EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN WEST I MALMÖ

MED ORGANISATIONSNUMMER 769635-7792

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 slutlig kostnaden. Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kalkylerade och kända förhållanden.

Fastigheten Malmö, Aktern 3 skall jämlikt aktieöverlåtelseavtalet av den 2019-03-08 genom aktier i W&N i Västra Hamnen AB med org. nr 556738-1792, överlåtas på föreningen och därå uppföra 73 bostadslägenheter samt 4 lokaler. Bostadsrättsföreningen West i Malmö förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier W&N i Västra Hamnen 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 W&N i Västra Hamnen AB och Midroc Projects AB med org. nr 556532-9926 som för byggherrens räkning leder och administrerar projektet.

Byggnadsarbetet beräknas påbörjas under andra kvartalet 2019 och bedöms vara klart för inflyttning under första kvartalet 2021.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

PJ

KORTFATTAD BYGGBESKRIVNING

TOTAL BYGGNADSAREA (BTA): CA 7 724 kvm

LÄGENHETSYTA (BOA): CA 5 494 kvm

LOKALYTA (LOA): CA 418 kvm

TOMTAREAL: 2 770 kvm

LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING: 73 st bostäder, bilaga 1

GRUND: Grundläggning utförs med bottenplatta av betong. Källare under L-formade huvudbyggnaden.

STOMME: Bärande stomme av betong samt pelare av stål och betong.

YTTERVÄGGAR: Utfackningsväggar beklädda med fasadtegel, putsat fasadtegel eller puts.

YTTERTAK: Papptäckning med sedum på delar av takytan. Solceller monteras på delar av takytorna.

VÅNINGSBJÄLKLAG: Bjälklag av pågjutna plattbärlag.

LÄGENHETSAVSKILJANDE VÄGGAR: I huvudsak av betong, alt. dubbel regelstomme med isolering och gips.

INNERVÄGGAR: I huvudsak regelstomme med gips, alt. betong.

ENTRÉDÖRRAR: Säkerhetsdörr.

FÖNSTER: 3-glasfönster. Trä invändigt, aluminium utvändigt.

UPPVÄRMNING: Fastigheten ansluts till fjärrvärmenätet. Värmen distribueras till lägenheterna via radiatorer. Våtutrymmen inom lägenheterna förses med elektrisk komfortgolvvärme.

VENTILATION: Lägenheterna ventileras med ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.

LÄGENHETSUTRUSTNING: Se rumsbeskrivning bilaga 2.

Balkong, uteplats och takterrass
GOLV: Balkonger i betong, med räckan i aluminium och glas. Uteplatser i markplan med betongplattor. Takterrasser är belagda med trätrall

Övrigt
LÄGENHETSFÖRRÅD: Samtliga lägenheter har förråd i källare i en av byggnaderna.

PARKERING: Tillgång till 47 platser i externt garage/parkeringshus. Besöks- och handikapparkering på tomtmark.

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV (Kr)

Anskaffningskostnad	327 950 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond	250 000
Totalt	**328 200 000**

FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 150 000 000 kr varav mark ca 50 000 000 kr. Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

Banklån (kronor)	
Lån	88 645 000
Genomsnittlig låneränta (%)	2,40
Årlig amortering	1 105 000
Räntekostnad år 1	2 127 480
Total belopp år 1 (ränta + amort.)	**3 232 480**

Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 2,4% samt 1 105 000 kr i amortering.

Finansiering	
Insats	239 555 000
Föreningens lån	88 645 000
Summa finansiering	**328 200 000**

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm	55 472
Belåning per kvm	14 994
Genomsnittsinsats per kvm, exklusive lokaler	43 603
Driftskostnad per kvm, år 1	245
Genomsnittlig årsavgift per kvm, år. Exklusive lokalytor.	698

FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	1 625 000
Ränta, år 1	2 127 480
Summa kapitalkostnader	**3 752 480**

.**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	1 450 000
Yttre underhållsfond	300 000
Summa utgifter:	**1 750 000**

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 1 377 kr/lägenhet med en inflations uppräkning 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, (exkl lokalhyror)	3 832 700
Lokalhyror, exkl moms**	805 355
Parkeringsavgifter, på tomtmark exkl moms	28 800
Summa intäkter	**4 666 855**

*I årsavgiften ingår ej kostnaden för hushållsel, tappvarmvatten, bredband och TV. Kostnaden för bredband och TV är beräknad till ca 2.500 kr per år och lägenhet samt övriga kostnader till ca 100 kr per kvm och år. **Lokaler belastas årligen av 1% statlig fastighetsskatt.*

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 1a-b och eventuella upplåtelseavgifter. Uteblivna hyresintäkter för hyreslokalerna belastar inte föreningen de tre (3) första åren från övertagandet.

5. Bostadsrättshavaren rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.

Malmö den 23 april 2019

Bostadsrättsföreningen West

Lars Brossing

Peter Samuelsson

Anders Koch

INTYG
- EKONOMISK PLAN -

Vi undertecknade[1], som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen[2] granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen West i Malmö (org.nr 769635–7792), 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 West i Malmö förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i W&N i Västra Hamnen AB, (org.nr. 556738–1792) vars enda tillgång är fastigheten Malmö Aktern 3. 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 som vi har tagit del av samt de beskrivningar 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 alltjämt är god i Malmö kommun och att lägenheterna ifråga kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Helsingborg/Göteborg 2019-05-08

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

Bilaga – "Underliggande handlingar för bedömning av hållbar ekonomisk plan"
Brf West i Malmö

a. Ekonomisk plan, daterad den 23 april 2019
b. Stadgar, registrerade den 14 december 2017
c. Registreringsbevis, daterat den 14 december 2017
d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat den 8 mars 2019
e. Entreprenadavtal, daterat den 12 februari 2019
f. Särskild överenskommelse om osålda lägenheter mm, daterad den 2 maj 2019
g. Offert lån Swedbank, daterad den 21 mars 2019
h. Räntegaranti, daterad den 2 maj 2019

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

Clas Schumacher .....

Anders Lenhoff .....

Känslighetsanalys

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+2%)/år	150 000 000	153 000 000	156 060 000	159 181 200	162 364 824	165 612 120	182 849 163	201 880 251
Lån	88 645 000	87 540 000	86 435 000	85 330 000	84 225 000	83 120 000	77 595 000	72 070 000
Amortering	1 105 000	1 105 000	1 105 000	1 105 000	1 105 000	1 105 000	1 105 000	1 105 000
Lgh-yta, inkl lokaler	5 912	5 912	5 912	5 912	5 912	5 912	5 912	5 912
Ingående kassa	250 000	254 035	247 637	252 834	259 774	344 204	516 632	709 089
Årsavgifter (+2%), exkl moms lokal	3 832 700	3 909 354	3 987 541	4 067 292	4 148 638	4 231 610	4 672 040	5 158 310
P-avgifter	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800
Lokalhyror, exkl moms	805 355	805 355	805 355	805 355	805 355	805 355	805 355	805 355
SUMMA INTÄKTER	**4 666 855**	**4 743 509**	**4 821 696**	**4 901 447**	**4 982 793**	**5 065 765**	**5 506 195**	**5 992 465**
	2,40%	2,40%	2,47%	2,56%	2,56%	2,74%	3,47%	3,71%
Räntekostnader	2 127 480	2 100 960	2 136 673	2 183 185	2 154 913	2 275 507	2 534 548	2 675 262
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
Momsavdrag för lokalers drift	-19 660	-20 053	-20 454	-20 863	-21 281	-21 706	-23 965	-26 460
Fastighetsskatt/avgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	135 288
Fastighetsskatt/avgift, lokaler	0	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	101 583	112 156
Avskrivningar	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 625 000
Avsättning yttre fond	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
SUMMA KOSTNADER	**5 482 820**	**5 569 907**	**5 636 499**	**5 714 507**	**5 718 362**	**5 871 724**	**6 304 708**	**6 772 755**
SUMMA RESULTAT	**-815 965**	**-826 398**	**-814 803**	**-813 060**	**-735 569**	**-805 959**	**-798 513**	**-780 290**
Kassaflöde	***4 035***	***-6 398***	***5 197***	***6 940***	***84 431***	***14 041***	***21 487***	***39 710***
Ackumulerad avsättning yttre fond	**300 000**	**600 000**	**900 000**	**1 200 000**	**1 500 000**	**1 800 000**	**3 300 000**	**4 800 000**
Utgående kassa	**254 035**	**247 637**	**252 834**	**259 774**	**344 204**	**358 246**	**538 119**	**748 799**
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	**648**	**661**	**674**	**688**	**702**	**716**	**790**	**873**
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	852	850	859	870	869	893	955	1 024
+ 2 %	1 002	998	1 006	1 015	1 011	1 033	1 087	1 146
+ 3 %	1 152	1 146	1 152	1 159	1 154	1 174	1 218	1 268
med minskning - 1 %	552	554	567	582	584	612	693	780
- 2 %	402	406	421	437	442	471	562	658
- 3 %	252	258	275	293	299	330	430	536
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	704	707	721	736	740	769	858	905
+ 2 %	706	712	728	747	754	786	895	942
+ 3 %	709	717	736	758	768	804	937	983
med minskning - 1 %	699	697	706	716	714	737	794	840
- 2 %	697	692	698	706	702	722	766	812
- 3 %	694	688	691	697	690	708	741	787

[1] Behov av nivå på årsavgift (kr/kvm) för att hålla en utgående kassa motsvarande ackumulerad avsättning till yttre fond.

[2] Förbrukningskostnaden är beräknad till: 100 kr/kvm Kommunikationskostnad till: 2 500 kr/lgh

*Takbelopp; 1 377kr/lgh (+2%)	1,02	100 521	102 531	104 582	106 674	108 807	110 983	122 535	135 288

Brf West

Bilaga 1a

Prislista

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavg*
A1101	3	87	2	3 395 000	5 110
A1201	3	76	3	3 075 000	4 426
A1202	2	40	3	1 850 000	2 680
A1203	4	91	3	4 295 000	5 186
A1301	3	76	4	3 200 000	4 426
A1302	2	40	4	1 950 000	2 680
A1303	4	91	4	4 500 000	5 186
A1401	3	66	5	3 200 000	3 966
A1402	5	126	5	7 995 000	6 784
A1501	3	66	6	3 200 000	3 966
B1001	2	46	1	1 725 000	3 005
B1002	2	50	1	1 795 000	3 201
B1101	3	76	2	2 900 000	4 421
B1102	2	41	2	1 700 000	2 737
B1103	3	79	2	2 995 000	4 555
B1201	3	76	3	3 000 000	4 421
B1202	2	41	3	1 800 000	2 737
B1203	3	79	3	3 095 000	4 555
B1301	3	76	4	3 125 000	4 421
B1302	2	41	4	1 900 000	2 737
B1303	3	79	4	3 225 000	4 555
B1401	4	87	5	4 250 000	4 985
B1402	4	87	5	4 350 000	4 990
B1501	4	87	6	4 250 000	4 985
B1502	4	87	6	4 350 000	4 990
C1001	2	45	1	1 595 000	2 885
C1101	2	55	2	1 900 000	3 397
C1102	3	83	2	2 950 000	4 732
C1103	2	69	2	2 550 000	4 086
C1201	2	55	3	1 975 000	3 397
C1202	3	83	3	3 125 000	4 732
C1203	2	69	3	2 575 000	4 086
C1301	2	55	4	2 050 000	3 397
C1302	3	83	4	3 250 000	4 732
C1303	2	69	4	2 725 000	4 086
C1401	2	51	5	2 245 000	3 206
C1402	3	83	5	3 375 000	4 732
C1403	2	69	5	2 750 000	4 086
C1501	2	49	6	2 250 000	3 105

LB PS

Brf West

Bilaga 1b

Prislista

	Antal rum		Plan	Insats	Månadsavg*
C1502	5	113	6	6 450 000	6 224
C1601	4	102	7	7 495 000	5 550
C1602	4	96	7	6 495 000	5 397
D1001	2	60	1	1 895 000	3 670
D1002	2	59	1	1 995 000	3 608
D1003	2	55	1	1 750 000	3 392
D1101	4	97	2	3 500 000	5 420
D1102	2	50	2	1 800 000	3 187
D1103	4	95	2	3 650 000	5 363
D1201	4	97	3	3 625 000	5 420
D1202	2	50	3	1 850 000	3 187
D1203	4	95	3	3 775 000	5 363
D1301	4	97	4	3 775 000	5 420
D1302	2	50	4	1 995 000	3 187
D1303	4	95	4	3 925 000	5 363
D1401	4	97	5	4 250 000	5 420
D1402	2	50	5	2 295 000	3 187
D1403	4	95	5	4 250 000	5 363
D1501	3	82	6	4 200 000	4 722
D1502	2	50	6	2 425 000	3 187
D1503	3	83	6	4 300 000	4 789
E1101	1	27	2	1 175 000	2 063
E1201	1	27	3	1 225 000	2 063
E1301	1	27	4	1 325 000	2 063
T1	4	104	1	4 300 000	5 643
T2	4	103	1	4 250 000	5 643
T3	4	103	1	4 250 000	5 643
T4	4	103	1	4 250 000	5 643
T5	4	104	1	4 500 000	5 643
T6	4	104	3	4 450 000	5 643
T7	4	103	3	4 350 000	5 643
T8	4	103	3	4 350 000	5 643
T9	4	103	3	4 350 000	5 643
T10	4	103	3	4 650 000	5 643

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

PJ

LG

RUMSBESKRIVNING BRF WEST

Hall
GOLV: Vitlaserad ekparkett, klinker på yta innanför dörren i de lägenheter med ingång utanför trapphus.
SOCKEL: Trä, målad vit.
VÄGGAR: Målat vitt.
TAK: Målat vitt.

Kök
GOLV: Vitlaserad ekparkett.
SOCKEL: Trä, målad vit.
VÄGGAR: Målat vitt, stänkskydd av kakel.
TAK: Målat vitt, spotlights i tak.
MASKINER: Kyl, frys alt kyl/frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro och integrerad diskmaskin.
INREDNING: Släta vita målade luckor, grå laminatbänkskiva. Spotlights under väggskåp.

Vardagsrum
GOLV: Vitlaserad ekparkett.
SOCKEL: Trä, målad vit.
VÄGGAR: Målat vitt.
TAK: Målat vitt.

Sovrum
GOLV: Vitlaserad ekparkett.
SOCKEL: Trä, målad vit.
VÄGGAR: Målat vitt.
TAK: Målat vitt.

Bad/tvätt
GOLV: Klinker, grå.
VÄGGAR: Helkaklade, vita.
TAK: Målat vitt, spotlights i tak.
ÖVRIGT: Vägghängd toalettstol, tvättställ med kommod, spegelskåp, duschvägg, elhanddukstork, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin, laminatbänkskiva och överskåp ovan maskin/maskiner (gäller ej vid tvättpelare), elektrisk komfortgolvvärme, handdukskrokar, toalettpappershållare.

LB PS

WC/dusch

GOLV: Klinker, grå.
VÄGGAR: Helkaklade, vita.
TAK: Målat vitt, spotlights i tak.
ÖVRIGT: Vägghängd toalettstol, tvättställ med kommod, spegel, duschvägg, elektrisk komfortgolvvärme, handdukskrokar, toalettpappershållare.

WC

GOLV: Klinker, grå.
VÄGGAR: Helkaklade, vita.
TAK: Målat vitt, spotlights i tak.
ÖVRIGT: Vägghängd toalettstol, tvättställ, spegel, handdukskrokar, toalettpappershållare.

Övrigt

FÖNSTERBÄNKAR: Natursten
INNERDÖRRAR: Släta vita.
TAKHÖJD: Standardtakhöjd är 2,7 meter. Sänkt tak i våtutrymmen förekommer. Lokala försänkningar och förhöjningar av tak (förutom badrum/WC) förekommer i vissa lägenheter, utbredning av dessa framgår på planritningar/bofaktablad.