

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TYCHO BRAHE

MED ORGANISATIONSNUMMER 769632-9262

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 Helsingborg Kvick 1, där bostadsrättsföreningen bygger 62 bostadslägenheter och 2 lokaler som skall överlåtas på föreningen via MPD Brun Grund 3 AB med org.nr 559081-9636. Brf Tycho Brahe förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i MPD Brun Grund 3 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.

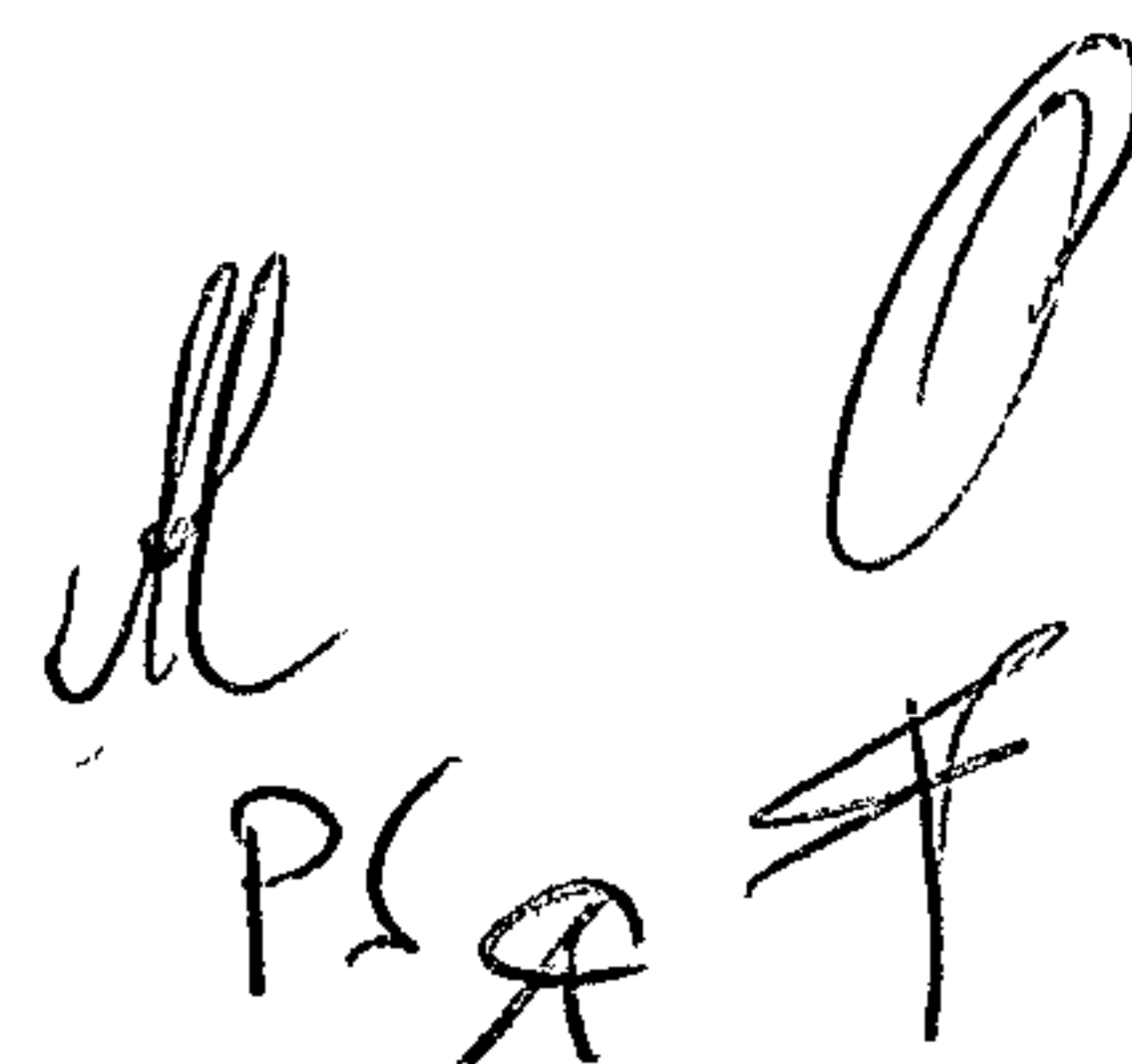
I förvärvet ingår ett totalentreprenadavtal med Midroc Projects AB med org.nr. 556532-9926 som ansvarar för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projektering, garanti- och myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning. Byggnadsarbetet påbörjades under kvartal 3, 2016 och skall vara klart för inflyttning under kvartal 3, 2019.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

bl P
PS J A

KORTFATTAD BYGGBESKRIVNING

LÄGENHETSYTA:	Ca 5 520 kvm
TOMT AREAL:	Ca 3 970 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:	62 st bostäder, bilaga 1.
PARKERING:	Det finns 50 st garageplatser samt 5 mc-platser tilldelade i gemensamt garage till medlemmarna i brf Tycho Brahe.
ÖVRIGT:	Gemensamt miljörum, tillgång till övernattningslägenhet, 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 Tycho Brahe andelstal i samfällighetsföreningen är; 44,6%



Handwritten signatures and initials, including "PS" and a stylized "F".

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV (Kr)

Anskaffningskostnad	313 600 000
Upplåtelseavgift	11 200 000
Rörelsekapital i föreningen och disp.fond	310 000
Totalt	325 110 000

FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli ca 160 000 000 kr varav mark ca 50 000 000 kr. Fastigheten är upplåten med tomträtt där avgälden är fastställd de kommande 10 åren till 2 275 390 kr och kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul.

Banklån (kronor)	
Lån	32 460 000
Genomsnittlig låneränta (%)	2,62
Årlig amortering	275 000
Räntekostnad år 1	850 452
Totalt belopp år 1 (ränta + amort.)	1 125 452
<i>Slutfinansieringen är fördelad med lika stort lånebelopp på ett lån med bindningstid om 3 år till en bunden ränta om 2,46% och ett lån med bindningstid om 5 år till en bunden ränta om 2,78% samt 275 000 kr i årlig amortering.</i>	

Finansiering	
Insats	281 450 000
Föreningens lån	32 460 000
Summa finansiering	313 910 000

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm	58 841
Belåning per kvm	5 880
Genomsnittsinsats per kvm	50 987
Driftskostnad per kvm, år 1	243
Genomsnittlig årsavgift per kvm, år, exkl lokaler	638

FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	1 600 000
Ränta, år 1	850 452
Summa kapitalkostnader	2 450 452

Driftskostnad, år 1	1 340 000
Yttre underhållsfond	235 000
Tomträttsavgäld	2 275 390
Summa utgifter:	3 850 390

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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. Från år sexton har beaktats en fastighetsavgift motsvarande takbeloppet 1 337 kr/lägenhet med en årlig inflationsuppräknings om 2%. 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	3 520 687
Hyresintäkter lokaler, exkl moms**	477 990
Parkeringsavgifter, exkl moms	747 000
Summa intäkter	4 745 677
<i>Garage-plats för bil kostar 1 200 kr/månad samt MC-plats 450 kr/månad, exkl moms</i>	

*I årsavgiften ingår ej kostnaden för hushållsel och bredband. Mediakostnaden är beräknad till ca 3.000 kr per år och lägenhet samt övriga kostnader till ca 75 kr per kvm och år. *Genom att rak avskrivning tillämpas, ger ett negativt resultat som inte påverkar föreningens kassaflöde eller ekonomiska stabilitet, men innebär att en förlust uppstår som kommer att redovisas i verksamhetsberättelsen. **Lokaler belastas årligen av 1% statlig fastighetsskatt*

INSATS OCH ÅRSavgiftsförDELNING

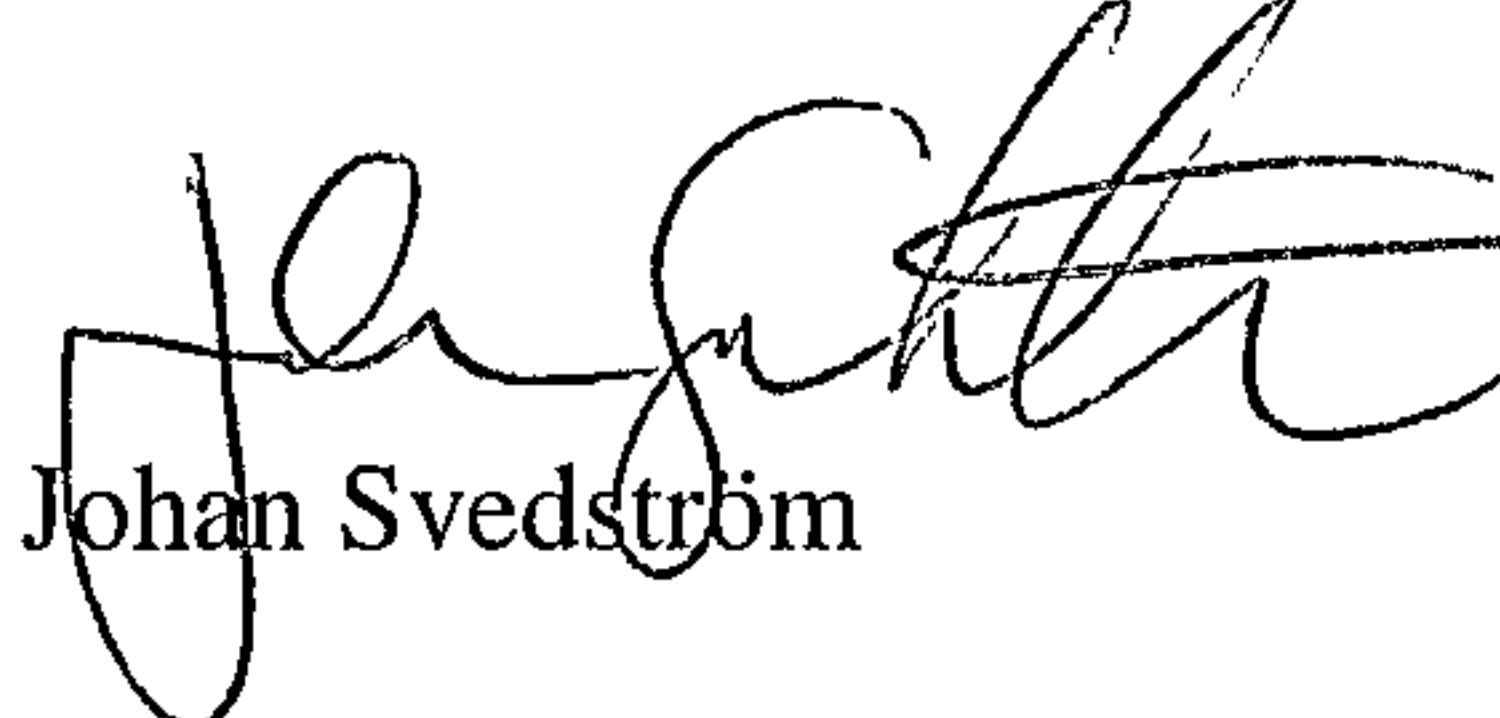
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall alltid fastställas av föreningsstämman.
2. 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. Uteblivna hyresintäkter för hyreslokalerna belastar inte föreningen de tre (3) första åren från övertagandet.
4. Bostadsrättshavaren rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.

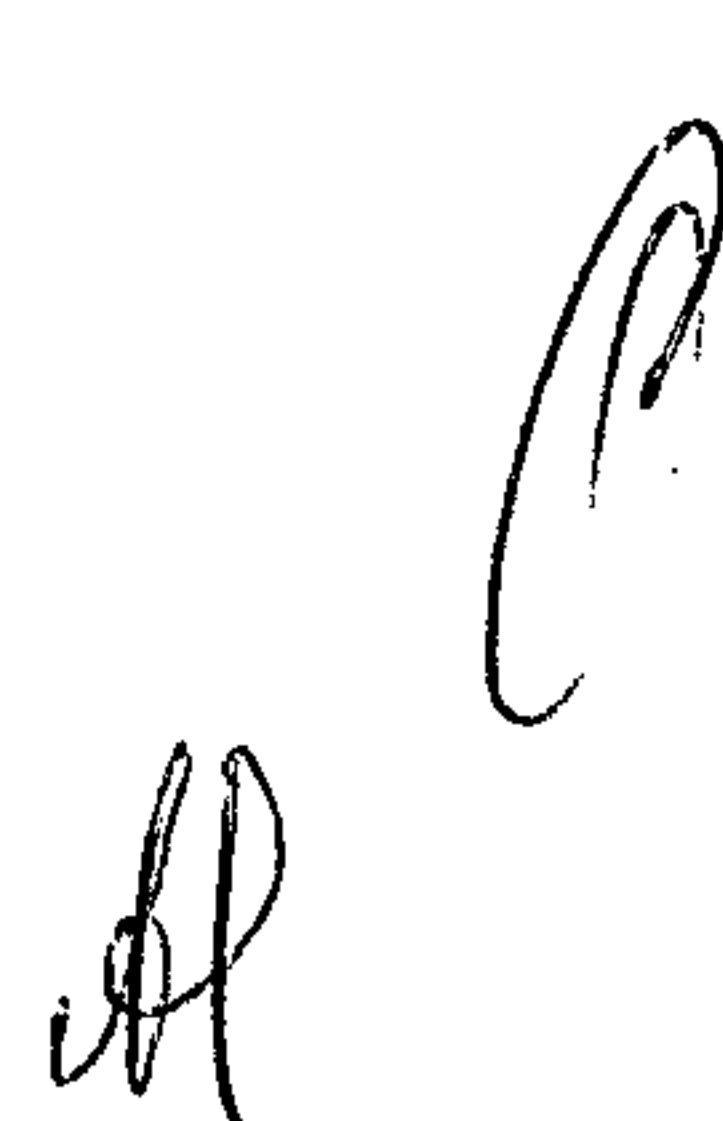
Malmö den 14 december 2018

Bostadsrättsföreningen Tycho Brahe


Peter Samuelsson


Johan Svedström


Christian Ahlkrona



Känslighetsanalys

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+750/år)	160 000 000	163 200 000	166 464 000	169 793 280	173 189 146	176 652 929	195 039 107	215 338 934
Lån	32 460 000	32 185 000	31 910 000	31 635 000	31 360 000	31 085 000	29 710 000	28 335 000
Amortering	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000
Lgh-yta	5 520	5 520	5 520	5 520	5 520	5 520	5 520	5 520
Ingående kassa	310 000	314 835	335 489	407 133	489 203	624 707	1 747 634	3 729 553
Årsavgifter (+2%), exkl moms lokal	3 520 687	3 591 101	3 662 923	3 736 181	3 810 905	3 887 123	4 291 698	4 738 381
P-avgifter, exkl moms	747 000	747 000	747 000	747 000	747 000	747 000	747 000	747 000
Lokalhyror, exkl moms	477 990	477 990	477 990	477 990	477 990	477 990	477 990	477 990
SUMMA INTÄKTER	4 745 677	4 816 091	4 887 913	4 961 171	5 035 895	5 112 113	5 516 688	5 963 371
Räntekostnader	850 452	843 247	836 042	870 279	862 400	897 579	990 847	992 239
Driftskostn. ² (+2%)	1 340 000	1 366 800	1 394 136	1 422 019	1 450 459	1 479 468	1 633 453	1 803 464
Tomträttsavgäld	2 275 390	2 275 390	2 275 390	2 275 390	2 275 390	2 275 390	2 275 390	2 275 390
Fastighetsskatt/avgift, bostäder *	0	0	0	0	0	0	0	111 564
Fastighetsskatt/avgift, lokaler**		35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	41 828	46 182
Avskrivningar	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
Avsättning yttre fond	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000
SUMMA KOSTNADER	6 300 842	6 355 437	6 376 268	6 439 102	6 460 391	6 525 323	6 776 518	7 063 839
SUMMA RESULTAT	-1 555 165	-1 539 346	-1 488 355	-1 477 930	-1 424 497	-1 413 210	-1 259 830	-1 100 468
Kassaflöde	4 835	20 654	71 645	82 070	135 503	146 790	300 170	459 532
Akkumulerad avsättning yttre fond	235 000	470 000	705 000	940 000	1 175 000	1 410 000	2 585 000	3 760 000
Utgående kassa	314 835	335 489	407 133	489 203	624 707	771 497	2 047 804	4 189 085
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	638	651	664	677	690	704	777	858
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	326	329	332	343	346	357	400	448
+ 2 %	385	387	390	400	403	414	454	500
+ 3 %	444	446	448	458	460	470	507	551
med minskning - 1 %	208	213	217	228	233	245	292	346
- 2 %	150	154	159	171	176	188	238	294
- 3 %	91	96	101	114	119	132	184	243
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	270	276	282	296	303	317	379	400
+ 2 %	272	281	290	307	316	334	416	437
+ 3 %	274	286	297	317	330	352	457	477
med minskning - 1 %	265	266	267	276	277	286	315	336
- 2 %	263	261	260	266	265	271	288	308
- 3 %	260	256	253	257	253	257	263	284

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

² Förbrukningskostnader är beräknade till: 75 kr/kvm

Kommunikationskostnad till: 3 000 kr/lgh

Prislista Brf Tycho Brahe, Helsingborg
Hus 2, Helsingörs kajen 14

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavg	Status
214:1001	1	34	1	1 675 000	2 476	
214:1002	4	97	1	3 675 000	5 085	
214:1003	1	34	1	1 775 000	2 476	
214:1004	1	37	1	1 775 000	2 703	
214:1005	3	72	1	2 630 000	4 001	
214:1101	1	34	2	1 825 000	2 476	
214:1102	4	97	2	4 125 000	5 085	
214:1103	2	66	2	2 675 000	3 805	
214:1104	4	103	2	3 875 000	5 289	
214:1201	1	34	3	1 875 000	2 476	
214:1202	4	97	3	4 225 000	5 085	
214:1203	2	66	3	2 775 000	3 805	
214:1204	4	103	3	3 975 000	5 289	
214:1301	1	34	4	1 925 000	2 476	
214:1302	4	97	4	4 725 000	5 085	
214:1303	2	66	4	2 875 000	3 805	
214:1304	4	103	4	4 075 000	5 289	
214:1401	1	34	5	1 975 000	2 476	
214:1402	4	97	5	4 825 000	5 085	
214:1403	2	66	5	2 975 000	3 805	
214:1404	4	103	5	4 175 000	5 289	
214:1501	4	147	6	7 975 000	7 054	

* I avgiften ingår värme och vatten

* I avgiften ingår ej hushållsel.

* I avgiften ingår ej bredband, TV och telefoni.

RS *[Signature]* *[Signature]*

2019011707225

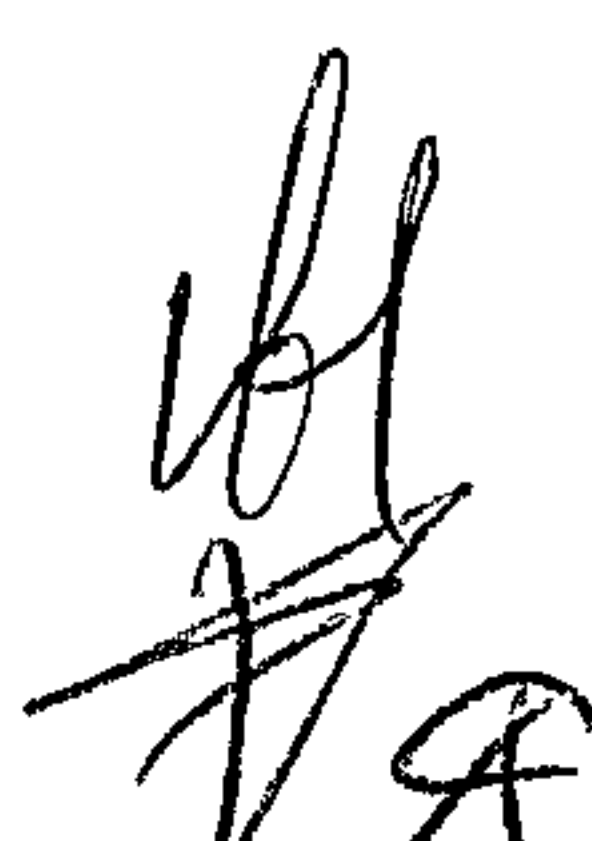
Prislista Brf Tycho Brahe, Helsingborg, Hus 3, Helsingörskajen 12

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavg	Status
312:1001	1	32	1	Overnattn.	0	
312:1002	2	54	1	2 075 000	3 276	
312:1003	3	82	1	3 125 000	4 469	
312:1101	5	122	2	6 975 000	6 060	
312:1102	3	80	2	3 750 000	4 411	
312:1103	3	82	2	3 675 000	4 469	
312:1201	5	122	3	7 325 000	6 060	
312:1202	3	80	3	3 850 000	4 411	
312:1203	3	82	3	3 775 000	4 469	
312:1301	5	122	4	7 825 000	6 060	
312:1302	3	81	4	4 050 000	4 430	
312:1303	3	82	4	3 875 000	4 469	
312:1401	5	122	5	8 025 000	6 060	
312:1402	3	81	5	4 150 000	4 430	
312:1403	3	82	5	3 975 000	4 469	
312:1501	5	122	6	8 150 000	6 060	
312:1502	3	81	6	4 250 000	4 430	
312:1503	3	82	6	4 075 000	4 469	
312:1601	5	122	7	8 275 000	6 060	
312:1602	3	81	7	4 350 000	4 430	
312:1603	3	82	7	4 175 000	4 469	
312:1701	5	122	8	8 400 000	6 060	
312:1702	3	81	8	4 450 000	4 430	
312:1703	3	82	8	4 275 000	4 469	
312:1801	4	132	9	11 975 000	6 400	

* I avgiften ingår värme och vatten

* I avgiften ingår ej hushållsel.

* I avgiften ingår ej bredband, TV och telefoni.

PS  



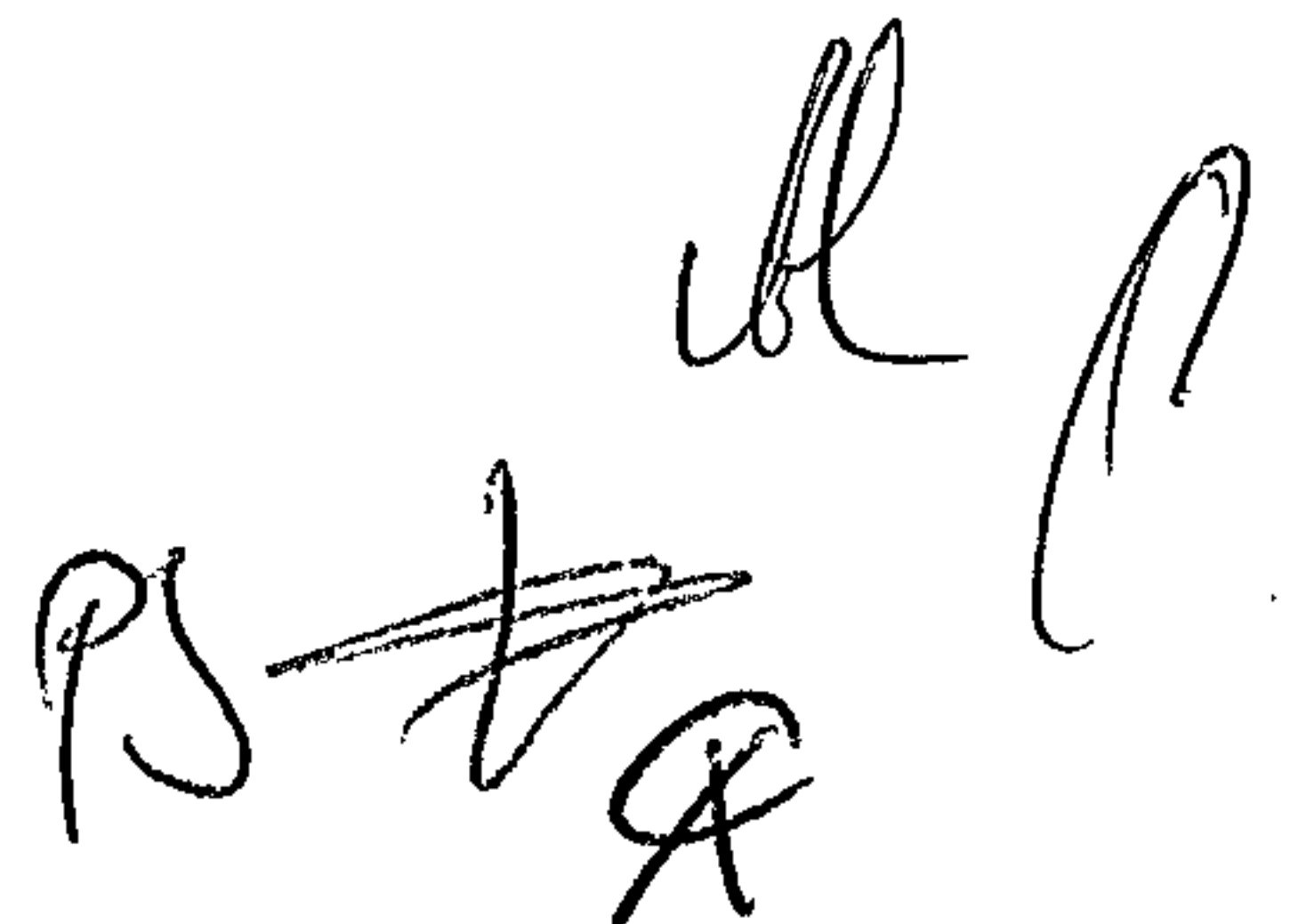
Prislista Brf Tycho Brahe, Helsingborg
Hus 4, Helsingörskajen 4

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavg	Status
404:1001	3	89	1	3 275 000	4 712	
404:1101	5	115	2	6 225 000	5 836	
404:1102	3	92	2	3 475 000	4 809	
404:1201	5	115	3	6 525 000	5 836	
404:1202	3	92	3	3 575 000	4 809	
404:1301	5	115	4	7 325 000	5 836	
404:1302	3	92	4	3 875 000	4 809	
404:1401	5	115	5	7 425 000	5 836	
404:1402	3	92	5	3 975 000	4 809	
404:1501	5	115	6	7 525 000	5 836	
404:1502	3	92	6	4 075 000	4 809	
404:1601	5	115	7	7 625 000	5 697	
404:1602	3	92	7	4 175 000	4 809	
404:1701	4	131	8	11 275 000	6 390	
404:1801	4	143	9	10 950 000	6 918	

* I avgiften ingår värme och vatten

* I avgiften ingår ej hushållsel.

* I avgiften ingår ej bredband, TV och telefoni.

PS 

2019011707228

Kortfattad rumsbeskrivning brf

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, Silestone bänkskiva med underlimmad vask	Spotlights under överskåp samt spotlights infällda i tak
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt			
Sovrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		Skjutdörrsgarderober i omfattning enligt respektive lägenhetsritning	
WC/ dusch	Klinker	Helkaklade	Målat vitt		Toalettstol, blandare tvättställ med kommod och infälld spegel med belysning ovan, duschväggar, handdukskrokar, toalettpappershållare, väggskåp, bänkskiva, duschväggar, 230 V uttag	Elektronisk handdukstork, komfortvärme i golv, tvättmaskin, torktumlare
WC/ gäst	Klinker	Helkaklade	Målat vitt		Toalettstol, tvättställ, spegelskåp med belysning, handdukskrokar, toalettpappershållare, 230 V uttag.	Spotlights infällda i tak
Klädkammare	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		Hylla med klädstång	Spotlights infällda i tak
Entré/Hall	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		Skjutdörrsgarderober i omfattning enligt respektive lägenhetsritning	

Övrigt:

FÖNSTERBÄNKAR: natursten
INNERDÖRRAR: släta vita.

Handwritten signatures and initials: *FA*, *MS*, *PS*

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 Tycho Brahe (org.nr. 769632-9262), 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 herefter 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 Projects AB.

Av planen framgår, att Brf Tycho Brahe förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i *MPD Brun Grund 3 AB* (med org.nr. 559081-9636), vars enda tillgång är *fastigheten Helsingborg Kvick 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 praxis³ 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 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 och inget talar för att föreningen kommer att bli ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening).

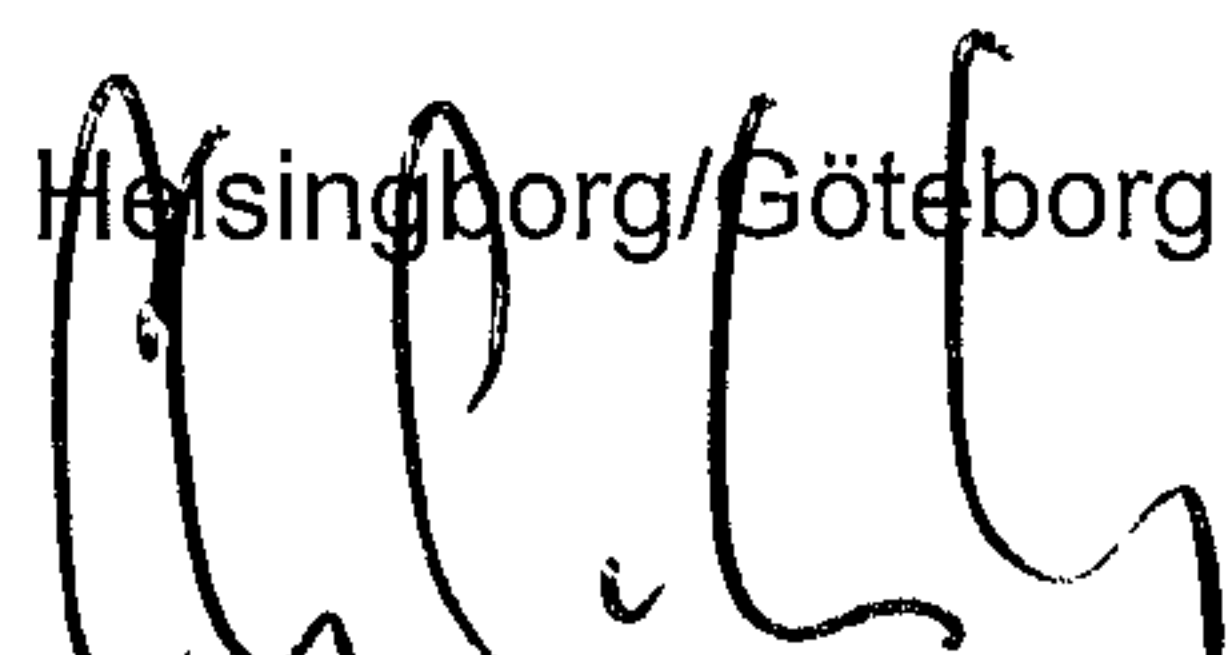
Vi är av uppfattningen att bostadsmarknaden alltså är god i Helsingborgs kommun och att lägenheterna ifråga kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

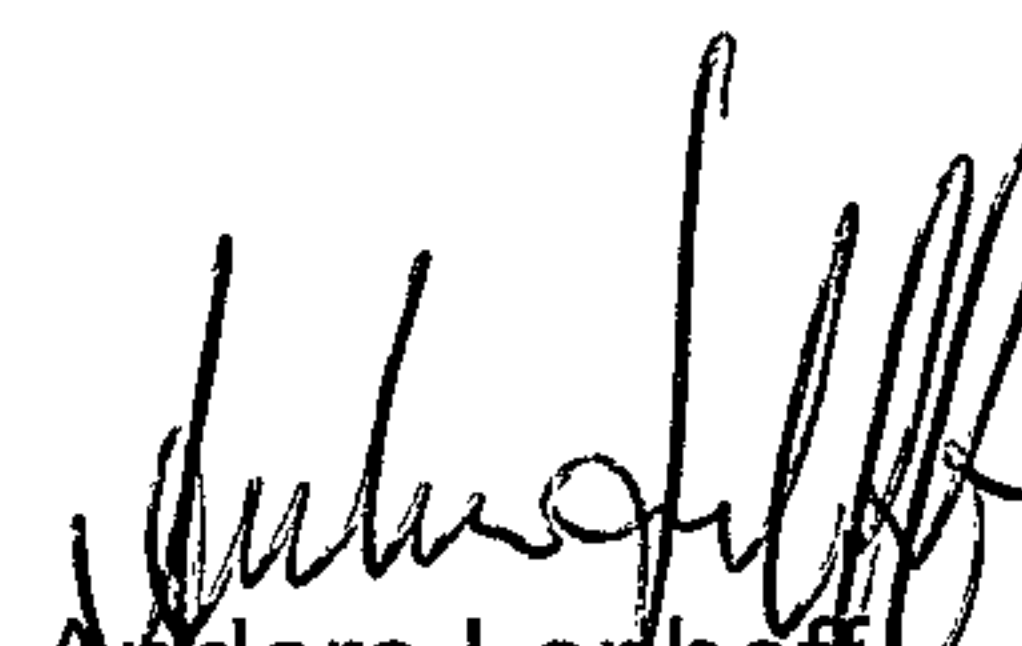
Vi erinrar om styrelsens skyldighet jämlikt Bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet (inbegripet förändrade kostnader) får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan 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.

Helsingborg/Göteborg 2018-12-28


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 intygsges ekonomiska planer och kalkyler

³ Jämför RÅ 2003, ref 61

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

- a. Ekonomisk plan, daterad den 14/12 - 2018
- b. Stadgar, registrerade den 13/9 - 2016
- c. Registreringsbevis, daterat den 26/9 - 2016
- d. Aktieöverlåtelseavtal, daterat den 24 april 2017
- e. Transportavtal, daterat den 2 maj 2017
- f. Tillägg till Aktieöverlåtelseavtal, dat. den 3 jan. 2018



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

Clas Schumacher



Anders Lenhoff

