

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Paradisäpplet

Varbergs kommun

Org.nr: 769634-5805

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3-4
B. Beskrivning av fastigheten	4-5
C. Byggnadsbeskrivning	5-6
D. Rumsbeskrivning	6-7
E. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
F. Finansieringsplan	8
G. Beräkning av föreningens årliga utbetalningar	8-10
H. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	10
I. Nyckeltal	10
J. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	11-12
K. Ekonomisk prognos	13
L. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Paradisäppet, Varbergs kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-11, namnändring från Bostadsrättsföreningen Kungsäppet 2 har skett 2018-11-21. Föreningen har inte bedrivit någon verksamhet under namnet Bostadsrättsföreningen Kungsäppet 2. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under juni månad 2019 påbörjades uppförandet av 48 lägenheter i 2 flerbostadshus med underliggande garage på fastigheten Varberg Klaräppet 3. Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har beslutats av byggnadsnämnden 2018-12-13.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas april 2020 för hus B och augusti 2020 för hus A. Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt i oktober-november 2020 för hus B och januari-februari 2021 för hus A.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (mars 2020).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2019-05-17. Senast 2 månader efter entreprenadtidens utgång förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske Bank.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Förvärvet av föreningens fastighet, Varberg Klaräppet 3, har skett genom att föreningen i ett första steg förvärvat aktierna i det bolag som formellt ägde fastigheten (Granbarr 115 Fast 1 AB, org.nr; 559158-2324). Bolaget ägde, som sin enda tillgång, fastigheten Varberg Klaräppet 3 och var helägt av Granskott 15 AB, org.nr; 559153-4036. Föreningen förvärvade därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna var att föreningen skulle bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Förvärvet av aktierna utgjorde således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. Enligt aktieöverlåtelseavtalet garanterade Granskott 15 AB genom moderbolaget Derome Hus AB att för det fall att föreningens indirekta förvärv av fastigheten medför att föreningen påföres skatt, avgift eller annan pålaga av vad slag det må vara, som inte hade påförts om föreningen förvärvat fastigheten direkt av Granbarr 115 Fast 1 AB, skall Derome Hus AB hålla köparen skadeslös. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt.

Genom förvärv av aktierna i bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 18.228.500 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 4.011.000 SEK vid dagens skattesats 22%. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen i framtiden säljer hela eller del av fastigheten Varberg Klaräppet 3.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 132.314.000 SEK.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Klaräppet 3, Varbergs kommun
Tomt areal:	2888 m ²
Boarea:	3090 m ²
Antal bostadslägenheter:	48 st
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus om sju plan, med 24 lägenheter i vardera hus. Husen uppförs med underliggande garage avsett för parkering och lägenhetsförråd. Garage uppförs med betongstomme, lägenhetsplanen uppförs med trästomme. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. En gemensam miljöstation finns på fastigheten och varje lägenhet har ett förråd.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber. Fastigheten kommer att anslutas till stadsnätet för fiber innehållande TV, telefoni och bredband.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Gemensamt miljöhus för hushållsavfall och källsortering finns på fastigheten. Utvändigt färdigställs fastigheten med asfalt, plattläggning, gräsmatta och planteringar. Lägenheterna är utrustade med antingen balkong, inglasad balkong, uteplats, inglasad uteplats alternativt terrass.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Varberg Klaräppet GA:1 har till ändamål att ansvara för drift och underhåll av väg- och gångbana. Varberg Klaräppet 3 äger 1/2 andelar. Delägare i gemensamhetsanläggningen är Varberg Klaräppet 2 (1).

Parkering

I underliggande garage finns det 38 parkeringsplatser varav 2 handikappanpassade parkeringsplatser, samt 3 mc-platser och utrymme avsett för cykelparkeringar. På fastigheten finns även 15 utvändiga parkeringsplatser varav en handikappanpassad.

Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i garageplan, utöver detta har bostadsrättsföreningen tre gemensamma förråd varav två rullstolsförråd och ett fastighetsförråd.

Övrigt

Enligt detaljplan Göingegården, Etapp 3 2010-05-25 framgår det att en arkeologisk utredning har utförts. Det konstaterades dock att det material som påträffades inte var av sådan karaktär att det motiverade fortsatta arkeologiska arbeten.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Garage

Grund	Isolerad platta delvis grundlagd på pålar delvis på mark
Ytterväggar(över mark)	Betong, isolering, skivmaterial
Ytterväggar (undermark)	Betong, dränerande skikt

Hus

Markplanering	Gräs, planteringar, asfaltering samt plattläggning.
Grund	Terrassbjälklag.
Ytterväggar (tegel)	Tegel, luftspalt, fasadskiva, vindpapp, träfiberskiva, träregelstomme, isolering, plastfolie, träfiberskiva, luftspalt, isolering, träregelstomme gips.
Ytterväggar (Panel)	Liggande ytterpanel, spikregel, fasadskiva, vindpapp, träfiberskiva, träregelstomme, isolering, plastfolie, träfiberskiva, luftspalt, isolering, träregelstomme gips.
Yttertak	Takpapp, underlagspapp, råspont, takstol, lösull.
Mellanbjälklag	Golvgips, spånskiva, bjälkar, isolering, akustikprofil, gips
Lägenhetsskiljande innervägg	Gips, träregelstomme, isolering, luftspalt, träregelstomme spånskiva, träregelstomme, luftspalt, isolering, träregelstomme, gips
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot våtrum isoleras med 45 mm luftljudsisolering.
Innertak	Vitmålad gipsplank, fabriksmålad taklist, synlig spikning
Fönster o fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Innertak	Målad vit från fabrik.
Karmar	Målad vit från fabrik.
Innertörrsfoder	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Golvsockel	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Fönsterbänkar	Målad vit från fabrik
Fönstersmyg	Målad vit från fabrik.
Hiss	Finns i trapphus.

Teknik

Uppvärmning/ Ventilation	Fjärrvärme, radiatorer plan 1 samt 6 och 7, mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning(FTX), ventilationsaggregat placerat i garderob hall.
El-central/ Multimedia	El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare och multimedia-central placerad i teknikskåp i hall (sovrums 60m ² och 75m ²)

Förråd i källare

Yttervägg	Målad betong
Mellanväggar	Gallerväggar mellan lägenhetsförråden.
Ytterdörr	Förrådsdörr med passagesystem.

Gemensamt

Anslutningar	Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber.
Mätare	Vattenmätare och Fjärrvärmemätare i teknikrum. Separata mätartavlor i el-rum.

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

D. RUMSBESKRIVNING

Rum		Lägenhet
Entré/Hall	Golv	Klinker (del av yta) Parkett
	Sockel	Trä, fabriksmålad, synlig spikning
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Skjutgarderob
Vardagsrum/ Allrum	Golv	Parkett
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Skjutgarderob, fönsterbänkar vitmålad mdf/sten plan 6 & 7

Kök	Golv	Parkett
	Sockel	Trä, fabriksmålad, synlig spikning
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Köksinredning Marbodal Arkitekt Plus vit Vitvaror: induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, kyl, frys, (kombinerad kyl och frys i 2:orna) Vägghängd fläktkåpa Bänkskiva i laminat. diskho. (på plan 6 & 7 bänkskiva i sten. Underlimmad diskho.) Stänkskydd av kakel mellan bänkskiva och väggskap. Fönsterbänkar vitmålad mdf / sten plan 6 & 7.
Sovrum/ Sovalkov	Golv	Parkett
	Sockel	Trä, fabriksmålad, synlig spikning
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Högskap, skjutgarderob. Fönsterbänkar vitmålad mdf / sten på plan 6 & 7
Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålad gips
		Kommod 60 cm (80cm plan 6 och 7), vit, spegelskap 60 cm (80cm plan 6 & 7).
	Övrigt	Golvstående Wc-stol Marbodal, laminerad bänkskiva, överskap. Tvättmaskin/Torktumlare.
Lilla WC, plan 6 & 7	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Kommod 60 cm, vit, spegelskap 60 cm
		Golvstående Wc-stol
Balkong/altan	Golv	Betong (obehandlad), trall på plan 6 och 7
	Vägg	Träpanel
	Tak	Betong (obehandlad), Panel på plan 6
	Övrigt	glaspartier

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar och produktblad finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

E. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK	24.742.500
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	125.800.000
Föreningens kassareserv (oförutsett), SEK	50.000
Summa anskaffningskostnad, SEK	150.592.500

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är husen fullvärdesförsäkrade. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 12.200.000 SEK för tomtmark och ca 49.000.000 SEK bostad samt 1.016.000 SEK garage (lokal).

F. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	117.121.000
Långfristig belåning, SEK	30.950.000
Beräknad återbetald investeringsmoms avseende garage ¹	2.521.500
Summa finansiering, SEK	150.592.500

¹Den ekonomiska planen förutsätter att det kommer att bedrivas momspliktig verksamhet under minst 10 år i garaget. Om slutlig investeringsmoms avviker från beräknad skall differensen justeras mot entreprenadbeloppet enligt punkt E.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2021.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Danske Bank	30.950.000	3 år	2,25	Nej	696.400	309.500

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 30.950.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.

Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.

Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Lånet är beräknat med en rak amorteringsplan på 100 år. Amorteringarna antas till 309.500 SEK/år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	696.400
Amortering	309.500

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	185.400
--	---------

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Sophämtning	56.000
Källsortering	25.000
Fjärrvärme inkl. fastighetsel ⁵⁾	247.000
Vatten och avlopp ⁵⁾	129.000
Insamling mätdata	15.000
Filterbyten FTX	42.000
Hiss	18.000
Fiber (grundavgift) ⁵⁾	15.000
Arvode till styrelse	30.000
Arvode till revisor	19.000
Ekonomisk förvaltning	105.000
Försäkringar	47.000
Fastighetsskötsel och drift	185.000
Kostnader gemensamhetsanläggning	10.000
Driftskostnader garage	40.000
Övrigt	30.000
Summa driftskostnader⁷⁾	1.013.000

Fastighetsskatt garage ⁶⁾	10.160
--------------------------------------	--------

Summa beräknade årliga utbetalningar	2.214.460
---	------------------

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 kr per kvm lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m².

5) Föreningen har abonnemang för vatten och fjärrvärme. Fast kostnad samt förbrukning och uppvärmning av vatten är schablonberäknad, mätare finns i föreningens teknikrum. Separat avläsning i respektive lägenhet sker dock ej enligt styrelsebeslut. Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för hushållsel och tv, bredband och telefoni. Månadskostnaden för hushållsel samt tv, bredband och telefoni uppskattas till ca 500-800 SEK/månad. I månadsavgiften ingår en grundavgift för fiber.

6) Fastighetsskatten avser garage. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Beräknad fastighetsavgift bostäder och fastighetsskatt garage år 16 är ca 103.000 SEK.

7) Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong/terrass.

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter lägenhet	2.020.860
Hysesintäkter garage- (inkl. mc-platser) och utvändiga p-platser exkl. moms ¹⁾	199.200
Summa beräknade årliga inbetalningar, SEK	2.220.060

1) Hysesintäkter garage består av totalt 41 platser varav 3 mc-platser. Hyra utgår med 500 SEK/garageplats/månad inkl. moms (400 SEK/garageplats/månad exkl. moms) och 250 SEK/mc-plats/månad inkl. moms (200 SEK/mc-plats/månad exkl. moms). Av föreningens 15 utvändiga p-platser beräknas 10 platser hyras ut, resterande platser nyttjas som besöksparkeringar. Hyra utgår med 100 SEK/p-plats/månad inkl. moms (80 SEK/p-plats/månad exkl. moms).

I. NYCKELTAL (SEK)

Anskaffningskostnad (efter återbetald investeringsmoms)	47.903
Belåning, år 1	10.016
Insats och upplåtelseavgift	37.903
Driftskostnad, år 1	328
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	467
Årsavgift, år 1	654
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	170

J. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHET

Boarean är avrundad ned till hela m².

Lägenhet						Insats	Upplåtelseavgift	Pris	Årsavgift	
Lgh	Plan	Rum	Utrymme ¹	Boarea (ca m ²)	Andelstal (%)				kr/år	kr/mån
A1001	1	2 rok	IB, F	46	1,4887	1 380 000	210 000	1 590 000	30 084	2 507
A1002	1	3 rok	IU, U, F	75	2,4272	2 250 000	440 000	2 690 000	49 050	4 088
A1003	1	2 rok	IU, U, F	60	1,9417	1 800 000	280 000	2 080 000	39 240	3 270
A1004	1	2 rok	IU, F	54	1,7476	1 620 000	105 000	1 725 000	35 316	2 943
A1101	2	2 rok	IB, F	46	1,4887	1 380 000	127 000	1 507 000	30 084	2 507
A1102	2	3 rok	IB, F	75	2,4272	2 250 000	330 000	2 580 000	49 050	4 088
A1103	2	2 rok	IB, F	60	1,9417	1 800 000	140 000	1 940 000	39 240	3 270
A1104	2	2 rok	IB, F	54	1,7476	1 620 000	14 000	1 634 000	35 316	2 943
A1201	3	2 rok	IB, F	46	1,4887	1 380 000	190 000	1 570 000	30 084	2 507
A1202	3	3 rok	IB, F	75	2,4272	2 250 000	445 000	2 695 000	49 050	4 088
A1203	3	2 rok	IB, F	60	1,9417	1 800 000	246 000	2 046 000	39 240	3 270
A1204	3	2 rok	IB, F	54	1,7476	1 620 000	80 000	1 700 000	35 316	2 943
A1301	4	2 rok	IB, F	46	1,4887	1 380 000	250 000	1 630 000	30 084	2 507
A1302	4	3 rok	IB, F	75	2,4272	2 250 000	700 000	2 950 000	49 050	4 088
A1303	4	2 rok	IB, F	60	1,9417	1 800 000	300 000	2 100 000	39 240	3 270
A1304	4	2 rok	IB, F	54	1,7476	1 620 000	125 000	1 745 000	35 316	2 943
A1401	5	2 rok	IB, F	46	1,4887	1 380 000	410 000	1 790 000	30 084	2 507
A1402	5	3 rok	IB, F	75	2,4272	2 250 000	850 000	3 100 000	49 050	4 088
A1403	5	2 rok	IB, F	60	1,9417	1 800 000	388 000	2 188 000	39 240	3 270
A1404	5	2 rok	IB, F	54	1,7476	1 620 000	208 000	1 828 000	35 316	2 943
A1501	6	3 rok	B, IB, T, F	89	2,8803	2 670 000	1 640 000	4 310 000	58 206	4 851
A1502	6	4 rok	B, IB, T, F	96	3,1068	2 880 000	1 580 000	4 460 000	62 784	5 232
A1601	7	3 rok	IB, T, F	89	2,8803	2 670 000	1 540 000	4 210 000	58 206	4 851
A1602	7	4 rok	IB, T, F	96	3,1068	2 880 000	1 540 000	4 420 000	62 784	5 232

1)U=Uteplats, IU=Inglasad uteplats, B=Balkong, IB=Inglasad balkong, T=Terrass, F=Förråd

Lägenhet						Insats	Upplåtelseavgift	Pris	Årsavgift	
Lgh	Plan	Rum	Utrymme ¹	Boarea (ca m ²)	Andelstal (%)				kr/år	kr/mån
B1001	1	2 rok	IB, F	46	1,4887	1 380 000	210 000	1 590 000	30 084	2 507
B1002	1	3 rok	IU, U, F	75	2,4272	2 250 000	440 000	2 690 000	49 050	4 088
B1003	1	2 rok	IU, U, F	60	1,9417	1 800 000	280 000	2 080 000	39 240	3 270
B1004	1	2 rok	IB, F	54	1,7476	1 620 000	155 000	1 775 000	35 316	2 943
B1101	2	2 rok	IB, F	46	1,4887	1 380 000	127 000	1 507 000	30 084	2 507
B1102	2	3 rok	IB, F	75	2,4272	2 250 000	330 000	2 580 000	49 050	4 088
B1103	2	2 rok	IB, F	60	1,9417	1 800 000	140 000	1 940 000	39 240	3 270
B1104	2	2 rok	IB, F	54	1,7476	1 620 000	64 000	1 684 000	35 316	2 943
B1201	3	2 rok	IB, F	46	1,4887	1 380 000	190 000	1 570 000	30 084	2 507
B1202	3	3 rok	IB, F	75	2,4272	2 250 000	445 000	2 695 000	49 050	4 088
B1203	3	2 rok	IB, F	60	1,9417	1 800 000	246 000	2 046 000	39 240	3 270
B1204	3	2 rok	IB, F	54	1,7476	1 620 000	130 000	1 750 000	35 316	2 943
B1301	4	2 rok	IB, F	46	1,4887	1 380 000	250 000	1 630 000	30 084	2 507
B1302	4	3 rok	IB, F	75	2,4272	2 250 000	700 000	2 950 000	49 050	4 088
B1303	4	2 rok	IB, F	60	1,9417	1 800 000	300 000	2 100 000	39 240	3 270
B1304	4	2 rok	IB, F	54	1,7476	1 620 000	175 000	1 795 000	35 316	2 943
B1401	5	2 rok	IB, F	46	1,4887	1 380 000	410 000	1 790 000	30 084	2 507
B1402	5	3 rok	IB, F	75	2,4272	2 250 000	745 000	2 995 000	49 050	4 088
B1403	5	2 rok	IB, F	60	1,9417	1 800 000	388 000	2 188 000	39 240	3 270
B1404	5	2 rok	IB, F	54	1,7476	1 620 000	258 000	1 878 000	35 316	2 943
B1501	6	3 rok	B, IB, T, F	89	2,8803	2 670 000	1 640 000	4 310 000	58 206	4 851
B1502	6	4 rok	B, IB, T, F	96	3,1068	2 880 000	1 580 000	4 460 000	62 784	5 232
B1601	7	3 rok	IB, T, F	89	2,8803	2 670 000	1 540 000	4 210 000	58 206	4 851
B1602	7	4 rok	IB, T, F	96	3,1068	2 880 000	1 540 000	4 420 000	62 784	5 232
					3090	100,0000	92 700 000	24 421 000	117 121 000	2 020 860

1) U=Uteplats, IU=Inglasad uteplats, B=Balkong, IB=Inglasad balkong, T=Terrass, F=Förråd

K. EKONOMISK PROGNOSE

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter ¹	2021	2061	2103	2145	2187	2231	2463	2720	
Hysesintäkter parkeringsplatser ¹	199	203	207	211	216	220	243	268	
Summa inbetalningar	2220	2264	2310	2356	2403	2451	2706	2988	
 Räntor	-696	-689	-682	-675	-668	-661	-626	-592	
Amortering	-310	-310	-310	-310	-310	-310	-310	-310	
Fastighetsskatt/-avgift ^{2, 3}	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-103	
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ³	-1013	-1033	-1054	-1075	-1096	-1118	-1235	-1363	
 Avsättningar									
Avsättning för underhåll ³	-185	-189	-193	-197	-201	-205	-226	-250	
Ack. avsättning för underhåll	-185	-374	-567	-764	-965	-1170	-2256	-3456	
Summa utbetalningar	-2214	-2231	-2250	-2268	-2286	-2305	-2409	-2619	
 Kassaflöde⁴ IB 50	6	33	60	88	117	146	297	370	
Ack. Kassaflöde	56	89	149	237	354	500	1677	3555	
 Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁵	-1258	-1258	-1258	-1258	-1258	-1258	-1258	-1258	
Bokföringsmässigt resultat	-757	-726	-695	-663	-630	-597	-425	-328	
Ack. bokföringsmässigt resultat	-757	-1483	-2179	-2843	-3473	-4070	-6549	-8214	
 Årsavgifter lägenheter, SEK/m ²	654	667	680	694	708	722	797	880	
Ränta %	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25	
Internränta %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inflation %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	

¹ Höjning av årsavgift/intäkt med 2,00% per år.

² Fastighetsskatt avser garage. Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

³ Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

⁴ Föreningen erhåller en kassa om 50.000 SEK vid föreningens start

⁵ Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

Avskrivningsbeloppet kan komma att ändras på grund av att det pågår utredningar om vilken avskrivningsmetod som är lämpligast att tillämpa i bostadsrättsföreningar. I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

L. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift lägenhet									
Belopp i kr/kvm & år									
Antagen inflationsnivå och									
1. antagen räntenivå	654	667	680	694	708	722	797	880	
2. antagen räntenivå + 1 %;	754	766	779	791	804	817	887	965	
3. antagen räntenivå + 2 %;	854	865	877	888	900	912	978	1050	
4. antagen räntenivå -1 %;	554	568	582	597	612	627	707	795	
 Antagen räntenivå och									
5. antagen inflationsnivå + 1 %;	654	671	688	706	725	744	846	968	
6. antagen inflationsnivå + 2 %;	654	675	697	719	742	766	899	1068	
7. antagen inflationsnivå -1 %;	654	663	672	682	692	701	752	804	
 Ränte- och inflationsantaganden;									
Kostnadsränta;	2,25 %								
Intäktsränta;	0,00 %								
Inflation;	2,00 %								

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan Brf Paradisäppet

Unikt dokument-id:

360a11cd-8758-4f6f-9749-80e6776d

Dokumentets fingeravtryck:

b76fabcd38d554e564561d209e817ea1a9bc7ebe2c57165d83861be172fdd76
dec31f779388e4eb69be9f1859695a50e657b12f6216a28fbae9be941bcf65df

Undertecknare

 KA	Kent Anving E-post: anving@telia.com Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 94.103.201.61 IP Plats: Varberg, Halland, Sweden	Undertecknad med BankID: Kent Gunnar Morgan Anving (194412185755) Betrodd tidsstämpel: 2020-03-19 16:13:47 UTC
 PH	Patrik Henriksson E-post: patrik@ekonomitjenst.se Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator) IP nummer: 79.136.10.54 IP Plats: Varberg, Halland, Sweden	Undertecknad med BankID: Patrik Henriksson (196412134659) Betrodd tidsstämpel: 2020-03-23 12:07:39 UTC
 MB	Maria Bengtsson Derome Hus AB E-post: maria.bengtsson@derome.se Enhet: Chrome 80.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 62.20.90.133 IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden	Undertecknad med BankID: MARIA BENGTSOON (197108064648) Betrodd tidsstämpel: 2020-03-19 12:46:35 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2020-03-23 12:07:39 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2020-03-23 12:07:39 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2020-03-23 12:07:35 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2020-03-23 12:06:00 UTC

Dokumentet skrevs ut av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2020-03-23 12:05:42 UTC

Dokumentet lästes igenom av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2020-03-23 11:52:46 UTC

Dokumentet öppnades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2020-03-19 16:13:47 UTC

Dokumentet signerades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2020-03-19 16:13:43 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2020-03-19 16:08:44 UTC

Dokumentet lästes igenom av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Microsoft Edge 18.18362 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2020-03-19 16:08:27 UTC

Dokumentet öppnades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Microsoft Edge 18.18362 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2020-03-19 12:46:35 UTC

Dokumentet signerades av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Chrome 80.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-03-19 12:46:31 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Chrome 80.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-03-19 12:43:30 UTC

Dokumentet lästes igenom av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Chrome 80.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-03-19 12:35:53 UTC

Dokumentet öppnades av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Chrome 80.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-03-19 12:25:32 UTC

Dokumentet skickades till Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden



GetAccept

2020-03-19 12:25:31 UTC

Dokumentet skickades till Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-03-19 12:25:30 UTC

Dokumentet skickades till Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-03-19 12:25:27 UTC

Dokumentet förseglades av Cecilia Nohlström (Cecilia.Nohlstrom@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-03-19 12:20:46 UTC

Dokumentet skapades av Cecilia Nohlström (Cecilia.Nohlstrom@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2020- 03 - 23 för bostadsrättsföreningen Paradisäpplet , org. nr: 769634-5805

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

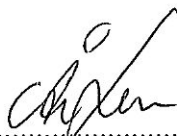
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

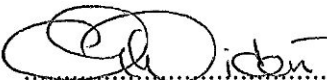
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättslavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020- 03 - 25


.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM


.....
Marie-Ann Widén
jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 ^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-03-25 för Brf Paradisäppet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2018-11-21
Registreringsbevis	2018-11-21
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-05-17
Köpekontrakt för marken (Derome Hus AB – Granbarr 115 Fast 1 AB)	2019-05-13
Köpeavtal avseende aktier i Granbarr 115 Fast 1 AB	2019-05-17
Transportköp fastigheten	2019-05-21
Försäkringsbevis entreprenad och montage - allrisk och ansvar	2019-12-17
Beräknat skattemässigt övervärde, övervärde och latent skatteskuld	2020-02-12
Beräkning investeringsmoms	odaterat
Kreditoffert	2019-01-11
Styrelseprotokoll nr 6 (bekräftar 3 MC platser)	2019-08-26
Utdrag från fastighetsregistret	2020-01-09
Utdrag från fastighetsregistret (gemensamhetsanläggning)	2020-02-14
Beräkning av taxeringsvärde	2020-03-09
Bygglovsbeslut	2018-12-13
Samtal med kontrollansvarig	2020-03-05
Markplan (bekräftar antal markparkeringsplaster mm)	2019-05-22
Planbeskrivning (arkeologisk utredning)	2010-05-25

2020041403187

