 452</b>	<b>1 608 075</b>	<b>1 614 886</b>
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>-489 788</b>	<b>-476 038</b>	<b>-462 068</b>	<b>-447 874</b>	<b>-433 450</b>	<b>-418 794</b>	<b>-403 899</b>	<b>-388 761</b>	<b>-373 375</b>	<b>-357 737</b>	<b>-341 841</b>
<b>KASSAFÖDE</b>	<b>35 212</b>	<b>48 962</b>	<b>62 932</b>	<b>77 126</b>	<b>91 550</b>	<b>106 206</b>	<b>121 101</b>	<b>136 239</b>	<b>151 625</b>	<b>167 263</b>	<b>183 159</b>
Akkumulerad avsättning yttre fond	75 000	150 000	225 000	300 000	375 000	450 000	525 000	600 000	675 000	750 000	825 000
Utgående kassa	110 212	159 174	222 106	299 232	390 782	496 989	618 090	754 329	905 954	1 073 217	1 256 376
<b>Arsavgift enligt plan (kr/kvm)</b>	<b>691</b>	<b>705</b>	<b>719</b>	<b>733</b>	<b>748</b>	<b>763</b>	<b>778</b>	<b>794</b>	<b>810</b>	<b>826</b>	<b>842</b>
Ändring av räntenivån											
med ökning + 1 %	860	863	866	870	873	877	880	884	888	892	896
+ 2 %	1 000	1 002	1 005	1 008	1 010	1 013	1 016	1 019	1 022	1 026	1 029
+ 3 %	1 140	1 142	1 144	1 145	1 147	1 150	1 152	1 154	1 157	1 159	1 162
med minskning - 1 %	580	584	589	594	599	604	609	614	619	625	631
- 2 %	440	445	450	456	461	467	473	479	485	491	498
- 3 %	300	306	312	318	324	331	337	344	351	358	365
Ändring av inflationsnivån											
med ökning + 1 %	723	730	737	744	752	759	768	776	785	794	804
+ 2 %	726	735	746	757	768	780	792	805	819	833	848
+ 3 %	728	741	755	770	785	801	818	836	855	876	897
med minskning - 1 %	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727
- 2 %	714	712	710	708	706	704	702	700	698	696	694
- 3 %	711	706	702	697	692	687	683	678	673	669	664

<sup>1</sup> Behov av nivå på årsavgift (kr/kvm) för att hålla en utgående kassa motsvarande ackumulerad avsättning till yttre fond.  
<sup>2</sup> El- och tappvarmvattenkostnad är beräknad till: 100 kr/kvm  
 Kommunikationskostnad till: 2 500 kr/lgh

# Prislista

## Brf Hannebergsparken

(För senaste uppdatering, vänligen se hemsidan [brf-hannebergsparken.se](http://brf-hannebergsparken.se))

Lgh	Våning	Rum	Boarea	Insats	Upplåtelseavgift	Försäljningspris	Avgift
<b>Suterrängplan</b>							
901	-1	3	64	4 025 000 kr	150 000 kr	4 175 000 kr	3 680 kr
902	-1	3	69	4 395 000 kr	105 000 kr	4 500 000 kr	3 968 kr
<b>Entreplan</b>							
1001	0	2	57	3 645 000 kr	105 000 kr	3 750 000 kr	3 278 kr
1002	0	3	66	4 150 000 kr	200 000 kr	4 350 000 kr	3 795 kr
1003	0	1	33,5	2 360 000 kr	65 000 kr	2 425 000 kr	1 926 kr
1004	0	4	86	5 650 000 kr	175 000 kr	5 825 000 kr	4 945 kr
<b>Våning 1</b>							
1101	1	1	32	2 250 000 kr	125 000 kr	2 375 000 kr	1 840 kr
1102	1	2	57	4 050 000 kr	100 000 kr	4 150 000 kr	3 278 kr
1103	1	3	66	4 375 000 kr	150 000 kr	4 525 000 kr	3 795 kr
1104	1	1	33,5	2 425 000 kr	75 000 kr	2 500 000 kr	1 926 kr
1105	1	4	86	5 870 000 kr	175 000 kr	6 045 000 kr	4 945 kr
<b>Våning 2</b>							
1201	2	1	32	2 425 000 kr	75 000 kr	2 500 000 kr	1 840 kr
1202	2	2	57	4 075 000 kr	150 000 kr	4 225 000 kr	3 278 kr
1203	2	3	66	4 625 000 kr	50 000 kr	4 675 000 kr	3 795 kr
1204	2	1	33,5	2 575 000 kr	50 000 kr	2 625 000 kr	1 926 kr
1205	2	4	86	6 095 000 kr	255 000 kr	6 350 000 kr	4 945 kr
<b>Våning 3</b>							
1301	3	1	32	2 495 000 kr	130 000 kr	2 625 000 kr	1 840 kr
1302	3	2	57	4 100 000 kr	175 000 kr	4 275 000 kr	3 278 kr
1303	3	3	66	4 775 000 kr	200 000 kr	4 975 000 kr	3 795 kr
1304	3	1	33,5	2 630 000 kr	120 000 kr	2 750 000 kr	1 926 kr
1305	3	4	86	6 225 000 kr	275 000 kr	6 500 000 kr	4 945 kr
<b>Vindsvåning</b>							
1401	4	4	104	8 025 000 kr	225 000 kr	8 250 000 kr	5 980 kr
1402	4	3	65	5 070 000 kr	205 000 kr	5 275 000 kr	3 738 kr

\* I avgiften ingår värme

\* I avgiften ingår ej varmvatten och hushållsel.

\* I avgiften ingår ej bredband, TV och telefoni.

# Rumsbeskrivning - Ljust

## Brf Hannebergsparken

### Hall

**GOLV:** Kährs Ek Palazzo Bianco

**VÄGGAR:** Vitt NCS S 0500N Matt, glans 5

**TAK:** Vitt NCS 0500-N, glans 7

### Kök

**GOLV:** Kährs Ek Palazzo Bianco

**VÄGGAR:** Vitt NCS S 0500N Matt, glans 5

**TAK:** Vitt NCS 0500-N, glans 7

**MASKINER:** Siemens – Induktionshäll, Varmluftugn med mikrofunktion, helintegrerad diskmaskin, helintegrerad kyl och frys.

**INREDNING:** Vedum Annika på sockel med push-open system för luckor och lådor

Underskåp i Betonggrå F.49 NCS S 5502 Y Glans 15 / Överskåp i Cappucino F.63 NCS S 3010-Y20R Glans 15

**ÖVRIGT:** Bänkskiva Ceasarstone Raw Concrete 4004 Finslipad 30mm

### Vardagsrum

**GOLV:** Kährs Ek Palazzo Bianco

**VÄGGAR:** Vitt NCS S 0500N Matt, glans 5

**TAK:** Vitt NCS 0500-N, glans 7

### Sovrum

**GOLV:** Kährs Ek Palazzo Bianco

**VÄGGAR:** Vitt NCS S 0500N Matt, glans 5

**TAK:** Vitt NCS 0500-N, glans 7

### WC/dusch

**GOLV:** Norrvik Grå 60x60 cm

**VÄGGAR:** Norrvik Grå 30x60 cm

**TAK:** Vitt NCS 0500-N, glans 20

**ÖVRIGT:** Toalettstol – Me by Starck från Duravit, Kommod - Vedum Free, Spegelskåp – Vedum Free Plus

Tvättställsblandare - Tapwell Evo EVM071, Chrome, Duschblandare – Tapwell TVM7200, Chrome, Duschvägg – INR Arc

Handduktork - HAFA Original 800 Svart, Vitvaror – Siemens, Takbelysning – Deltalight Boxy R, Handdukskrok - Tapwell TA243

Toalettppappershållare - Tapwell TA236

### WC/gäst

**GOLV:** Norrvik 15x15 cm, med sockel Norrvik Grå 60 mm

**VÄGGAR:** Målat vitt

**TAK:** Målat vitt

**ÖVRIGT:** Toalettstol – Me by Starck från Duravit, Spegel med LED-belysning, Kommod – Vedum Free

Stänkskydd - Keramik Centro, New York Bianco 60x130

### Övrigt

**FÖNSTERBÄNKAR:** Svart terazzo

**INNERDÖRRAR:** Massiva, släta, vitmålade, NCS S 0500-N Halvmatt, med trycke BB Gruppen Randi R7021

**FÖRRÅD:** finns i källare.

**SOCKLAR:** Trä 15X44 mm gerad, Industriell målningsbehandling vit matt

**BRYTARE & UTTAG:** Schneider Exxact Primo

**GARDEROBER:** Skjutdörrsgarderaber Elfa Plain och fasta garderaber Vedum Annika.

# Rumsbeskrivning - Mörkt

## Brf Hannebergsparken

### Hall

**GOLV:** Kährs Ek Palazzo Rovere

**VÄGGAR:** Vitt NCS S 0500N Matt, glans 5

**TAK:** Vitt NCS 0500-N, glans 7

### Kök

**GOLV:** Kährs Ek Palazzo Rovere

**VÄGGAR:** Vitt NCS S 0500N Matt, glans 5

**TAK:** Vitt NCS 0500-N, glans 7

**MASKINER:** Siemens – Induktionshäll, varmluftugn med mikrofunktion, helintegrerad diskmaskin, helintegrerad kyl och frys.

**INREDNING:** Vedum Annika på sockel med push-open system för luckor och lådor. Underskåp i Antracitgrå NCS S 6500 N Glans 15 / Överskåp i Nougat NCS S 5010-Y50R Glans 15

**ÖVRIGT:** Bänkskiva Ceaserstone 4120 Finslipad 30mm

### Vardagsrum

**GOLV:** Kährs Ek Palazzo Rovere

**VÄGGAR:** Vitt NCS S 0500N Matt, glans 5

**TAK:** Vitt NCS 0500-N, glans 7

### Sovrum

**GOLV:** Kährs Ek Palazzo Rovere

**VÄGGAR:** Vitt NCS S 0500N Matt, glans 5

**TAK:** Vitt NCS 0500-N, glans 7

### WC/dusch

**GOLV:** Norrvik Grå 60x60 cm

**VÄGGAR:** Norrvik Grå 30x60 cm

**TAK:** Vitt NCS 0500-N, glans 20

#### ÖVRIGT:

Toalettstol – Me by Starck från Duravit, Kommod - Vedum Free, Spegelskåp – Vedum Free Plus, Tvättställsblandare -

Tapwell Evo EVM071, Black Chrome, Duschblandare – Tapwell TVM7200, Black Chrome, Duschkvägg – INR Arc,

Handduktork - HAFA Original 800 Svart, Vitvaror – Siemens, Takbelysning – Deltalight Boxy R, Handdukskrok - Tapwell

TA243 Black

Toalettppappershållare - Tapwell TA236 Black

### WC/gäst

**GOLV:** Norrvik 15x15 cm, med sockel Norrvik Grå 60 mm

**VÄGGAR:** Målat vitt

**TAK:** Målat vitt

**ÖVRIGT:** Toalettstol – Me by Starck från Duravit, Spegel med LED-belysning, Kommod – Vedum Free, Stänkskydd - Keramik Centro, New York Bianco 60x130

### Övrigt

**FÖNSTERBÄNKAR:** Svart terazzo

**INNERDÖRRAR:** Massiva, släta, vitmålade, NCS S 0500-N Halvmatt, med trycke BB Gruppen Randi R7021

**FÖRRÅD:** finns i källare.

**SOCKLAR:** Trä 15X44 mm gerad, Industriell målningsbehandling vit matt

**BRYTARE & UTTAG:** Schneider Exxact Primo

**GARDEROBER:** Skjutdörrsgarderob Elfa Plain och fasta garderob Vedum Annika.

h



## INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Hannebergsparken, org.nr. 769632-5732, får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till planen hörande handlingar, vilka huvudsakligen är – förutom den ekonomiska planen – stadgar, aktieöverlåtelseavtal, utkast till entreprenadavtal och stadgar. 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.

Av planen framgår att Brf Hannebergsparken förvärvar fastigheten genom att först av *Projektbolag Del II AB* förvärva samtliga aktier i *Stockholm Skytten Fastighets AB* (556910-1628), vars enda tillgång är *fastigheterna Solna Skytten 5* och *Solna Skytteholm 2:19*. Fastigheterna 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 (jämför RÅ 2003, ref 61) bedömer vi underprisöverlåtelse idag inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Af-fären med fastigheterna ger däremot upphov till en latent skatteskuld, som dock endast realiserars i det fall föreningen avyttrar fastighet. Reglerna enligt jordabalken kommer inte att kunna tillämpas.

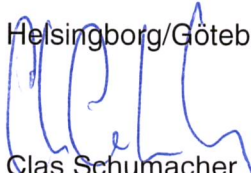
De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 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 upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi 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 den 29 november 2016

  
Clas Schumacher  
Drottninggatan 13, 111  
252 21 Helsingborg

  
Anders Lenhoff  
Lindholmsvägen 22  
417 57 Göteborg