

KOSTNADSKALKYL

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMLET

MED ORGANISATIONSNUMMER 769633-0336

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 redovisade kostnader i anbud. Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kalkylerade och kända förhållanden.

Fastigheten Helsingborg Kwick 2, där bostadsrättsföreningen bygger 46 bostadslägenheter och 2 lokaler som skall överlåtas på föreningen via MPD Brun Grund 2 AB med org.nr 559082-2358. Brf Hamlet förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i MPD Brun Grund 2 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 Projects AB med org.nr. 556532-9926 som ansvarar för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projektering, garanti- och myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning. Byggnadsarbetet påbörjades under kvartal 3, 2016 och skall vara klart för inflyttning under kvartal 1, 2019.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

A S H

KORTFATTAD BYGGBESKRIVNING

LÄGENHETSUTA:	Ca 4 195 kvm
TOMT AREAL:	Ca 940 kvm
GRUND:	Vattentät/isolerad betongplatta och källarväggar.
STOMME:	Betongstomme med skalmurar och bärande stålpelare vid utfackningsväggar.
YTTERVÄGGAR:	Fasadtegel med kombinerade kulörer, fogar, murförband och releif murningar.
YTTERTAK:	Papptäckning som till delar är täckta med sedum.
LÄGENHETSAVSKILJANDE VÄGGAR:	Betong samt i förekommande fall lättväggar.
UPPVÄRMNING:	Vattenburen via fjärrvärmeanslutning med förberedelse för individuell mätning.
VENTILATION:	Mekaniskt frånluftssystem med återvinning, (FTX).
UTRUSTNING:	Beträffande ytskikt och utrustning se rumsbeskrivning, bilaga 2. Våningshöjd: ca 2,7 m.
LÄGENHETS-SAMMANSÄTTNING:	46 st bostäder, bilaga 1.
PARKERING:	Det finns 43 st garageplatser tilldelade i gemensamt till medlemmarna i brf Hamlet.
ÖVRIGT:	Gemensamt miljörum, tillgång till övernattninglägenhet, lägenhetsförråd i källare/garage. Det gemensamma garaget ligger samfällighetsförening som administrerar intäkter och kostnader. Samfällighetsföreningen kommer moms registreras, varför uppgivna garageintäkter och årsavgifter avseende lokaler är exklusive moms i denna kalkyl. Brf Hamlets andelstal i samfällighetsföreningen är; 34,7%.

R
S

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV (Kr)

Anskaffningskostnad	230 550 000
Upplåtelseavgift	8 800 000
Rörelsekapital i föreningen och disp.fond	250 000
Totalt	239 600 000

FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 120 000 000 kr varav mark ca 50 000 000 kr. Fastigheten är upplåten med tomträtt där avgälden är fastställd de kommande 10 åren till 1 759 316 kr och kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul.

Banklån (kronor)	
Lån	27 050 000
Genomsnittlig låneränta (%)	3,00
Årlig amortering	150 000
Räntekostnad år 1	811 500
Total belopp år 1 (ränta + amort.)	961 500
<i>Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 3,00% samt 150 000 kr i amortering.</i>	

Finansiering	
Insats	203 750 000
Föreningens lån	27 050 000
Summa finansiering	230 800 000

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm	54 958
Belåning per kvm	6 448
Genomsnittsinsats per kvm	48 570
Driftskostnad per kvm, år 1	238
Genomsnittlig årsavgift per kvm, år	745

FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	1 200 000
Ränta, år 1	811 500
Summa kapitalkostnader	2 011 500

Driftskostnad, år 1	1 000 000
Yttre underhållsfond	175 000
Tomträttsavgäld	1 759 316
Summa utgifter:	2 934 316

RS
A #

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, (lokalernas, årsavgifter är exkl moms)	3 127 170
Parkeringsavgifter, exkl moms	620 000
Summa intäkter	3 747 170
<i>P-plats kostar 1 200 kr/månad, exkl moms (43 st)</i>	

*I årsavgiften ingår ej kostnaden för varmvatten, hushållsel och bredband. För lokalerna tillkommer moms och fastighetsskatt. 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 kommer avskrivningen behöva göras med 1 200 000 kr. Det kommer resultera i ett negativt resultat som inte påverkar föreningens kassaflöde eller ekonomiska stabilitet, men kommer 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. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
3. 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.
4. Bostadsrättshavaren rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.

Malmö den 31 mars 2017

Bostadsrättsföreningen Hamlet


Peter Samuelsson


Johan Svedström


Christian Ahlkrona

Känslighetsanalys¹

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Färdningsvärde	120 000 000	120 000 000	120 000 000	120 000 000	120 000 000	120 000 000	120 000 000	120 000 000	120 000 000	120 000 000	120 000 000
Lån	27 050 000	26 450 000	26 750 000	26 600 000	26 450 000	26 300 000	26 150 000	26 000 000	25 850 000	25 700 000	25 550 000
Amortering	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Lgh-vita	4 195	4 195	4 195	4 195	4 195	4 195	4 195	4 195	4 195	4 195	4 195
Ingående kassa	250 000	276 354	349 751	471 043	641 097	860 798	1 131 050	1 452 773	1 826 906	2 254 409	2 736 258
Årsavgifter (+2%)	3 127 170	3 189 713	3 253 508	3 318 578	3 384 949	3 452 648	3 521 701	3 592 135	3 663 978	3 737 258	3 812 003
P-avgifter (43 st à 1200kr/st. exkl moms)	620 000	620 000	620 000	620 000	620 000	620 000	620 000	620 000	620 000	620 000	620 000
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INTÄKTER	3 747 170	3 809 713	3 873 508	3 938 578	4 004 949	4 072 648	4 141 701	4 212 135	4 283 978	4 357 258	4 432 003
Räntekostnader	811 500	807 000	802 500	798 000	793 500	789 000	784 500	780 000	775 500	771 000	766 500
Driftkostn. 2 (+2%)	1 000 000	1 020 000	1 040 400	1 061 208	1 082 432	1 104 081	1 126 162	1 148 686	1 171 659	1 195 093	1 218 994
Övriga kostnader (Framtidsavgäld)	1 759 316	1 759 316	1 759 316	1 759 316	1 759 316	1 759 316	1 759 316	1 759 316	1 759 316	1 759 316	1 759 316
Avskrivningar	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Avskrivning yttre fond	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000
SUMMA KOSTNADER	4 945 816	4 961 316	4 977 216	4 993 524	5 010 248	5 027 397	5 044 978	5 063 002	5 081 475	5 100 409	5 119 810
SUMMA RESULTAT	-1 198 646	-1 151 603	-1 103 708	-1 054 946	-1 005 299	-954 748	-903 277	-850 866	-797 497	-743 151	-687 808
Kassaflöde	26 354	73 397	121 292	170 054	219 701	270 252	321 723	374 134	427 503	481 849	537 192
Aktumulerad avsättning yttre fond	175 000	350 000	525 000	700 000	875 000	1 050 000	1 225 000	1 400 000	1 575 000	1 750 000	1 925 000
Utgående kassa	276 354	349 751	471 043	641 097	860 798	1 131 050	1 452 773	1 826 906	2 254 409	2 736 258	3 273 450
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	745	760	776	791	807	823	839	856	873	891	909
Ändring av räntenivån											
med ökning + 1 %	845	849	852	856	859	863	867	871	875	879	883
+ 2 %	910	913	916	919	922	926	929	933	936	940	944
+ 3 %	974	977	980	982	985	988	992	995	998	1 002	1 005
med minskning - 1 %	716	720	725	729	733	738	742	747	752	756	761
- 2 %	652	656	661	665	670	675	680	685	690	695	701
- 3 %	587	592	597	602	607	612	618	623	628	634	640
Ändring av inflationsnivån											
med ökning + 1 %	783	789	796	802	809	816	823	831	839	847	855
+ 2 %	786	794	803	813	823	833	844	855	867	879	892
+ 3 %	788	799	811	823	836	850	865	880	896	914	931
med minskning - 1 %	779	780	781	782	784	785	787	788	790	791	793
- 2 %	776	775	774	773	772	771	770	769	768	767	765
- 3 %	774	770	767	764	760	757	754	751	747	744	741

¹ Behov av nivå på årsavgift (kr/kvm) för att hålla en utgående kassa motsvarande aktumulerad avsättning till yttre fond.
² El- och läppvarmvattenkostnad för bärsknad till: 100 kr/kvm
 Kommunikationskostnad till: 4,000 kr/lgh

28 93

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	Slåta 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: slåta vita.

P1
A J

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 kakel 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.

M A S

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk kalkyl avseende Bostadsrättsföreningen Hamlet, org.nr. 769633-0336, får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till kalkylen 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 Projects AB.

Av kalkylen framgår, att Brf Hamlet förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i *MPD Brun Grund 2 AB (med org.nr. 559082-2358)*, vars enda tillgång är *fastigheten Helsingborg Kvick 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 praxis¹ bedömer vi underprisöverlåtelse idag inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger däremot upphov till en latent skatteskuld, som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar ifrågakvarande fastighet. Reglerna enligt jordabalken kommer med upplägget heller inte att kunna tillämpas.

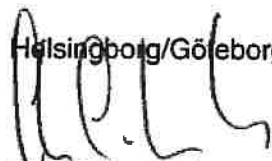
De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet jämlikt Bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska kalkylen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk kalkyl 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 kalkylen uttala

- att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,
- att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga samt
- att den ekonomiska kalkylen framstår som hållbar.

Helsingborg/Göteborg 2017-06-03



Clas Schumacher
Drottninggatan 13, 111
252 21 Helsingborg



Anders Lennhoff
Lindholmsvägen 22
417 57 Göteborg

¹ jämför RÅ 2003, ref 61

**Bilaga – "Underliggande handlingar för bedömning av hållbar ekonomisk kalkyl"
Brf Hamlet**

- a. Ekonomisk kalkyl, daterad den 31 mars 2017
- b. Stadgar, registrerade den 17 augusti 2016
- c. Registreringsbevis, daterat den 16 oktober 2016
- d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat den 24 april 2017
- e. Transportavtal, daterat den 2 maj 2017