

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARADHUSEN
ORGANISATIONSNUMMER 769638-7856
LOMMA KOMMUN

2020102602027

● Denna ekonomiska plan har upprättas i ett exemplar med följande huvudrubriker.

● A: Allmänna förutsättningar

B: Preliminär beskrivning av fastighet

C: Beräknade kostnader för föreningens förvärv

D: Beräknat taxeringsvärde

E: Finansieringsplan och nyckeltal

F: Föreningens beräknade kostnader

G: Föreningens beräknade intäkter

● H: Föreningens insatser och avgifter

I: Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

● J: Särskilda förhållanden

Handwritten signatures and initials:
P. H.
AK
AW

A: Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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 av 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.

Föreningen förvärvar fastigheten Bjärred 20:2, med avsikt att uppföra 16 bostadsradhus. Brf Paradhusen förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i MPD Jade Grund 1 AB – 559175-0277 vars enda tillgång är ovannämnda fastighet. Fastigheten kommer genom transportköp att överföras till föreningen 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 fastigheterna.

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 uppdragsavtal mellan MPD Jade Grund 1 AB och Midroc Projects AB med org. nr 556532-9926 som för byggherrens räkning leder och administrerar projektet.

Byggnadsarbetet påbörjas under sista kvartalet 2020 och beräknas vara klart för inflyttning under första kvartalet 2023.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

Handwritten signatures and initials:
P. H.
H. H.
A. H.

B: Preliminär beskrivning av fastigheten

TOMTAREAL:	Ca 3 237 kvm, fastigheten innehas med äganderätt.
LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING:	16 st bostäder.
GRUND:	Platta på mark.
STOMME:	Bärande stomme i betong och stålpelare
VÅNINGSBJÄLKLAG:	Prefabricerade betongbjälklag vilka pågjuts på plats efter förläggning av installationer.
YTTERVÄGGAR:	Utfackningsväggar beklädda med fasadtegel.
YTTERTAK:	Tätskikt av papp och sedumbeläggning.
LÄGENHETSAVSKILJANDE VÄGG:	Betong.
INNERVÄGGAR:	Regelstomme med gips.
ENTRÉDÖRRAR:	Fabrikslackerade
FÖNSTER:	Aluminiumbeklädda träfönster
UPPVÄRMNING:	Bostäderna ansluts till fjärrvärmenätet. Värmen distribueras inom bostäderna via golvvärme.
VENTILATION:	Lägenheterna ventileras med ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning. Separata lägenhetsaggregat.
UTRUSTNING:	Se rumsbeskrivning bilaga 1.
UTEPLATS:	Betongplattor, gräs, häck, träplank samt förråd.
TAKTERRASS:	Trätrall, räcken i lackerad aluminium.



PARKERING:

Tillgång till 23 markparkeringar inom fastighet.

Laddplatser kommer att anordnas.

MILJÖHUS:

Platta på mark, tegelfasad och sedumtak.

ÖVRIGT:

Fastigheten kommer att belastas med servitut avseende ledningar i mark samt gång- och cykelbana. Vidare kommer fastigheten att belasta allmän platsmark med servitut för ledningar i mark mellan de olika delfastigheterna.

C: Beräknade kostnader för föreningens förvärv (Kr)

Anskaffningskostnad	100 850 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond	75 000
Totalt	100 925 000

D: Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 30 000 000 kr varav mark ca 7 000 000 kr. Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

E: Finansieringsplan och nyckeltal

Banklån (kronor)	
Lån	24 585 000
Genomsnittlig låneränta (%)	1,90
Årlig amortering	305 000
Räntekostnad år 1	467 115
Total belopp år 1 (ränta + amortering)	772 115
<i>Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 1,90% samt 305 000 kr i amortering. Säljaren eller till detta närstående bolag garanterar kostnaden för medelräntan, att den inte överstiger den som anges i denna plan, under de tre första åren räknat från inflyttningsdagen.</i>	

Finansiering (kronor)	
Insats	76 340 000
Föreningens lån	24 585 000
Summa finansiering	100 925 000

Handwritten signature/initials

Nyckeltal (kr/kvm, boa)	
Anskaffningskostnad	44 001
Belåning	10 726
Genomsnittsinnsats	33 307
Driftskostnad, år 1	120
Genomsnittlig årsavgift	461
Enskild driftskostnad per år	250
Amortering per år.	133

F: Föreningens beräknade kostnader

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader (kronor)	
Avskrivningar	630 000
Ränta, år 1	467 115
Summa kapitalkostnader	1 097 115

**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.*

Driftskostnad, år 1	275 000
Yttre underhållsfond	115 000
Summa utgifter:	390 000

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 8 349 kr/lägenhet med en inflationsuppräknings 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.

G: Föreningens beräknade intäkter (kronor)

Årsavgifter	1 056 000
Intäkter parkering, exkl moms	86 400
Summa intäkter	1 142 400

I årsavgiften ingår ej kostnaden för hushållsel, värme, tappkall- och varmvatten samt bredband.

Driftskostnaden för det egna boendet är beräknat till ca 250 kr/kvm, lägenhet och år.

-Bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang för TV/bredband.

Handwritten signatures and initials.

H: Föreningens insatser och avgifter

Lgh-nr	Boa (kvm)	Insats (kr)	Månadsavgift (kr)	Årsavgift (kr)**	Andelstal*
1-1001	144,00	4 990 000	5 500	66 000	6,28%
1-1002	143,00	4 590 000	5 500	66 000	6,24%
1-1003	143,00	4 590 000	5 500	66 000	6,24%
1-1004	143,00	4 590 000	5 500	66 000	6,24%
1-1005	143,00	4 590 000	5 500	66 000	6,24%
1-1006	143,00	4 590 000	5 500	66 000	6,24%
1-1007	143,00	4 590 000	5 500	66 000	6,24%
1-1008	144,00	4 840 000	5 500	66 000	6,28%
1-1009	144,00	4 940 000	5 500	66 000	6,28%
1-1010	143,00	4 790 000	5 500	66 000	6,24%
1-1011	143,00	4 790 000	5 500	66 000	6,24%
1-1012	143,00	4 790 000	5 500	66 000	6,24%
1-1013	143,00	4 790 000	5 500	66 000	6,24%
1-1014	143,00	4 790 000	5 500	66 000	6,24%
1-1015	143,00	4 790 000	5 500	66 000	6,24%
1-1016	144,00	5 290 000	5 500	66 000	6,28%
2 292	76 340 000	88 000	1 056 000	100	

*Andelstal baserat på boarea

**I avgiften ingår ej värme, hushållsel, bredband, vatten (kallt/varmt) och telefoni.

Handwritten signature and initials:
 P. J. H.
 An. Qu.

I: Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹	467	461	538	531	563	556	632	643
Amortering ²	305	305	305	305	305	305	305	305
Driftskostnader ⁴	275	281	286	292	298	304	335	370
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	180
Summa årsutbetalningar	1 047	1 047	1 129	1 128	1 166	1 164	1 272	1 497
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵	1 056	1 077	1 099	1 121	1 143	1 166	1 287	1 421
Årsavgifter kr/m2	461	470	479	489	499	509	562	620
P-avgifter, exkl moms	86	86	86	86	86	86	86	86
Årets nettobetalningar	95	117	56	80	64	88	101	10
Föreningens kassa								
ingående saldo	75							
Kassabehållning	170	287	343	423	487	574	1 119	1 690
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³	115	230	345	460	575	690	1 265	1 840

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹	467	461	538	531	563	556	632	643
Avsättning underhållsfond ³	115	115	115	115	115	115	115	115
Driftskostnader ⁴	275	281	286	292	298	304	335	370
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	180
Avskrivning byggnader 125 år	630	630	630	630	630	630	630	630
Summa årskostnader	1 487	1 487	1 569	1 568	1 606	1 604	1 712	1 937
Intäkter								
Årsavgifter ⁵	1 056	1 077	1 099	1 121	1 143	1 166	1 287	1 421
P-avgifter, inkl moms	86	86	86	86	86	86	86	86
Bokföringsmässigt resultat	-345	-323	-384	-360	-376	-352	-339	-430
Ackumulerat resultat	-345	-668	-1 052	-1 412	-1 788	-2 141	-2 479	-2 909

1. Räntesats under prognosperioden är år 1-2: 1,90%, år 3-4: 2,24%, år 5-6: 2,41%, år 11: 2,94%, år 16: 3,21%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2. Amortering enligt rak plan i 80 år.

3. Avsättning till underhållsfonden tar ej hänsyn till inflationen. Utrymme för avsättning till underhållsfonden skapas genom amortering.

4. Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5. Årsavgiften är beräknad att öka 2% per år.

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

Handwritten signature and initials.

2020102602033

Känslighetsanalys

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+2%) / år	30 000 000	30 600 000	31 212 000	31 836 240	32 472 965	33 122 424	36 569 833	40 376 050
Lån	24 585 000	24 280 000	23 975 000	23 670 000	23 365 000	23 060 000	21 535 000	20 010 000
Amortering	305 000	305 000	305 000	305 000	305 000	305 000	305 000	305 000
Lgh-yta, exkl lokaler	2 292	2 292	2 292	2 292	2 292	2 292	2 292	2 292
Ingående kassa	75 000	170 285	286 985	343 418	422 940	486 588	1 018 001	1 680 312
Årsavgifter (+2%), exkl lokaler	1 056 000	1 077 120	1 098 662	1 120 636	1 143 048	1 165 909	1 287 258	1 421 237
Parkeringsintäkter	86 400	86 400	86 400	86 400	86 400	86 400	86 400	86 400
SUMMA INTÄKTER	1 142 400	1 163 520	1 185 062	1 207 036	1 229 448	1 252 309	1 373 658	1 507 637
Räntekostnader	467 115	461 320	537 520	530 681	563 132	555 781	632 146	642 585
Driftskostn. ¹ (+2%)	275 000	280 500	286 110	291 832	297 669	303 622	335 223	370 114
Fastighetsskatt/avgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	179 786
Avskrivningar	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000
Avsättning yttre fond	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
SUMMA KOSTNADER	1 487 115	1 486 820	1 568 630	1 567 514	1 605 800	1 604 403	1 712 370	1 937 485
SUMMA RESULTAT	-344 715	-323 300	-383 567	-360 478	-376 352	-352 093	-338 712	-429 848
Kassaflöde	95 285	116 700	56 433	79 522	63 648	87 907	101 288	10 152
Akkumulerad avsättning yttre fond	115 000	230 000	345 000	460 000	575 000	690 000	1 265 000	1 840 000
Utgående kassa	170 285	286 985	343 418	422 940	486 588	574 494	1 119 289	1 690 464
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	461	470	479	489	499	509	562	620
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	568	576	584	592	601	609	656	707
+ 2 %	675	682	689	695	703	710	750	795
+ 3 %	783	788	793	799	805	811	844	882
med minskning - 1 %	353	364	375	386	397	408	468	533
- 2 %	246	258	270	282	295	307	374	445
- 3 %	139	152	166	179	193	207	280	358
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	462	472	483	494	505	516	576	641
+ 2 %	463	475	487	499	511	524	591	665
+ 3 %	464	477	490	504	518	532	608	693
med minskning - 1 %	460	468	476	484	493	502	549	602
- 2 %	458	465	472	480	487	495	538	587
- 3 %	457	463	469	475	482	489	527	574
Fast-avg; Takbelopp 8 349/lgh	133584	136256	138981	141760	144596	147488	162838	179786


 JH
 An Au

J: Särskilda förhållanden

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. Projektrisen 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 i denna plan och eventuella upplåtelseavgifter.
5. Bostadsrättshavaren rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform. Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens fastighet/hus att vara fullvärdesförsäkrade.

Malmö den 2020-09-15

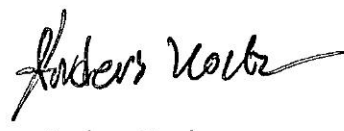
Bostadsrättsföreningen Paradhusen



Johan Halla



Anna Winther-Hansen



Anders Koch



Rumsbeskrivning Brf Paradhusen

Hall

Golv: Ekparkett, vitpigmenterad. Klinker vid dörr
Väggar: Målat, vitt
Tak: Målat, vitt

Kök

Golv: Ekparkett, vitpigmenterad
Väggar: Målat, vitt. Stänkskydd av kakel, vitt
Tak: Målat, vitt. Spotlights
Inredning: Vita luckor, laminatbänkskiva, diskho. Spotlights under väggskåp
Maskiner: Kyl, frys, spishäll, diskmaskin, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro

Vardagsrum

Golv: Ekparkett, vitpigmenterad
Väggar: Målat, vitt
Tak: Målat, vitt

Sovrum

Golv: Ekparkett, vitpigmenterad
Väggar: Målat, vitt
Tak: Målat, vitt

Klädkammare

Golv: Ekparkett, vitpigmenterad
Väggar: Målat, vitt
Tak: Målat, vitt
Övrigt: Klädstång och hylla

Bad/Tvätt

Golv: Klinker, grå
Väggar: Helkaklade, vitt
Tak: Målat, vitt. Spotlights
Maskiner: Tvättmaskin och torktumlare
Övrigt: Toalettstol, tvättställ med kommod, spegelskåp, duschvägg, handdukstork (el), handdukskrokar, toalettpappershållare, laminatbänkskiva ovan maskiner

WC/bad

Golv: Klinker, grå
Väggar: Helkaklade, vitt
Tak: Målat, vitt. Spotlights
Övrigt: Toalettstol, tvättställ med kommod, spegel, badkar, handdukskrokar, toalettpappershållare

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Övrigt

Fönsterbänkar: Natursten

Innerdörrar: Släta vita

Garderober: Släta vita

Skjutdörrsgarderober: Släta vita, Klädstång och hylla

Takhöjd: Generellt plan 1, 2,8 m, plan 2, 2,5 m, plan 3, 2,7, med lokala sänkningar inom bostäderna i
tex hall och bad

Handwritten signature and initials

INTYG - EKONOMISK PLAN -

Vi undertecknade¹, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen² granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Paradhusen (org.nr. 769638–7856), 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 härafter 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 Construction AB (med org.nr. 556991-6264).

Av planen framgår, att Brf Paradhusen förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i *MPD Jade Grund 1 AB* (med org.nr. 559175–0277), vars enda tillgång är fastigheten *Bjärred 20:2*. 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 praxis³ 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 upplägg get 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. Vi har besökt bygget på plats och har inte något att invända emot vad som faktiskt angivits i den ekonomiska planen. 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 och inget talar för att föreningen kommer att bli ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening).

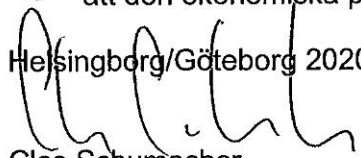
Vi är av uppfattningen att bostadsmarknaden allttjämt är god i Lomma kommun och att lägenheterna ifråga kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 2020-10-08


Clas Schumacher
Drottninggatan 13, 252 21 Helsingborg


Anders Lenhoff
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 intygsges ekonomiska planer och kalkyler

³ Jämför RÅ 2003, ref 61

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

- a. Ekonomisk plan, daterad den 15 september 2020
- b. Stadgar, registrerade den 10 juni 2020
- c. Registreringsbevis, daterat den 10 juni 2020
- d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat den 8 september 2020
- e. Transportavtal, daterat den 15 september 2020
- f. Uppdragsavtal, daterat den 16 april 2020
- g. Entreprenadkontrakt, daterat den 1 oktober 2020
- h. Offert Swedbank, daterad den 14 april 2020
- i. Utlåtande om beräkning av taxeringsvärde, odaterat
- j. Bygglov, daterat den 28 april 2020

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

Clas Schumacher

.....

Anders Lenhoff

.....
