20181105052 2

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSPARKHUSEN

MED ORGANISATIONSNUMMER 769633-3397

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 Trelleborg, Bävern 1 där bostadsrättsföreningen bygger 38 bostadslägenheter samt 2 lokaler som skall överlåtas på föreningen via Trelleborgsbävern AB med org.nr 556974-9541. Brf Stadsparkhusen förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Trelleborgsbävern 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 Trelleborgsbävern AB och Midroc Projects AB med org.nr 556532-9926 som för byggherrens räkning leder och administrerar projektet.

Byggnadsarbetet påbörjades tredje kvartalet 2017 och skall vara klart för inflyttning under vid årsskiftet 2018-19.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

Registrerades av Bolagsverket 2018-11-07

20181105052 23

KORTFATTAD BYGGBESKRIVNING

LÄGENHETSYTA:	Ca 2 848 kvm + lokalyta ca 116 kvm
TOMT AREAL:	Ca 1 975 kvm
GRUND:	Grundläggning med armerad bottenplatta och fundament av betong. Grundläggning sker delvis över befintligt garage.
YTTERVÄGGAR:	Ytterväggar utförs i huvudsak som utfacknings-väggar där fasad består till största delen av tegel.
YTTERTAK:	Tätskikt av papp.
STOMME:	Plattbärlag med bärande och lägenhetsskiljande väggar av betong
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme. Med individuell mätning av tappvarmvattenförbrukningen.
VENTILATION:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning, (FTX).
LÄGENHETS-SAMMANSÄTTNING:	38 st bostäder, bilaga 1.
PARKERING:	Det finns ett garage under husen med ca 36 st garageplatser.
ÖVRIGT:	Cykelparkering på gård. Miljörum i separat byggnad på gård.

PS KW LB

20181105052 24

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV (Kr)

Anskaffningskostnad	116 500 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond	150 000
Totalt	**116 650 000**

FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 50 000 000 kr varav mark ca 9 000 000 kr. Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

Banklån (kronor)	
Lån	45 975 000
Genomsnittlig låneränta (%)	2,38
Årlig amortering	500 000
Räntekostnad år 1	1 094 205
Total belopp år 1 (ränta + amort.)	**1 594 205**

Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 2,38% samt 500 000 kr i amortering.

Finansiering	
Insats	70 675 000
Föreningens lån	45 975 000
Summa finansiering	**116 650 000**

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm	39 305
Belåning per kvm, bostadsyta (*Bostadsrätterna utgör ca 85% av totala belåningen)*	13 721
Belåning per kvm, total yta inklusive lokaler.	15 511
Genomsnittsinsats per kvm	23 844
Driftskostnad per kvm, år 1	248
Genomsnittlig årsavgift per kvm, år. Exklusive lokaler.	690

FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	575 000
Ränta, år 1	1 094 205
Summa kapitalkostnader	**1 669 205**

Driftskostnad, år 1	735 000
Yttre underhållsfond	150 000
Summa utgifter:	**885 000**

PS
LB

20181105052 25

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 intygsgivarnas bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida ränte- och inflationsnivåers påverkan på årsavgiften.

FÖRENINGENS BERÄKNADE INKOMSTER

Årsavgifter, (exkl lokalhyror)	1 956 430
Lokalhyror, exkl moms**	174 000
Garageavgifter, exkl moms**	179 520
Hyresintäkter lägenhetsförråd	24 000
Summa intäkter	**2 333 950**

I årsavgiften ingår ej kostnaden för varmvatten, hushållsel och bredband. Kostnaden för bredband är beräknad till ca 2.000 kr per år och lägenhet samt övriga kostnader till ca 100 kr per kvm och år.
**Med rak avskrivning kommer avskrivningen behöva göras med 575 000 kr. Det kommer resultera 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.*
***Lokaler och garage belastas årligen av 1% statlig fastighetskatt. Parkeringsintäkterna är exklusive förekommande administration som utgör 6% av årsintäkter i garaget.*

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 5 oktober 2018

Bostadsrättsföreningen Stadsparkhusen

Lars Brossing | Anders Koch | Peter Samuelsson

Känslighetsanalys[1]

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+2%)/år	50 000 000	51 000 000	52 020 000	53 060 400	54 121 608	55 204 040	60 949 721	67 293 417
Lån	45 975 000	45 475 000	44 975 000	44 475 000	43 975 000	43 475 000	40 975 000	38 475 000
Amortering	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Lgh-yta	2 964	2 964	2 964	2 964	2 964	2 964	2 964	2 964
Ingående kassa	150 000	154 745	195 819	273 709	298 943	363 011	730 437	1 325 135
Årsavgifter (+2%), exkl moms lokal	1 956 430	1 995 559	2 035 470	2 076 179	2 117 703	2 160 057	2 384 877	2 633 097
P-avgifter, exkl moms	203 520	203 520	203 520	203 520	203 520	203 520	203 520	203 520
Lokalhyror, exkl moms	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000
SUMMA INTÄKTER	**2 333 950**	**2 373 079**	**2 412 990**	**2 453 699**	**2 495 223**	**2 537 577**	**2 762 397**	**3 010 617**
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Räntekostnader	1 094 205	1 082 305	1 070 405	1 148 478	1 135 566	1 122 655	1 280 298	1 298 358
Driftskostn.[2] (+2%)	735 000	749 700	764 694	779 988	795 588	811 499	895 961	989 213
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt/avgift *	0	0	0	0	0	0	0	68 378
Avskrivningar	575 000	575 000	575 000	575 000	575 000	575 000	575 000	575 000
Avsättning yttre fond	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
SUMMA KOSTNADER	**2 554 205**	**2 557 005**	**2 560 099**	**2 653 466**	**2 656 154**	**2 659 154**	**2 901 259**	**3 080 949**
SUMMA RESULTAT	-220 255	-183 926	-147 109	-199 767	-160 931	-121 578	-138 862	-70 332
Kassaflöde	4 745	41 074	77 891	25 233	64 069	103 422	86 138	154 668
Ackumulerad avsättning yttre fond	**150 000**	**300 000**	**450 000**	**600 000**	**750 000**	**900 000**	**1 650 000**	**2 400 000**
Utgående kassa	**154 745**	**195 819**	**273 709**	**298 943**	**363 011**	**466 434**	**816 576**	**1 479 802**
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	**660**	**673**	**687**	**700**	**714**	**729**	**805**	**888**
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	864	863	863	893	892	891	964	1 017
+ 2 %	1 019	1 017	1 015	1 043	1 040	1 038	1 103	1 146
+ 3 %	1 174	1 170	1 166	1 193	1 189	1 185	1 241	1 276
med minskning - 1 %	554	557	559	593	595	598	688	757
- 2 %	399	403	408	442	447	451	550	627
- 3 %	244	250	256	292	298	304	411	497
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	712	715	719	753	757	761	860	890
+ 2 %	714	720	727	764	771	778	898	927
+ 3 %	716	725	734	775	785	796	940	969
med minskning - 1 %	707	705	704	732	731	729	795	824
- 2 %	704	700	696	723	718	714	767	796
- 3 %	702	695	689	713	706	700	742	771

[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: 2 000 kr/lgh

20181105022 6

Brf Stadsparkhusen A-huset, Trelleborg

Bilaga 1A

Prislista

18 lägenheter

20181105305227

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavgift*	Satus
A-1001	3	76 m²	1	1 645 000	4 433	
A-1002	3	75 m²	1	1 700 000	4 375	
A-1101	3	75 m²	2	1 700 000	4 375	
A-1102	3	76 m²	2	1 745 000	4 433	
A-1103	3	76 m²	2	1 745 000	4 433	
A-1104	3	75 m²	2	1 700 000	4 375	
A-1201	3	75 m²	3	1 840 000	4 375	
A-1202	3	76 m²	3	1 885 000	4 433	
A-1203	3	76 m²	3	1 885 000	4 433	
A-1204	3	75 m²	3	1 840 000	4 375	
A-1301	3	75 m²	4	1 930 000	4 375	
A-1302	3	76 m²	4	1 975 000	4 433	
A-1303	3	76 m²	4	1 975 000	4 433	
A-1304	3	75 m²	4	1 930 000	4 375	
A-1401	3	75 m²	5	2 020 000	4 375	
A-1402	3	76 m²	5	2 065 000	4 433	
A-1403	3	76 m²	5	2 065 000	4 433	
A-1404	3	75 m²	5	2 020 000	4 375	

* I avgiften ingår värme och vatten.

* I avgiften ingår ej varmvatten, hushållsel, bredband, TV och telefoni.

2018-10-02

Brf Stadsparkhusen B-huset, Trelleborg

Bilaga 1B

Prislista

20 lägenheter

20181105052 28

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavgift*	Status
B-1001	2	59 m²	1	1 400 000	3 442	
B-1002	2	59 m²	1	1 400 000	3 442	
B-1003	4	80 m²	1	1 675 000	4 667	
B-1004	4	80 m²	1	1 675 000	4 667	
B-1101	2	59 m²	2	1 425 000	3 442	
B-1102	2	59 m²	2	1 425 000	3 442	
B-1103	4	92 m²	2	2 115 000	4 983	
B-1104	4	92 m²	2	2 115 000	4 983	
B-1201	2	59 m²	3	1 525 000	3 442	
B-1202	2	59 m²	3	1 525 000	3 442	
B-1203	4	92 m²	3	2 275 000	4 983	
B-1204	4	92 m²	3	2 275 000	4 983	
B-1301	2	59 m²	4	1 575 000	3 442	
B-1302	2	59 m²	4	1 575 000	3 442	
B-1303	4	92 m²	4	2 385 000	4 983	
B-1304	4	92 m²	4	2 385 000	4 983	
B-1401	2	59 m²	5	1 635 000	3 442	
B-1402	2	59 m²	5	1 635 000	3 442	
B-1403	4	92 m²	5	2 495 000	4 983	
B-1404	4	92 m²	5	2 495 000	4 983	

* I avgiften ingår värme och vatten.

* I avgiften ingår ej varmvatten, hushållsel, bredband, TV och telefoni.

2018-10-02

LB

Bilaga 2

RUMSBESKRIVNING

20181105052 29

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, mikrovågsugn
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. bänkskiva och överskåp över tvättmaskin och torktumlare

ÖVRIGT:

Fönsterbänkar:	Natursten
Innerdörrar:	Släta vita
Förråd:	Lägenhetsförråd, extra förvaring i lägenhet.

INTYG
- EKONOMISK PLAN -

Vi undertecknade[1], som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen[2] granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Stadsparkhusen (org.nr. 769633-3397), 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 härefter 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.

Av planen framgår, att Brf Stadsparkhusen förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i *Trelleborgsbävern AB (med org.nr.* 556974-9541), vars enda tillgång är *fastigheten Trelleborg Bävern 1*. 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 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. Stadgarna uppfyller inte reglerna jämlikt GDPR och måste därför revideras snarast möjligt.

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.

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

Helsingborg/Göteborg 2018-10-18

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 intygsge ekonomiska planer och kalkyler
[3] Jämför RÅ 2003, ref 61

20181105052 30

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

a. Ekonomisk plan, daterad den 5 oktober 2018
b. Stadgar, registrerade den 14 oktober 2016
c. Registreringsbevis, daterat den #
d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat den 15 maj 2017

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

Clas Schumacher .....

Anders Lenhoff .....