

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARTFÄLTET

MED ORGANISATIONSNUMMER 769635-9905

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.

Föreningen förvärvar fastigheten Malmö, Draken 21 och kommer att uppföra 128 bostadslägenheter. Brf Startfältet förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i MPD Grå Grund AB med org.nr 559081-9651 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 Projects AB med org.nr. 556532-9926 som ansvarar för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projektering och garantiavgifter. Samtliga myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning hanteras genom entreprenadkontraktet mellan MPD Grå Grund AB och Midroc Projects AB som för byggherrens räkning leder och administrerar projektet.

Byggnadsarbetet påbörjas under tredje kvartalet 2017 och beräknas vara klart för inflyttning under första och andra kvartalet 2019.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

KORTFATTAD BYGGBESKRIVNING

LÄGENHETSYTA:	Ca 8 143 kvm
TOMT AREAL:	Ca 5 487 kvm
GRUND:	Grundläggning utförs med bottenplatta av betong.
YTTERVÄGGAR:	Ytterväggar som utfackningsväggar beklädda med fasadtegel, slammat fasadtegel och fasadskivor.
YTTERTAK:	Takpapp
STOMME:	Bärande stomme av betong och stålpelare. Prefabricerade plattbärlag av betong som pågjuts på plats efter förläggning av installationer.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme. Radiatorer i lägenheterna och i övriga uppvärmda utrymmen. Individuell mätning av tappvarmvattenförbrukningen.
VENTILATION:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning, (FTX).
UTRUSTNING:	Ett gemensamt fastighetsnät med tv, bredband och anslutning ip-telefoni. Varje boende tecknar eget avtal efter vilka tjänster som önskas.
LÄGENHETS-SAMMANSÄTTNING:	128 st bostäder, bilagorna 1 A-C.
PARKERING:	Det finns 29 st parkeringsplatser och 2st handikapplatser inom fastigheten samt 81 platser i P-hus*.
ÖVRIGT:	Servitut finns som ger grannfastigheten Draken 22 rätt att nyttja innergården (gräsmattor, uteplatser, lekplatser et c), parkera på och passera över aktuell fastighet. Fastigheten kommer ha del i en gemensamhetsanläggning som omfattar 2st fördröjningsmagasin för dagvatten och en gemensamhetsanläggning som omfattar en park på Elsa Anderssons gata.

**Föreningen övertar ett nyttjanderättsavtal för användande av parkeringsplatser i P-hus. Midroc garanterar att föreningen blir skadeslös i det fall föreningens andel om 81 platser inte blir uthyrda de första tre åren.*

PS *AK*

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV (Kr)

Anskaffningskostnad	306 500 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond	500 000
Totalt	307 000 000

FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 105 000 000 kr varav mark ca 15 000 000 kr. Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

Banklån (kronor)

Lån	115 009 600
Genomsnittlig låneränta (%)	2,28
Årlig amortering	1 435 000
Räntekostnad år 1	2 622 219

Total belopp år 1 (ränta + amort.) **4 057 219**

Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 2,28% samt 1 435 000 kr i amortering.

Finansiering

Insats	191 990 400
Föreningens lån	115 009 600
Summa finansiering	307 000 000

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	37 640
Belåning per kvm	14 124
Genomsnittsinsats per kvm	23 577
Driftskostnad per kvm, år 1	250
Genomsnittlig årsavgift per kvm, år.	737

FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader

Avskrivningar*	1 525 000
Ränta, år 1	2 622 219
Summa kapitalkostnader	4 147 219

Driftskostnad, år 1	2 035 000
Yttre underhållsfond	410 000
Summa utgifter:	2 445 000

PS *[Signature]*

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, (inkl lokalhyror, exkl moms)	6 000 000
Parkeringsavgifter	108 000
Summa intäkter	6 108 000

I årsavgiften ingår ej kostnaden för varmvatten, 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. 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.

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 rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.

Malmö den 4/7 2018

Bostadsrättsföreningen Startfältet



Lars Brossing



Anders Koch



Peter Samuelsson

Känslihetsanalys

	AR 1	AR 2	AR 3	AR 4	AR 5	AR 6	AR 11	AR 16
Taxeringsvärde (+2%)/år	105 000 000	107 100 000	109 242 000	111 426 840	113 655 377	115 928 484	127 994 414	141 316 176
Lån	115 009 600	113 574 600	112 139 600	110 704 600	109 269 600	107 834 600	100 659 600	93 484 600
Amortering	1 435 000	1 435 000	1 435 000	1 435 000	1 435 000	1 435 000	1 435 000	1 435 000
Lgh-yta	8 143	8 143	8 143	8 143	8 143	8 143	8 143	8 143
Ingående kassa	500 000	515 781	643 580	884 983	1 241 608	1 715 104	5 895 764	13 265 503
Årsavgifter (+2%), exkl moms lokal	6 000 000	6 120 000	6 242 400	6 367 248	6 494 593	6 624 485	7 313 967	8 075 210
Pravgifter, exkl moms	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000
Lokalhyror, exkl moms	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INTÄKTER	6 108 000	6 228 000	6 350 400	6 475 248	6 602 593	6 732 485	7 421 967	8 183 210
Räntekostnader	2 622 219	2 589 501	2 556 783	2 524 065	2 491 347	2 458 629	2 295 039	2 131 449
Driftskostn. ² (+2%)	2 035 000	2 075 700	2 117 214	2 159 558	2 202 749	2 246 804	2 480 654	2 738 842
Fastighetskost/avgift*	0	0	0	0	0	0	0	226 537
Avskrivningar	1 525 000	1 525 000	1 525 000	1 525 000	1 525 000	1 525 000	1 525 000	1 525 000
Avsättning yttre fond	410 000	410 000	410 000	410 000	410 000	410 000	410 000	410 000
SUMMA KOSTNADER	6 592 219	6 600 201	6 608 997	6 618 623	6 629 096	6 640 433	6 710 693	7 031 828
SUMMA RESULTAT	-484 219	-372 201	-258 597	-143 375	-26 503	92 051	711 274	1 151 382
Kassaflöde	15 781	127 799	241 403	356 625	473 497	592 051	1 211 274	1 651 382
Akkumulerad avsättning yttre fond	410 000	820 000	1 230 000	1 640 000	2 050 000	2 460 000	4 510 000	6 560 000
Utgående kassa	515 781	643 580	884 983	1 241 608	1 715 104	2 307 156	7 107 038	14 916 886
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	737	752	767	782	798	814	898	992
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	926	926	925	924	924	924	923	954
+ 2 %	1 068	1 065	1 063	1 060	1 058	1 056	1 047	1 069
+ 3 %	1 209	1 205	1 200	1 196	1 192	1 188	1 171	1 184
med minskning - 1 %	644	647	650	653	656	659	676	724
- 2 %	503	507	512	517	521	526	553	610
- 3 %	362	368	374	381	387	394	429	495
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	788	791	795	799	803	808	834	842
+ 2 %	790	796	803	810	817	825	872	880
+ 3 %	793	801	811	821	832	844	914	922
med minskning - 1 %	783	781	780	778	777	775	769	776
- 2 %	780	776	772	768	764	760	740	748
- 3 %	778	771	765	759	752	746	715	722

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 Kommunisationskostnad till: 4 000 kr/lgh

*Takelopp, 1 315 kr/lgh (+2%)

1,02 168 320 171 686 175 120 178 623 182 195 185 839 205 181 226 537

ps

Brf Startfältet

Bilaga 1A

Prislista hus 1

2018082404887

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavg*
1001	2	61	0	1 335 000	3 838
1101	5	129	0 och 1	2 575 000	6 455
1102	3	90	0 och 1	2 095 000	5 436
1103	3	90	0 och 1	2 095 000	5 436
1104	3	90	0 och 1	2 095 000	5 436
1105	2	61	0 och 1	1 360 000	3 838
1106	4	92	0 och 1	1 945 000	5 520
1201	3	75	2	1 705 000	4 512
1202	2	54	2	1 265 000	3 413
1203	2	54	2	1 265 000	3 413
1204	2	54	2	1 265 000	3 413
1205	2	61	2	1 435 000	3 838
1206	3	76	2	1 835 000	4 596
1207	1	32	2	835 000	2 160
1301	3	75	3	1 795 000	4 512
1302	2	54	3	1 340 000	3 413
1303	2	54	3	1 340 000	3 413
1304	2	54	3	1 340 000	3 413
1305	2	61	3	1 510 000	3 838
1306	3	76	3	1 925 000	4 596
1307	1	32	3	885 000	2 160
1401	3	75	4	1 835 000	4 512
1402	2	54	4	1 365 000	3 413
1403	2	54	4	1 365 000	3 413
1404	2	54	4	1 415 000	3 413
1405	2	61	4	1 585 000	3 838
1406	3	76	4	2 015 000	4 596
1407	1	32	4	935 000	2 160
1501	2	61	5	1 660 000	3 838
1502	3	76	5	2 055 000	4 596
1503	1	32	5	960 000	2 160
1504	2	54	5	1 510 000	3 394

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

PS *AU*

Brf Startfältet

Bilaga 1B

Prislista hus 2

2018082404888

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavg*
2001	2	61	0	1 295 000	3 838
2101	3	90	0 och 1	2 020 000	5 436
2102	3	90	0 och 1	2 020 000	5 436
2103	3	90	0 och 1	2 045 000	5 436
2104	3	90	0 och 1	2 045 000	5 436
2105	3	90	0 och 1	2 045 000	5 436
2106	3	90	0 och 1	2 045 000	5 436
2107	3	90	0 och 1	2 045 000	5 436
2108	2	61	1	1 320 000	3 838
2109	4	92	1	1 895 000	5 520
2201	2	54	2	1 260 000	3 413
2202	2	54	2	1 225 000	3 413
2203	2	54	2	1 225 000	3 413
2204	2	54	2	1 225 000	3 413
2205	2	54	2	1 225 000	3 413
2206	2	54	2	1 225 000	3 413
2207	2	54	2	1 225 000	3 413
2208	2	61	2	1 395 000	3 838
2209	3	76	2	1 785 000	4 596
2210	1	32	2	815 000	2 160
2301	2	54	3	1 335 000	3 413
2302	2	54	3	1 300 000	3 413
2303	2	54	3	1 300 000	3 413
2304	2	54	3	1 300 000	3 413
2305	2	54	3	1 300 000	3 413
2306	2	54	3	1 300 000	3 413
2307	2	54	3	1 300 000	3 413
2308	2	61	3	1 470 000	3 838
2309	3	76	3	1 875 000	4 596
2310	1	32	3	865 000	2 160

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

N An

Brf Startfältet

Prislista hus 2

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavg*
2401	2	54	4	1 360 000	3 413
2402	2	54	4	1 335 000	3 413
2403	2	54	4	1 335 000	3 413
2404	2	54	4	1 335 000	3 413
2405	2	54	4	1 335 000	3 413
2406	2	54	4	1 335 000	3 413
2407	2	54	4	1 375 000	3 413
2408	2	61	4	1 545 000	3 838
2409	3	76	4	1 965 000	4 596
2410	1	32	4	915 000	2 160
2501	2	61	5	1 595 000	3 838
2502	3	76	5	2 005 000	4 596
2503	1	32	5	940 000	2 160
2504	3	80	5	2 130 000	4 836

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

AK 05

Brf Startfältet

Bilaga 1C

Prislista hus 3

2018082404889

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavg*
3101	3	90	0 och 1	1 970 000	5 436
3102	3	90	0 och 1	1 970 000	5 436
3103	3	90	0 och 1	1 995 000	5 436
3104	3	90	0 och 1	1 995 000	5 436
3105	3	90	0 och 1	1 995 000	5 436
3106	3	90	0 och 1	1 995 000	5 436
3107	3	90	0 och 1	1 995 000	5 436
3108	4	107	1	2 075 000	6 414
3109	2	52	1	1 160 000	3 300
3110	3	88	0 och 1	2 075 000	5 280
3111	3	88	0 och 1	2 085 000	5 280
3112	3	88	0 och 1	2 105 000	5 280
3201	2	54	2	1 230 000	3 413
3202	2	54	2	1 195 000	3 413
3203	2	54	2	1 195 000	3 413
3204	2	54	2	1 195 000	3 413
3205	2	54	2	1 195 000	3 413
3206	2	54	2	1 195 000	3 413
3207	2	54	2	1 195 000	3 413
3208	1	32	2	805 000	2 187
3209	3	93	2	2 045 000	5 586
3210	2	52	2	1 175 000	3 300
3211	2	52	2	1 205 000	3 300
3212	2	52	2	1 215 000	3 300
3213	2	52	2	1 245 000	3 300
3301	2	54	3	1 310 000	3 413
3302	2	54	3	1 275 000	3 413
3303	2	54	3	1 275 000	3 413
3304	2	54	3	1 275 000	3 413
3305	2	54	3	1 275 000	3 413
3306	2	54	3	1 275 000	3 413
3307	2	54	3	1 275 000	3 413
3308	1	32	3	855 000	2 187
3309	3	93	3	2 145 000	5 586
3310	2	52	3	1 250 000	3 300
3311	2	52	3	1 240 000	3 300
3312	2	52	3	1 250 000	3 300
3313	2	52	3	1 280 000	3 300

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

PS
AK

Brf Startfältet

Prislista hus 3

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavg*
3401	2	54	4	1 330 000	3 413
3402	2	54	4	1 295 000	3 413
3403	2	54	4	1 295 000	3 413
3404	2	54	4	1 295 000	3 413
3405	2	54	4	1 295 000	3 413
3406	2	54	4	1 295 000	3 413
3407	2	54	4	1 345 000	3 413
3408	1	32	4	905 000	2 187
3409	3	93	4	2 245 000	5 586
3410	2	52	4	1 325 000	3 300
3501	3	80	5	2 085 000	4 836
3502	1	32	5	930 000	2 187
3503	3	93	5	2 295 000	5 586
3504	2	52	5	1 400 000	3 300

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

AS
LB

Kortfattad rumsbeskrivning Brf Startfältet

Rum	Golv	Väggar	Tak	Maskiner	Inredning	Övrigt
Entré	Ekiparkett alt. klinker	Målat vitt	Målat vitt			
Kök	Ekiparkett	Målat vitt, stänkskydd av kakel ovan bänkskiva	Målat vitt	Kyl och frys alt. kyl/frys, spishäll, inbyggnadsugn, spiskåpa diskmaskin	Släta vita målade luckor, laminatbänkskiva, diskbänksplåt	Spotlights under väggskåp
Vardagsrum	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt			
Sovrum	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt			
WC/ dusch	Klinker	Helkaklade	Vitt		Toalettstol, blandare, tvättställ med kommod, spegel, duschväggar, handdukskrokar, toalettpappershållare, bänkskiva	Elektrisk handdukstork, kombimaskin alt. tvätt- maskin och torktumlare, belysning, eluttag
WC	Klinker	Helkaklade	Vitt		Toalettstol, blandare, tvättställ med kommod, spegel, handdukskrokar, toalettpappershållare.	Belysning, eluttag
Klädkammare	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt		Hylla med klädstång	Belysning

Övrigt:

FÖNSTERBÄNKAR: natursten på konsol
INNERDÖRRAR: släta vita.

PS
LB
HU

INTYG EKONOMISK PLAN

Vi undertecknade¹, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen² granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Startfältet, (org.nr. 769635-9905), 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 Projects AB, org.nr.556532-9926.

Av planen framgår, att Brf Startfältet förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i MPD Grå Grund AB med org.nr. 559081-9651, vars enda tillgång är fastigheten Malmö Draken 21. 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 uttagsbeskattnings för föreningen. Affären med fastigheten ger däremot upphov till en latent skatteskuld, som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar ifrågavarande fastighet. Reglerna enligt jordabalken kommer med uppläggget 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.

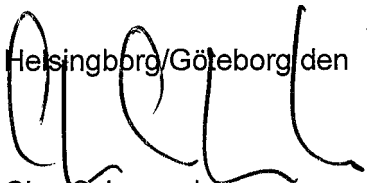
Vi erinrar om styrelsens skyldighet jämlikt Bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet – jämväl en förändrad kreditbild – får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan eller ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

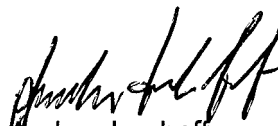
På grund av den företagna granskningen kan vi undertecknade intygsgivare som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala

- 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 den 21 augusti 2018


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 intygsges ekonomiska planer och kalkyler

³ Jämför RÅ 2003, ref 61

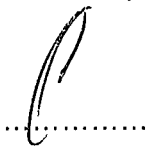
Bilaga – "Underliggande handlingar för bedömning av hållbar ekonomisk plan"
Brf Startfältet

2018082404892

- a. Ekonomisk plan, daterad den 4 juli 2018
- b. Stadgar, registrerade den 26 mars 2018
- c. Registreringsbevis, daterat den 19 februari 2018
- d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat den 29 juni 2018
- e. Entreprenadavtal, 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

