

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSDUNGEN

MED ORGANISATIONSNUMMER 769631-7044

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 11 skall jämlikt aktieöverlåtelseavtalet av den 20160701 genom aktier i Midroc Draken del A AB med org.nr 556894-4341, överlåtas på bostadsrättsföreningen och därå uppföra 86 bostadslägenheter. Brf Skogsdungen förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Midroc Draken del A 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 garanti- och myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning.

Byggnadsarbetet påbörjades under första halvåret 2016 och skall vara klart för inflyttning under första kvartalet 2018.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

Registrerad av Bolagsverket 2017-11-02

Handwritten signatures and initials:
Aa
Ps
Hl

KORTFATTAD BYGGBESKRIVNING

LÄGENHETSUTA:	Ca 6 320 kvm
TOMT AREAL:	Ca 4 500 kvm
GRUND:	Platta på mark av betong
YTTERVÄGGAR:	Utfackningsväggar beklädda med fasadtegel och fasadskivor.
YTTERTAK:	Plåt
LÄGENHETS- VÄGGAR:	Betong
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme med radiatorer i lägenheterna
VENTILATION:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning, (FTX).
UTRUSTNING:	Fastigheten är ansluten till sopsugsanläggning för mat- och restavfall. I byggnaden finns en gemensamlokal om ca 84 kvm samt en gästlägenhet om ca 33 kvm.
LÄGENHETS- SAMMANSÄTTNING:	86 st bostäder, bilaga 1a-c.
PARKERING:	På fastigheten finns 76 st markparkeringsplatser samt ytterligare 5 st P-platser inom den större gemensamhetsanläggningen.
ÖVRIGT:	Det finns två gemensamhetsanläggning med beteckning GA:3 och GA:5 där brf Skogsdungen ingår tillsammans med grannfastigheterna. Brf Skogsdungen består av tre huskroppar där hus 2 har en gemensamlokal och en gästlägenhet. Lägenheterna är något större i hus 2 med lite annat utförande än mot lägenheterna i hus 1 och 3.

AK
RS
Al

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV (Kr)

Anskaffningskostnad	256 200 000
Rörelsekapital i föreningen och dispfond	400 000
Totalt	256 600 000

FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 85 000 000 kr varav mark ca 25 000 000 kr. Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

Banklån (kronor)	
Lån	112 170 000
Genomsnittlig låneränta (%)	2,50
Årlig amortering	700 000
Räntekostnad år 1	2 804 250
Total belopp år 1 (ränta + amort.)	3 504 250
<i>Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 2,50% samt 700 000 kr i amortering.</i>	

Finansiering	
Insats	114 430 000
Föreningens lån	112 170 000
Summa finansiering	256 600 000

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm	40 512
Belåning per kvm	17 737
Genomsnittsinsats per kvm	22 838
Driftskostnad per kvm, år 1	229
Genomsnittlig årsavgift per kvm, år	739

FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	1 275 000
Ränta, år 1	2 804 250
Summa kapitalkostnader	4 079 250

Driftskostnad, år 1	1 450 000
Yttre underhållsfond	250 000
Summa utgifter:	1 700 000

Stu
PS Al

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 1 315 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.

FÖRENINGENS BERÄKNADE INKOMSTER

Årsavgifter	4 655 550
Hysesintäkter gästlägenhet	16 300
Parkeringsavgifter	400 000
Summa intäkter	5 071 850

I årsavgiften ingår ej kostnaden för tappvarmvatten, hushållsel och bredband. Mediakostnaden är beräknad till ca 4.000 kr per år och lägenhet samt övriga kostnader till ca 100 kr per kvm och år.

**Med rak avskrivning om 125 år kommer avskrivningen behöva göras med 1 280 000 kr. Det ger ett negativt resultat som inte påverkar föreningens kassaflöde eller ekonomiska stabilitet, men kan innebära 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.

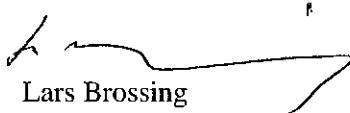
1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall alltid fastställas av föreningsstämman.
2. Om individuella tillval förekommer av utrustning betalas denna av respektive bostadsrättshavare utöver insats och kan utgå som upplåtelseavgift.
3. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
4. 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 enligt bilaga 1 och eventuella upplåtelseavgifter.
5. Bostadsrättshavaren är skyldig att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.

Malmö den 9 oktober 2017

Bostadsrättsföreningen Skogsdungen



Peter Samuelsson



Lars Brossing



Anders Koch

Al

Känslighetsanalys¹

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+2%) ² /år	85 000 000	86 700 000	88 434 000	90 202 680	92 006 734	93 846 868	103 614 526	114 398 809
Lån	112 170 000	111 470 000	110 770 000	110 070 000	109 370 000	108 670 000	105 170 000	101 670 000
Amortering	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Lgh-yta	6 324	6 324	6 324	6 324	6 324	6 324	6 324	6 324
Ingående kassa	400 000	517 600	717 137	999 900	1 367 203	1 820 387	5 423 359	11 390 545
Årsavgifter (+2%), exkl moms lokal P-avgifter	4 671 850	4 765 287	4 860 593	4 957 805	5 056 961	5 158 100	5 694 959	6 287 695
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INTÄKTER	5 071 850	5 165 287	5 260 593	5 357 805	5 456 961	5 558 100	6 094 959	6 687 695
Räntekostnader	2 804 250	2 786 750	2 769 250	2 751 750	2 734 250	2 716 750	2 629 250	2 541 750
Driftskostn. ² (+2%)	1 450 000	1 479 000	1 508 580	1 538 752	1 569 527	1 600 917	1 767 542	1 951 509
Fastighetsskat/avgift*	0	0	0	0	0	0	0	152 204
Avskrivningar	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000
Avsättning yttre fond	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
SUMMA KOSTNADER	5 779 250	5 790 750	5 802 830	5 815 502	5 828 777	5 842 667	5 921 792	6 170 463
SUMMA RESULTAT	-707 400	-625 463	-542 237	-457 697	-371 816	-284 567	173 167	517 232
Kassaflöde	117 600	199 537	282 763	367 303	453 184	540 433	998 167	1 342 232
Akkumulerad avsättning yttre fond	250 000	500 000	750 000	1 000 000	1 250 000	1 500 000	2 750 000	4 000 000
Utgående kassa	517 600	717 137	999 900	1 367 203	1 820 387	2 360 820	6 421 526	12 732 777
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	739	754	769	784	800	816	901	994
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	937	938	939	939	940	942	949	982
+ 2 %	1 114	1 114	1 114	1 114	1 113	1 113	1 115	1 143
+ 3 %	1 292	1 290	1 289	1 288	1 286	1 285	1 281	1 304
med minskning - 1 %	582	585	588	591	595	598	616	661
- 2 %	405	409	413	417	422	426	450	500
- 3 %	228	233	238	243	249	254	283	339
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	762	766	770	775	780	785	814	824
+ 2 %	764	771	778	785	793	801	849	859
+ 3 %	766	775	785	795	806	818	887	897
med minskning - 1 %	757	757	756	756	756	755	754	764
- 2 %	755	752	750	747	744	741	728	738
- 3 %	753	748	743	738	733	728	704	714

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/kvtr

Kommunikationskostnad till: 4 000 kr/lgh

* Fastighetssavgift: år 16 är kalkylerad på teckeloppet; 1 315 kr/lägenhet (gäller vid tiden för denna analys uppgrättnade), med uppgräkning på 2% inflation

20170300902

Bilaga 2

Kortfattad rumsbeskrivning brf (hus 2)

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
WC/ gäst	Klinker	Helkaklade	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.

AK
PS
AK

201710300964

Bilaga 2

Kortfattad rumsbeskrivning brf (hus 1 och 3)

Rum	Golv	Väggar	Tak	Maskiner	Inredning	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt			
Kök	Ekparkett	Målat vitt, stänkskydd av kake! ovan bänkskiva	Målat vitt.	kyl, frys, induktions häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn i överskåp och spiskåpa, samt diskmaskin	Släta vita målade luckor, laminatskiva med underlimmad vask	Spotlights under överskåp
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt			
Sovrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt			
WC/ dusch	Klinker	Helkaklade	Målat vitt		Toalettstol, blandare tvättställ, spegelskåp med belysning, duschväggar, handdukskrokar, toalettpappershållare, väggskåp, bänkskiva, duschväggar, 230 V uttag	Elektronisk handdukstork, komfortvärme i golv, tvättmaskin, torktumlare
WC/ gäst	Klinker	Målade vit samt kakel	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 signatures and initials:
HU
PS
@
fl

201710300965

I N T Y G - EKONOMISK PLAN -

Vi undertecknade¹, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen² granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Skogsdungen (org.nr. 76931-7044), får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till planen hörande handlingar. 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 (org.nr.556991-6264).

Av planen framgår, att Brf Skogsdungen förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Midroc Draken del A AB, (org.nr. 556894-4341) vars enda tillgång är fastigheten Malmö Draken 11. 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 upplägget heller inte att kunna tillämpas.

Baserat på de handlingar och kartor över fastigheten som vi har tagit del av samt de bilder 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 ej är slutliga) är vederhäftiga.

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 får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan eller ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

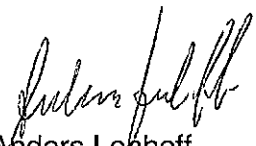
På grund av den företagna granskningen kan vi undertecknade intygsgivare som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala

- 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 alltså är god i Malmö kommun och att lägenheterna ifråga kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Helsingborg/Göteborg 2017-10-19


Clas Schumacher
Drottninggatan 13, 111
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 intygse ekonomiska planer och kalkyler


³ Jämför RÅ 2003, ref 61

**Bilaga – ”Underliggande handlingar för bedömning av hållbar ekonomisk plan”
Brf Skogsdungen**


- a. Ekonomisk plan, daterad den 9 oktober 2017
- b. Stadgar, registrerade den 25 augusti 2017
- c. Registreringsbevis, daterat den 29 augusti 2017
- d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat den 1 juli 2016
- e. Entreprenadavtal, daterat den 1 juli 2016
- f. Låneoffert Swedbank daterad den 29 april 2016

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

Clas Schumacher


.....

Anders Lenhoff


.....
