

# EKONOMISK PLAN

FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSSTIGEN 1

MED ORGANISATIONSNUMMER 769631-7085

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.

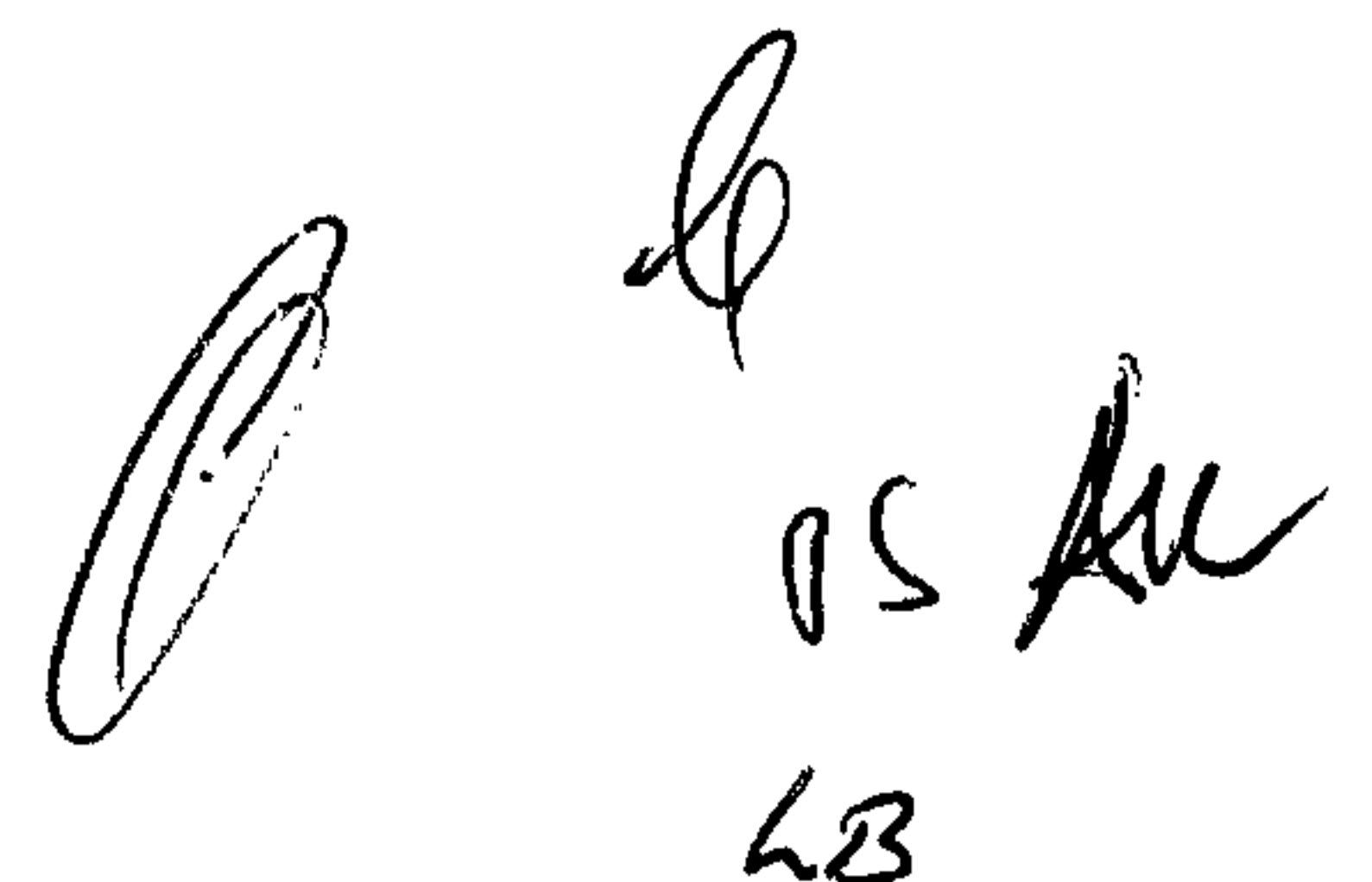
Fastigheten Malmö, Draken 18 skall jämlikt aktieöverlåtelseavtalet av den 20170630 genom aktier i Midroc Draken Punkthus Öst AB, med org.nr 559060-2826, överlåtas på föreningen och därpå uppföra 39 bostads lägenheter. Brf Skogsstigen 1 förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Midroc Draken Punkthus Öst 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 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 och garantiavgifter. Samtliga myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning hanteras genom ett projektutvecklingsavtal mellan Midroc Draken Punkthus Öst AB och Midroc Projects AB med org. nr 556532-9926 som för byggherrens räkning leder och administrerar projektet.

Byggnadsarbetet påbörjas under tredje kvartalet 2017 och beräknas vara klart för inflyttning under första kvartalet 2019.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

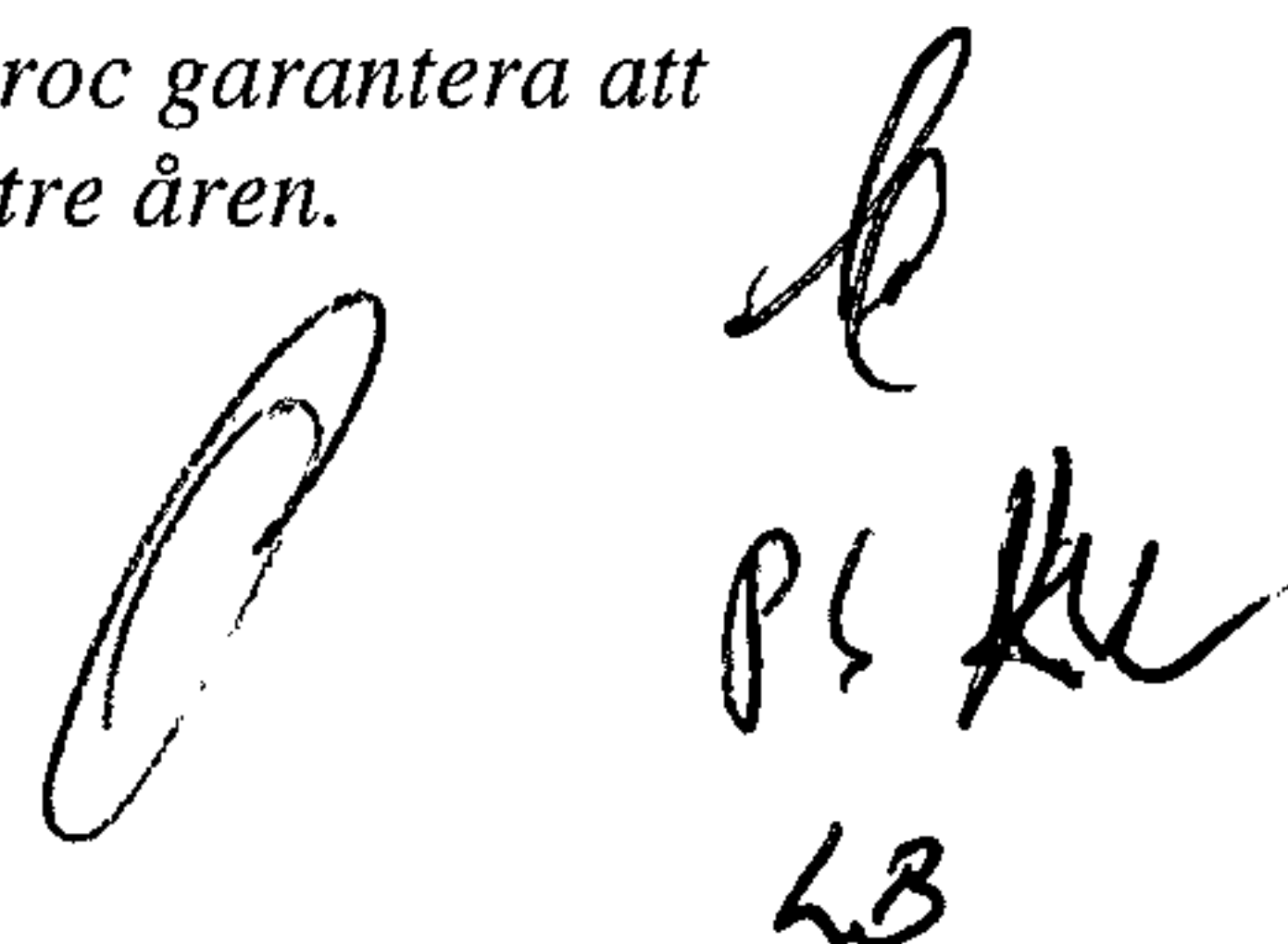


Handwritten signatures and initials, including a large circular mark, a signature, and the initials 'OS', 'AK', and 'LB'.

# KORTFATTAD BYGGBESKRIVNING

<b>LÄGENHETSYTA:</b>	Ca 2 760 kvm
<b>TOMT AREAL:</b>	Ca 1 300 kvm
<b>GRUND:</b>	Grundläggning med källare med platta samt källarväggar av betong.
<b>YTTERVÄGGAR:</b>	Ytterväggar som utfackningsväggar beklädda med fasadtegel och fasadskivor.
<b>YTTERTAK:</b>	Takpapp med solceller.
<b>STOMME:</b>	Bärande stomme av betong och stålpelare i yttervägg. Prefabricerade plattbärlag av betong som pågjuts på plats efter förläggning av installationer.
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme. Med radiatorer i lägenheterna och i övriga uppvärmda utrymmen. Förberett för individuell mätning av tappvarmvattenförbrukningen.
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning, (FTX).
<b>UTRUSTNING:</b>	Lägenheterna är försedda med komfortvärme i badrum. Fastigheten kommer att anslutas till ett gemensamt fastighetsnät. Varje bostadsrättshavare ansvarar själv för, avtal med leverantör för TV, bredband och telefoni.
<b>LÄGENHETS-SAMMANSÄTTNING:</b>	39 st bostäder, bilaga 1.
<b>PARKERING:</b>	Det finns 7 st gemensamma besöksplatser, 3 st handikapplatser samt 35 platser i P-hus*.
<b>ÖVRIGT:</b>	Fastigheten har del i gemensamhetsanläggning. I anläggningen ingår två miljöhus samt innergård och fördröjningsmagasin, VA-anläggning. Byggnaden är ansluten till ett underjordsystem med avfallsbehållare för matavfall och restavfall. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen motsvarar 1/3, där det bl a ingår 8 st besöksparkeringar. Vidare finns gemensamhetsanläggning för infartsväg till besöksparkering, där andelen är 14/100.

*\*Föreningen övertar ett nyttjanderättsavtal för användande av parkeringsplatser i P-hus. Midroc garanterar att föreningen blir skadeslös i det fall föreningens andel om 35 platser inte blir uthyrda de första tre åren.*



Handwritten signatures and initials, including a large circular mark and the initials 'P. K. L.B.'.

## KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV (Kr)

Anskaffningskostnad	109 000 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond	155 000
<b>Totalt</b>	<b>109 155 000</b>

## FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 45 000 000 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	41 495 000
Genomsnittlig låneränta (%)	2,40
Årlig amortering	400 000
Räntekostnad år 1	995 880

**Total belopp år 1 (ränta + amort.)** **1 395 880**

*Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 2,40% samt 400 000 kr i amortering. Byggkreditiv genom Swedbank med villkorad slutplacering.*

### Finansiering

Insats	67 655 000
Föreningens lån	41 495 000

**Summa finansiering** **109 150 000**

### Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	39 436
Belåning per kvm	15 013
Genomsnittsinsats per kvm	24 477
Driftskostnad per kvm, år 1	230
Genomsnittlig årsavgift per kvm, år.	740

## FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER

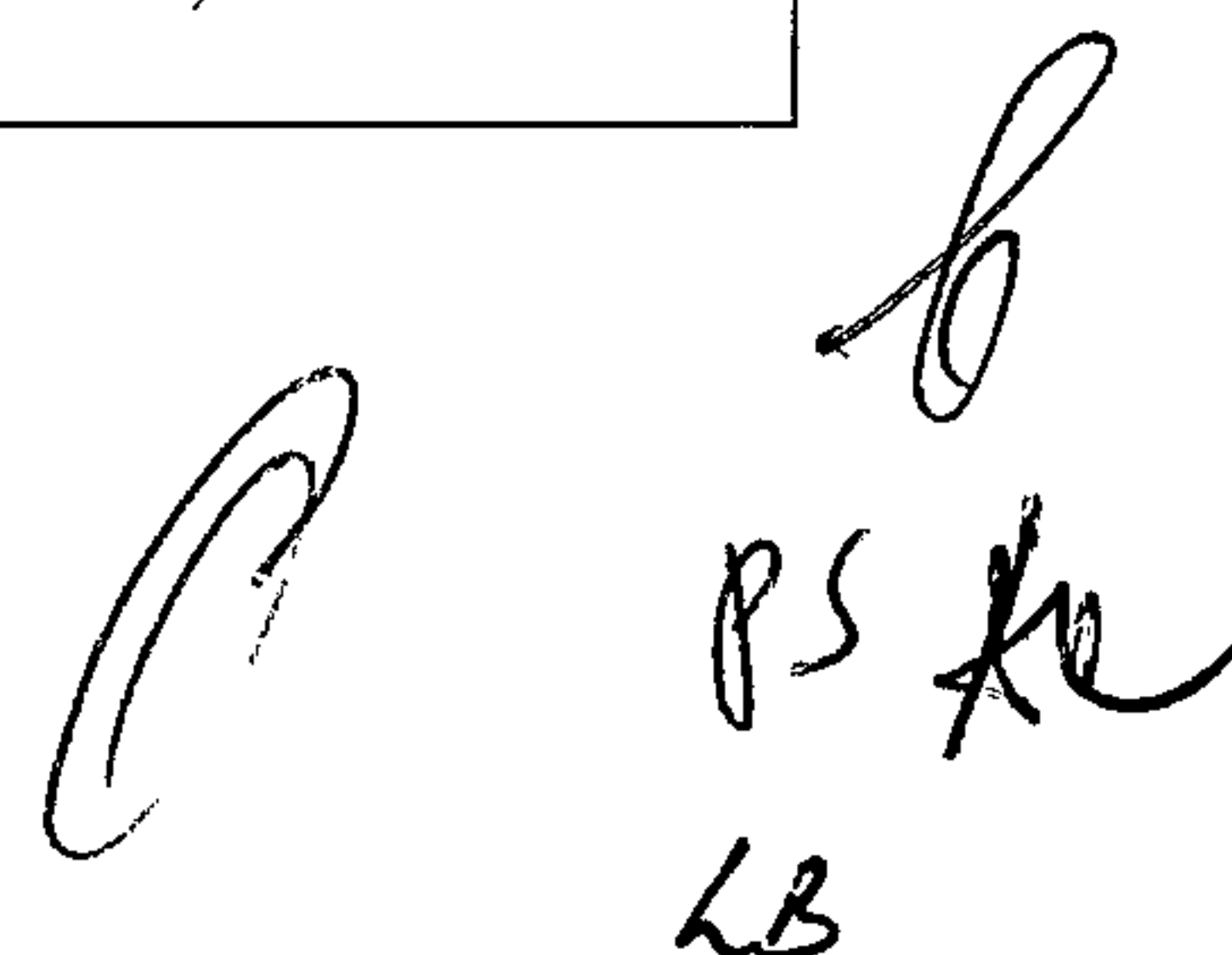
*Beräkningar gjorda för år 1*

### Kapitalkostnader

Avskrivningar*	550 000
Ränta, år 1	995 880
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 545 880</b>

Driftskostnad, år 1*	635 000
Yttre underhållsfond	110 000
<b>Summa utgifter:</b>	<b>745 000</b>

\* Förbruknings-/mediakostnader; el-, vatten- och värme (275 000 kr/år) – Teknisk förvaltning (175 000 kr/år) – Administration och serviceavtal (185 000 kr/år).

  
PS  
LB

### 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 1 337 kr/lägenhet med en inflations uppräknig om 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, (inkl lokalhyror, exkl moms)	2 045 064
Parkeringsavgifter	-----
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 045 064</b>

*I årsavgiften ingår ej kostnaden för varmvatten, hushållsel och bredband. Mediakostnaden är beräknad till ca 3.000 kr per år och lägenhet samt övriga kostnader till ca 100 kr per kvm och år. Genom att rak avskrivning tillämpas, ger det ett negativt resultat som inte påverkar föreningens kassaflöde eller ekonomiska stabilitet, men innebär att en förlust uppstår som kommer att redovisas i verksamhetsberättelsen.*

### INSATS OCH ÅRSAVGIFTSFÖRDELNING

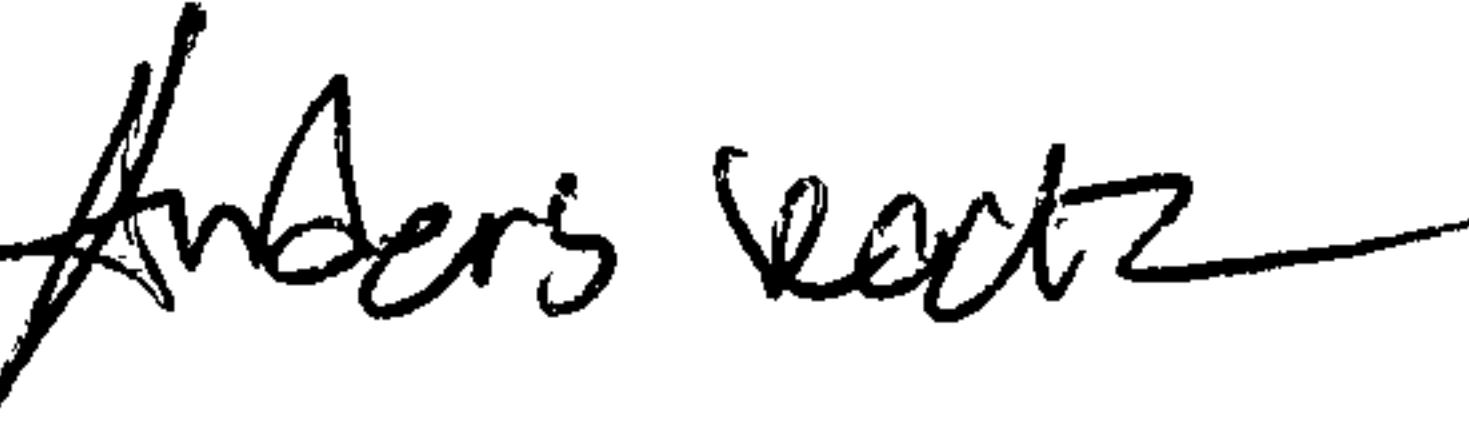
**Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.**

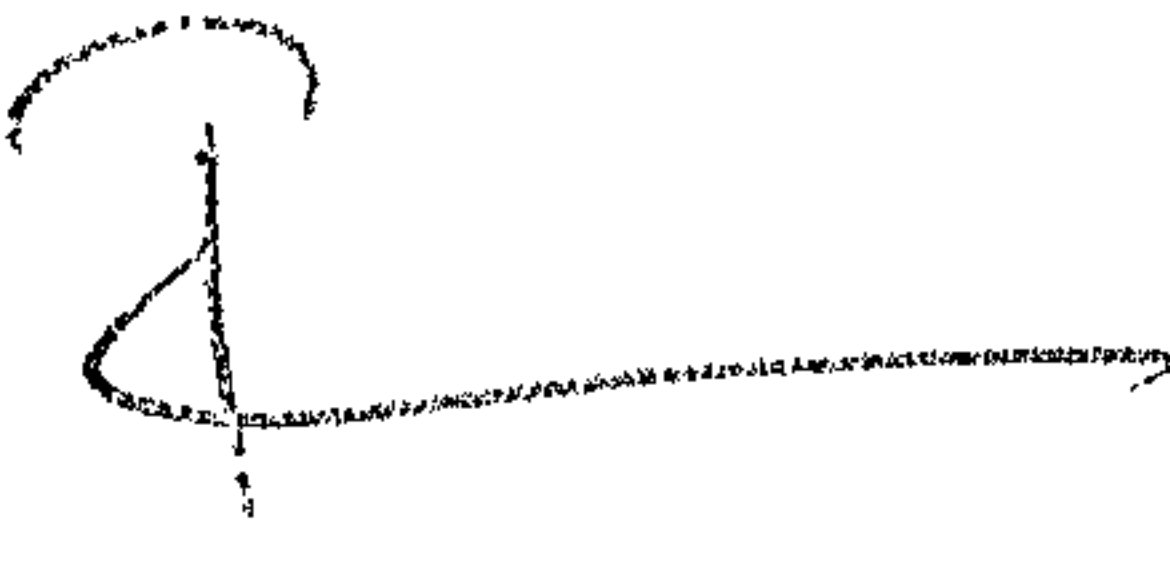
1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall alltid fastställas av föreningsstämman.
2. Om individuella tillval förekommer av utrustning betalas denna av respektive bostadsrättshavare utöver insats och kan utgå som upplåtelseavgift.
3. De i planen 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 rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.

**Malmö den 11 december 2018**

Bostadsrättsföreningen Skogsstigen 1

  
Lars Brossing

  
Anders Koch

  
Peter Samuelsson





# Känslighetsanalys<sup>1</sup>

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+2%)/år	45 000 000	45 900 000	46 818 000	47 754 360	48 709 447	49 683 636	54 854 749	60 564 075
Lån	41 495 000	41 095 000	40 695 000	40 295 000	39 895 000	39 495 000	37 495 000	35 495 000
Amortering	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Lgh-yta	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764
Ingående kassa	150 000	164 184	216 169	306 520	353 609	441 042	995 220	1 884 771
Årsavgifter (+2%), exkl moms lokal	2 045 064	2 085 965	2 127 685	2 170 238	2 213 643	2 257 916	2 492 922	2 752 387
P-avgifter, exkl moms	0	0	0	0	0	0	0	0
Lokalhyror, exkl moms	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 045 064</b>	<b>2 085 965</b>	<b>2 127 685</b>	<b>2 170 238</b>	<b>2 213 643</b>	<b>2 257 916</b>	<b>2 492 922</b>	<b>2 752 387</b>
Räntekostnader	995 880	986 280	976 680	1 049 282	1 038 866	1 028 450	1 181 407	1 207 862
Driftskostn. <sup>2</sup> (+2%)	635 000	647 700	660 654	673 867	687 344	701 091	774 061	854 626
Fastighetsskatt/avgift *	0	0	0	0	0	0	0	70 178
Avskrivningar	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000
Avsättning yttre fond	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>2 290 880</b>	<b>2 293 980</b>	<b>2 297 334</b>	<b>2 383 149</b>	<b>2 386 210</b>	<b>2 389 541</b>	<b>2 615 469</b>	<b>2 792 666</b>
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>-245 816</b>	<b>-208 015</b>	<b>-169 649</b>	<b>-212 911</b>	<b>-172 567</b>	<b>-131 625</b>	<b>-122 547</b>	<b>-40 279</b>
Kassaflöde	14 184	51 985	90 351	47 089	87 433	128 375	137 453	219 721
Akkumulerad avsättning yttre fond	110 000	220 000	330 000	440 000	550 000	660 000	1 210 000	1 760 000
Utgående kassa	164 184	216 169	306 520	353 609	441 042	569 417	1 132 673	2 104 492
<b>Årsavgift enligt plan (kr/kvm)</b>	<b>740</b>	<b>755</b>	<b>770</b>	<b>785</b>	<b>801</b>	<b>817</b>	<b>902</b>	<b>996</b>
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	925	924	924	954	953	953	1 028	1 085
+ 2 %	1 075	1 073	1 071	1 100	1 098	1 096	1 163	1 213
+ 3 %	1 225	1 222	1 219	1 245	1 242	1 239	1 299	1 341
med minskning - 1 %	624	627	630	662	665	667	756	828
- 2 %	474	478	482	516	520	524	621	699
- 3 %	324	330	335	371	376	382	485	571
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	777	780	784	818	821	826	924	959
+ 2 %	779	785	791	828	834	842	959	994
+ 3 %	781	790	799	838	848	858	997	1 032
med minskning - 1 %	772	771	770	799	797	796	863	898
- 2 %	770	767	763	789	786	782	837	872
- 3 %	768	762	756	780	775	769	814	849

<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: 3 000 kr/lgh

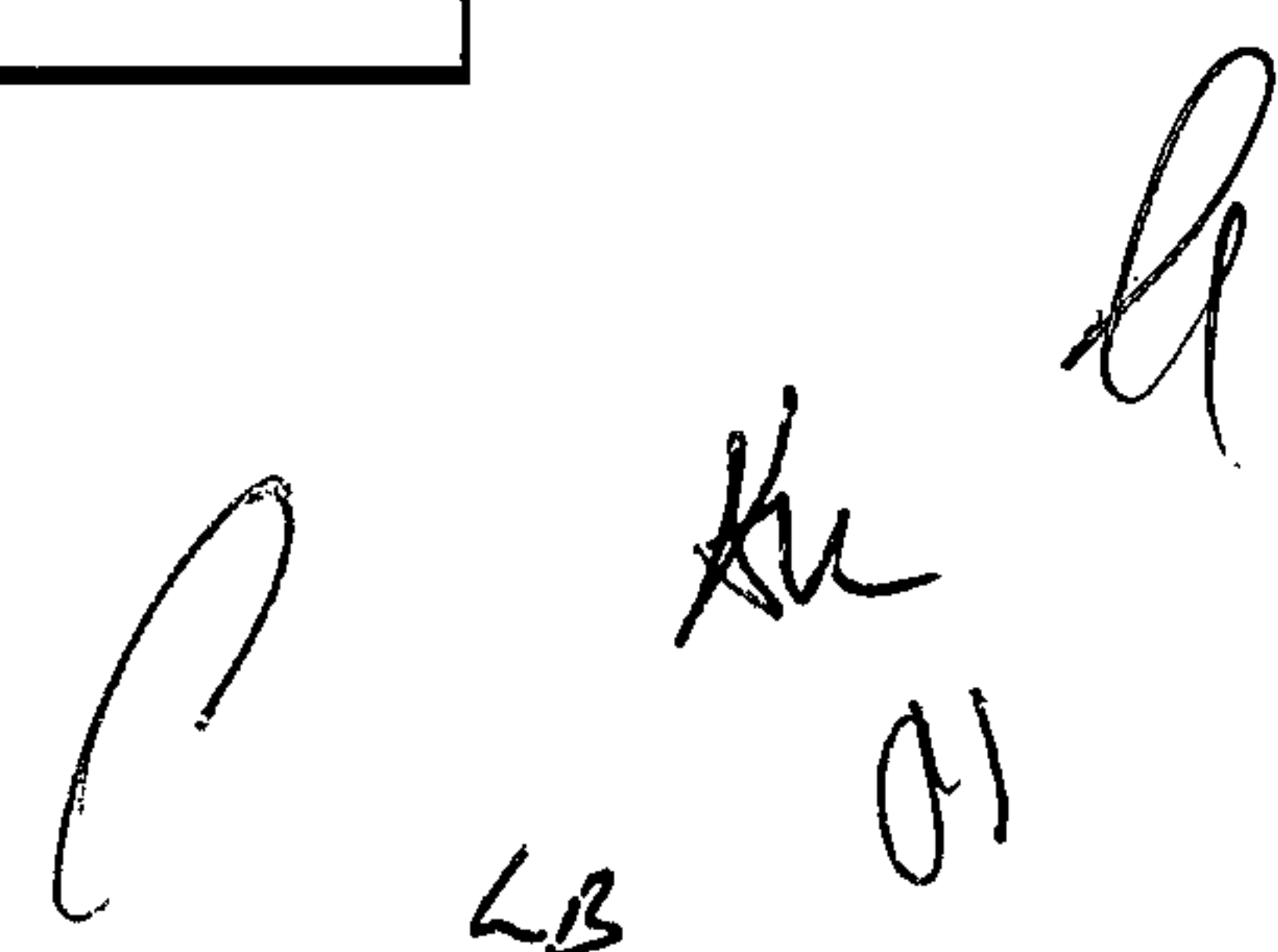
*Handwritten notes and signatures:*  
 - Top right: "sk" (signature)  
 - Middle right: "K" (signature)  
 - Far right: "PS" (initials)  
 - Below "K": "LB" (initials)  
 - Bottom right: "P" (signature)

# Brf Skogsstigen 1,

# Bilaga 1

2018121717441

Lgh.nr	För folkbokföring	Rum	Boarea	Insats	Månadsavgift	Årsavgift	Andelstal
1001	1001	3	70	1 510 000	4 329	51 948	0,0223
1002	1002	4	86	1 800 000	5 328	63 936	0,0266
1003	1003	3	73	1 440 000	4 508	54 094	0,0213
1004	1004	3	69	1 445 000	4 267	51 208	0,0214
1005	1005	1	39	895 000	2 393	28 712	0,0132
1101	1101	3	73	1 540 000	4 508	54 094	0,0228
1102	1102	3	69	1 565 000	4 267	51 208	0,0231
1103	1103	2	52	1 165 000	3 201	38 406	0,0172
1104	1104	3	70	1 610 000	4 329	51 948	0,0238
1105	1105	4	86	1 895 000	5 328	63 936	0,0280
1201	1201	3	73	1 605 000	4 508	54 094	0,0237
1202	1202	3	69	1 630 000	4 267	51 208	0,0241
1203	1203	2	52	1 285 000	3 201	38 406	0,0190
1204	1204	3	70	1 675 000	4 329	51 948	0,0248
1205	1205	4	86	1 960 000	5 328	63 936	0,0290
1301	1301	3	73	1 670 000	4 508	54 094	0,0247
1302	1302	3	69	1 695 000	4 267	51 208	0,0251
1303	1303	2	52	1 350 000	3 201	38 406	0,0200
1304	1304	3	70	1 740 000	4 329	51 948	0,0257
1305	1305	4	86	2 025 000	5 328	63 936	0,0299
1401	1401	3	73	1 735 000	4 508	54 094	0,0256
1402	1402	3	69	1 760 000	4 267	51 208	0,0260
1403	1403	2	52	1 435 000	3 201	38 406	0,0212
1404	1404	3	70	1 805 000	4 329	51 948	0,0267
1405	1405	4	86	2 090 000	5 328	63 936	0,0309
1501	1501	3	73	1 800 000	4 508	54 094	0,0266
1502	1502	3	69	1 825 000	4 267	51 208	0,0270
1503	1503	2	52	1 500 000	3 201	38 406	0,0222
1504	1504	3	70	1 870 000	4 329	51 948	0,0276
1505	1505	4	86	2 155 000	5 328	63 936	0,0319
1601	1601	3	73	1 865 000	4 508	54 094	0,0276
1602	1602	3	69	1 890 000	4 267	51 208	0,0279
1603	1603	2	52	1 560 000	3 201	38 406	0,0231
1604	1604	3	70	1 935 000	4 329	51 948	0,0286
1605	1605	4	86	2 220 000	5 328	63 936	0,0328
1701	1701	3	73	1 930 000	4 508	54 094	0,0285
1702	1702	4	78	2 210 000	4 829	57 942	0,0327
1703	1703	4	83	2 285 000	5 137	61 642	0,0338
1704	1704	4	86	2 285 000	5 328	63 936	0,0338


  
 LB

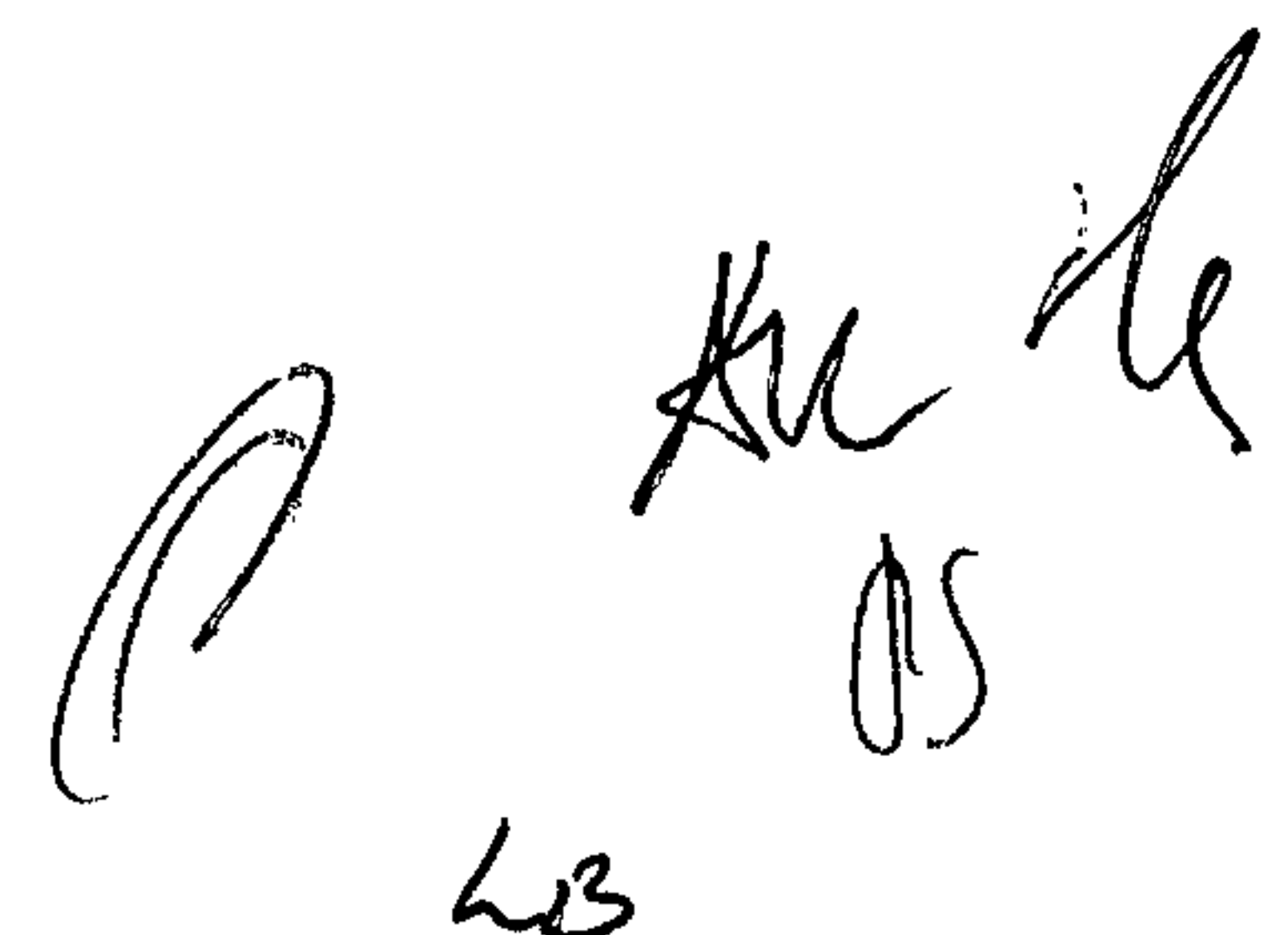
## Bilaga 2

### Kortfattad rumsbeskrivning brf Skogsstigen 1

Rum	Golv	Väggar	Tak	Maskiner	Inredning	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt			
Kök	Ekparkett	Målat vitt, stänkskydd av kakel ovan bänkskiva	Målat vitt.	kyl, frys, induktions häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn i överskåp och spiskåpa, samt helintegrerad diskmaskin	Släta vita målade luckor, lådor i underskåp, laminatskiva med underlimmad vask	Spotlights under överskåp samt spotlights infällda i tak
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt			
Sovrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt			
WC/ dusch	Klinker	Helkaklade	Målat vitt		Toalettstol, blandare tvättställ med kommod spegelskåp med belysning, duschväggar, handdukskrokar, toalettpappershållare, väggskåp, bänkskiva, duschväggar, 230 V uttag	Elektronisk handdukstork, komfortvärme i golv, tvättmaskin, torktumlare, spotlights infällda i tak
WC/ gäst	Klinker	Kakel bakom tvättställ.  Övrig väggyta vitmålad.	Målat vitt		Toalettstol, tvättställ, Spegel med belysning, handdukskrokar, toalettpappershållare, 230 V uttag.	Plafond
Klädkammare	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		Hylla med klädstång	Belysning
Entré/Hall	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt			

#### Övrigt:

**FÖNSTERBÄNKAR:** natursten på konsol  
**INNERDÖRRAR:** släta vita.

  
Handwritten initials and signatures, including a large stylized 'P' and several other marks.

**I N T Y G**  
**- EKONOMISK PLAN -**

Vi undertecknade<sup>1</sup>, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen<sup>2</sup> granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Skogsstigen 1 (org.nr.769631-7085), 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 Draken Punkthus Öst.

Av planen framgår, att Brf Skogsstigen 1 förvärvar fastigheten genom att förvärva aktierna i *Midroc Draken Punkthus Öst AB (med org.nr. 559060-2826)*, vars enda tillgång är *fastigheten Malmö Draken 18*. 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<sup>3</sup> bedömer vi underprisöverlåtelse idag inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären 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).

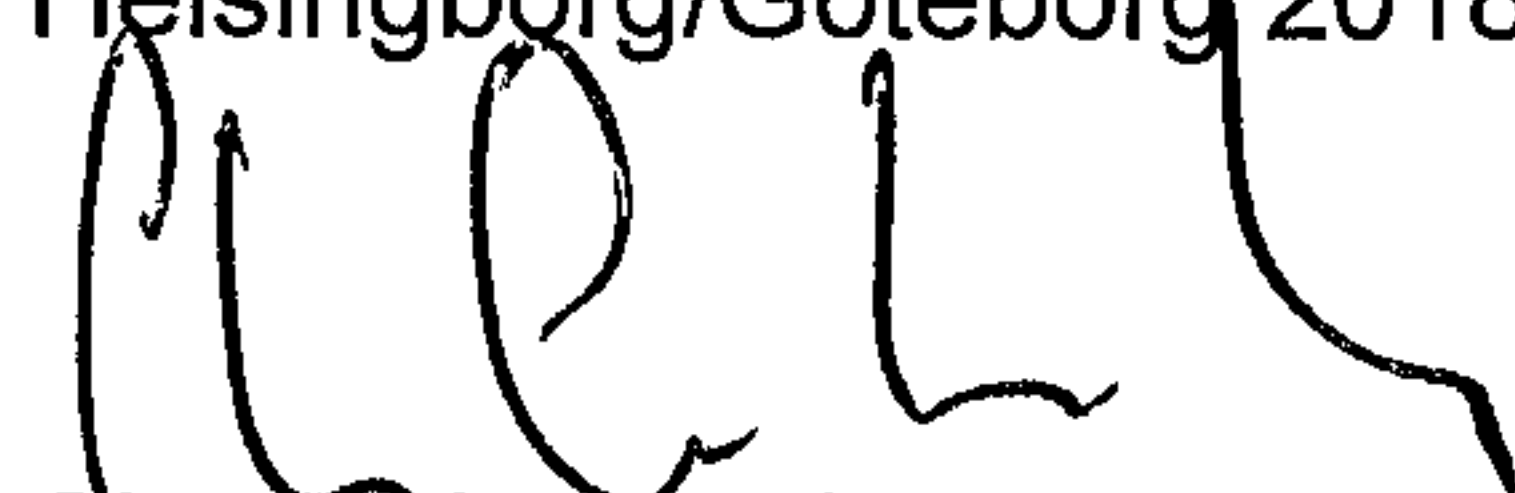
Vi är av uppfattningen att bostadsmarknaden alltså är god i Malmö kommun och att lägenheterna ifråga kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 (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 2018-12-13



Clas Schumacher  
Drottninggatan 13, 252 21 Helsingborg



Anders Lenhoff  
Lindholmsvägen 22, 417 57 Göteborg

<sup>1</sup> Respektive intygsgivare har för ändamålet en ansvarsförsäkring med begränsat försäkringsbelopp

<sup>2</sup> Intygsgivarna är av Boverket godkända att i hela Sverige intygsgge ekonomiska planer och kalkyler

<sup>3</sup> Jämför RÅ 2003, ref 61




**Bilaga – "Underliggande handlingar för bedömning av hållbar ekonomisk plan"**  
**Brf Skogsstigen 1**

- a. Ekonomisk plan, daterad den 11 december 2018
- b. Stadgar, registrerade 2017-06-30
- c. Registreringsbevis, daterat 2017-08-15
- d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2017-06-30
- e. Entreprenadavtal, daterat 2017-04-27

---

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

Clas Schumacher

  
.....

Anders Lenhoff

  
.....

---