

2013032006876

EKONOMISK PLAN
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORGHUSET I LOMMA
med org.nr. 769613-3698

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till 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 ett aktiebolags förvärv. Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och kalkylerade förhållande med jämförbara projekt.

Föreningen har beslutat att förvärva bolaget Midroc Fastigheter i Lomma CB med org.nr 556894-4358 vari ingår den 3 D bildade fastigheten Lomma 33:69 som skall omfatta 66 lägenheter. Fastighetens areal är 3.471 kvm och lägenhetsytan ca 5.020 kvm. En Samfällighet och en Gemensamhetsanläggning har bildats och där ingår Lomma 33:69 och Lomma 33:68 med lika delar. Lomma 33:68 innehåller kommersiella ytor och ägs av ett Midroc bolag.

I det förvärvade aktiebolaget ingår ett totalentreprenadsavtal med Midroc Projekts AB som skall ansvara för projektets totala produktionskostnad inkluderande projektering, alla olika slags arbeten samt försäljning av bostadsrätterna.

Entreprenadarbetet har påbörjats under innevarande år och skall vara klart för inflyttning andra halvåret 2014.

Upplåtelse av bostadsrätt sker i anslutning till inflyttningen.

Registrerades av Bolagsverket 2013-03-28

BYGGBESKRIVNING

Hus

GRUND: grundläggning utförs med spännarmerad bottenplatta av betong. Källarvåning med stomme och väggar av betong helt under mark.

STOMME: i huvudsak prefabricerad och bärande stomme i betong. Platsbyggda bärande innerväggar i betong på plan 2-5.

YTTERVÄGGAR: ytterväggar utförs som utfackningsväggar på plan 2-5. Fasadmaterial mot gator och torg är tegel med inslag av säckskurade ytor. Fasadmaterial mot innergård samt indragna våningar plan 4 är beklädda med fibercementskivor.

YTTERTAK: yttertak i trä och tätskikt av papp.

VÄNINGSBÄLKLAG: prefabricerade plattbärlag av betong vilka pågjuts på plats efter förläggning av installationer.

LÄGENHETSAVSKILJANDE VÄGGAR: i huvudsak av betong alternativt regelstomme med isolering, gips, en, två eller tre lager med hänsyn till ljud/brand.

INNERVÄGGAR: betong alternativt regelstomme med isolering, gips, en, två eller tre lager med hänsyn till ljud/brand.

ENTRÉDÖRRAR: tamburdörr i skyddsklass 2.

FÖNSTER: lågenergifönster i trä och aluminium.

UPPVÄRMNING: fastigheten ansluts till fjärrvärmenätet via värmeväxlare som placeras i teknikutrymme i garage. Värmen distribueras sedan vidare till lägenheterna via radiatorer.

VENTILATION: lägenheterna utrustas med mekaniskt frånluftssystem med återvinning som genererar energibesparingar avseende uppvärmningen.

Balkong

GOLV: balkonger i betong.

RÄCKE: räcke till balkonger utförs av lackerat aluminium. Räcke till franska balkonger utförs av lackerat aluminium och glas.

Övrigt

EL: gemensamt fastighetsabonnemang med separat mätning för respektive lägenhet.

VÄRME, VATTEN: gemensamt fastighetsabonnemang för värme och varmvatten med möjlighet för separat mätning av varmvatten i respektive lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning BRF Torghuset

Rum	Golv	Väggar	Tak	Muskliner	Inredning	Övrigt
Hall	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt			Spotlights i tak
Kök	Ekiparkett	Målat vitt, stänkskydd av kakel	Målat vitt	vit kyl, frys, spishäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro och fläkt, samt helintegrerad diskmaskin	Släta vita målade luckor och lådor, laminatskiva med underlimmad vask	Spotlights i tak
Vardagsrum	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt			
Sovrum	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt			
WC/ Dusch/Tvätt	Klinker	Helkaklade	Målat vitt	tvättmaskin och torktumlare	Toalettstol, tvättställ, spegel med ljusramp, ev. väggskåp, duschväggar, elhandduktork, handdukskrokar, toalettpappershållare	spotlights i tak
WC/ Gäst	Klinker	Helkaklade	Målat vitt		Toalettstol, tvättställ, spegel med ljusramp, handdukskrokar, toalettpappershållare	Spotlights i tak
WC/Dusch	Klinker	Helkaklade	Målat vitt		Toalettstol, tvättställ, spegel med ljusramp, duschvägg, elhandduktork, handdukskrokar, toalettpappershållare	spotlights i tak
Klädkammare	Ekiparkett	Målat	Målat vitt		Hylla med klädstång	Belysning
Övrigt					Fönsterbänkar i natursten	

SLUTLIG PRODUKTIONSKOSTNAD

Köpeskilling för aktiebolaget inkl fastighet och totalentreprenad	194.750.000
Upplåtelseavgift	3.300.000
Oförutsätt och rörelsekapital i föreningen	250.000
Summa kronor	198.300.000

FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli 100.000.000 kr.

Fastigheten kommer efter förvärvey att försäkras med fullvärdesklausul.

	Lån kronor	Ränta	Avsatt amort	Tid (år)	Kapitalkostn- nad inkl. amort.
Lån	54.906.500		3,5 %	0	1.930.000
Insats	140.093.500				
Upplåtelseavgift	3 300.000				
Summa	198.300.000				

Total kapitalkostnad kronor **1.930.000**

Den angivna räntan är en medelränta och amortering under tre år. Midroc AB förbinder sig genom helägt dotterbolag att förvärva ej upplåtna bostadsrätter senast sex månader efter inflyttningen samt har rätt att hyra ut dessa.

Prognos avseende framtida kostnader.

Fastighetsavgift utgår ej under de 15 första verksamhetsåren.

Driftkostnaderna kommer att följa den allmänna kostnadsutvecklingen vilken beräknas öka med 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.

SAMMANDRAG ÖVER FÖRSTA ÅRETS BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER.**Kapitalkostnad**

varav amortering ingår med 0 tkr	1.930.000
Avsättning till yttre fond	150.000
Driftkostnad	1.210.000
Avskrivning	150.000

Kostnader **kronor 3.440.000:-**

Årsavgifter **kronor 3.440.000:-**

I årsavgiften ingår kostnaden för värme och vatten. Kommunikationskostnad för bredband tillkommer ca 3.000 kr per lgh. samt kostnaden för elförbrukning som erläggs till elleverantören.

INSATS OCH ÅRSAVGIFTSFÖRDELNING.

Upplåtelseavgift kommer ev. att uttagas med en summa som motsvarar varje lägenhets kostnad för ev. tillval.

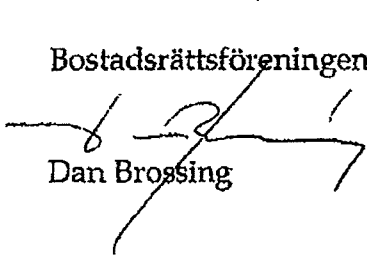
Insats och årsavgift framgår av bilaga 1.

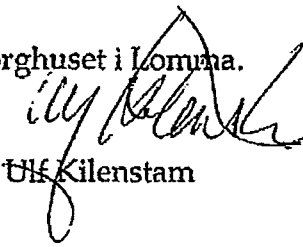
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

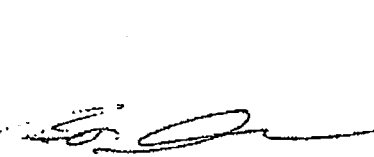
1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall dock alltid fastställas av föreningsstämman.
2. Individuella tillval av utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare och kan uttagas i form av upplåtelseavgift.
3. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
Bostadsrättsföreningen får genom förvärvet en latent skatteskuld som skall erläggas om den förvärvade fastigheten säljs av föreningen i framtiden.
4. Byggfelsförsäkring, produktionsgaranti och ev. garantiförbindelse för inbetalda insatser tecknas och bekostas av totalentreprenören.
5. Bostadsrättshavaren är skyldig att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform.

Malmö den 17/3 - 2013.

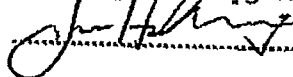
Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma.


Dan Brossing


Ulf Kilenstam


Bo Svensson

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Tecknifide	100000000	100000000	100000000	100000000	100000000	100000000	100000000	100000000	100000000	100000000	100000000
Lin	54906500	54906500	54906500	54906500	54906500	54906500	54906500	54906500	54906500	54906500	54906500
Arvörning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lgh yta ca	5020	5020	5020	5020	5020	5020	5020	5020	5020	5020	5020
Kassa in	250000	550000	894600	1284692	1721186	2205010	2737110	3318452	3950021	4632821	5367678
Aravgift +2%	3440000	3508800	3578976	3650356	3723567	3798038	3873999	3951479	4030508	4111118	4177942
brutt garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter dyglt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SLMMA	3440000	3508800	3578976	3650356	3723567	3798038	3873999	3951479	4030508	4111118	4177942
Räntekostn	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000
Räntor 1 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SLMMA	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000	1930000
Driftkostn + 2 %	1210000	1234200	1258684	1284082	1309743	1335938	1362657	1389910	1417708	1446062	1474983
Startavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SLMMA	1210000	1234200	1258684	1284082	1309743	1335938	1362657	1389910	1417708	1446062	1474983
Inbiller - Kostnader	300000	344600	390092	436494	483824	532100	581342	631569	682800	735056	772859
Arvörning	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
Yttre fond	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
SLMMA	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000
Resultat	0	44600	90092	136494	183824	232100	281342	331569	382800	435056	722859
Kassa + start + fond + restskatt-avskattning	550000	894600	1284692	1721186	2205010	2737110	3318452	3950021	4632821	5367678	6380736
Aravgift enl plan per km i kronor	685	699	713	727	742	757	772	787	803	819	832
Med snitt bilavgift 1 %	795	808	822	837	851	866	881	897	912	928	942
Do 2 %	904	918	932	946	960	975	990	1006	1022	1038	1051
Do 3 %	1013	1027	1041	1055	1070	1085	1100	1115	1131	1147	1160
Med minskning 1 %	576	590	604	618	632	647	662	678	694	710	723
Do 2 %	467	480	494	508	523	538	553	568	584	600	613
Do 3 %	357	371	385	399	414	428	444	459	475	491	504
Ändring av inflationsskatt med ökning 1 %	688	701	715	729	743	758	773	789	804	821	834
Do 2 %	690	702	716	730	745	760	775	790	806	822	835
Do 3 %	692	704	718	732	747	762	777	792	808	824	837
med minskning 1 %	683	697	711	725	740	755	770	785	801	817	830
Do 2 %	680	696	710	724	739	754	769	784	800	816	829
Do 3 %	678	694	708	722	737	752	767	782	798	814	827
Värmskostnad ingår Kommunikationskostnaden till	3.000kr/km										

1889002303102

Lomma Centrum

Insats och årsavgift

66 lägenheter

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavgift*
1101	2 ROK	68	2	1 780 000 kr	3 933 kr
1102	3 ROK	92	2	2 400 000 kr	5 320 kr
1103	3 ROK	82	2	2 000 000 kr	4 721 kr
1104	4 ROK	100	2	2 450 000 kr	5 754 kr
1105	4 ROK	105	2	2 550 000 kr	6 039 kr
1106	3 ROK	73	2	1 880 000 kr	4 179 kr
1107	3 ROK	85	2	2 150 000 kr	4 869 kr
1108	2 ROK	68	2	1 780 000 kr	3 933 kr
1109	2 ROK	67	2	1 700 000 kr	3 819 kr
1110	2 ROK	61	2	1 530 000 kr	3 505 kr
1111	2 ROK	68	2	1 780 000 kr	3 922 kr
1112	2 ROK	62	2	1 690 000 kr	3 579 kr
1113	2 ROK	62	2	1 580 000 kr	3 551 kr
1114	2 ROK	67	2	1 700 000 kr	3 859 kr
1115	2 ROK	69	2	1 900 000 kr	3 956 kr
1116	3 ROK	83	2	2 280 000 kr	4 776 kr
1117	3 ROK	73	2	2 010 000 kr	4 190 kr
1118	4 ROK	102	2	2 690 000 kr	5 880 kr
1119	4 ROK	102	2	2 700 000 kr	5 891 kr
1120	3 ROK	84	2	2 300 000 kr	4 812 kr
1121	3 ROK	92	2	2 200 000 kr	5 303 kr
1122	2 ROK	68	2	1 700 000 kr	3 827 kr
1201	2 ROK	69	3	1 840 000 kr	3 939 kr
1202	4 ROK	105	3	2 800 000 kr	6 045 kr
1203	3 ROK	82	3	2 080 000 kr	4 721 kr
1204	3 ROK	85	3	2 150 000 kr	4 864 kr
1205	2 ROK	55	3	1 530 000 kr	3 191 kr
1206	2 ROK	72	3	1 950 000 kr	4 144 kr
1207	3 ROK	83	3	2 310 000 kr	4 744 kr
1208	3 ROK	85	3	2 290 000 kr	4 869 kr
1209	2 ROK	68	3	1 920 000 kr	3 933 kr
1210	2 ROK	67	3	1 820 000 kr	3 830 kr
1211	2 ROK	61	3	1 680 000 kr	3 516 kr
1212	2 ROK	68	3	1 920 000 kr	3 927 kr
1213	2 ROK	62	3	1 820 000 kr	3 591 kr
1214	2 ROK	62	3	1 690 000 kr	3 545 kr
1215	2 ROK	67	3	1 840 000 kr	3 859 kr
1216	2 ROK	69	3	2 000 000 kr	3 956 kr
1217	3 ROK	83	3	2 410 000 kr	4 784 kr
1218	3 ROK	83	3	2 400 000 kr	4 766 kr
1219	2 ROK	66	3	1 930 000 kr	3 807 kr
1220	2 ROK	58	3	1 590 000 kr	3 362 kr

2013032006882

Lomma Centrum

Insats och årsavgift

66 lägenheter

Lägenhet	Antal rum	Boarea	Plan	Insats	Månadsavgift*
1221	3 ROK	86	3	2 440 000 kr	4 955 kr
1222	3 ROK	84	3	2 370 000 kr	4 812 kr
1223	4 ROK	106	3	2 790 000 kr	6 062 kr
1224	2 ROK	68	3	1 880 000 kr	3 927 kr
1301	3 ROK	82	4	2 510 000 kr	4 732 kr
1302	2 ROK	71	4	2 150 000 kr	4 053 kr
1303	2 ROK	64	4	1 950 000 kr	3 659 kr
1304	3 ROK	79	4	2 480 000 kr	4 521 kr
1305	4 ROK	96	4	3 010 000 kr	5 491 kr
1306	2 ROK	68	4	2 110 000 kr	3 910 kr
1307	2 ROK	68	4	2 110 000 kr	3 910 kr
1308	2 ROK	55	4	1 750 000 kr	3 168 kr
1309	3 ROK	74	4	2 330 000 kr	4 236 kr
1310	4 ROK	107	4	4 050 000 kr	6 051 kr
1311	2 ROK	64	4	2 030 000 kr	3 699 kr
1312	3 ROK	75	4	2 360 000 kr	4 281 kr
1313	2 ROK	55	4	1 730 000 kr	3 191 kr
1314	2 ROK	67	4	2 090 000 kr	3 865 kr
1315	4 ROK	100	4	3 150 000 kr	5 754 kr
1316	3 ROK	77	4	2 340 000 kr	4 407 kr
1317	2 ROK	66	4	2 080 000 kr	3 785 kr
1318	2 ROK	64	4	1 970 000 kr	3 699 kr
1319	2 ROK	71	4	2 160 000 kr	4 064 kr
1320	2 ROK	59	4	1 860 000 kr	3 386 kr

* I avgiften ingår värme och vatten.

* I avgiften ingår ej hushållsel.

* I avgiften ingår ej bredband, TV, telefoni och garage.

* Upplåtelseavgift kan utgå vid beställning av tillval till lägenheten.

Kostnad garage 750 kr/mån.

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma, med org. nr 769613-3698.

Den ekonomiska planen innehåller uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till detta intyg.

Vi noterar att den årliga ökningen av driftkostnaderna beräknas i planen till 2%.

Planen redovisar föreningens slutliga kända kostnader för förvärvet.

Vi noterar även att det är en fastighetsöverlåtelse genom ett aktiebolag och att aktiebolaget har ett totalentreprenadavtal.

Byggnadens bottenvåning består av lokaler och utgör en egen fastighet och förvärvas inte av bostadsrättsföreningen.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningens ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåta med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

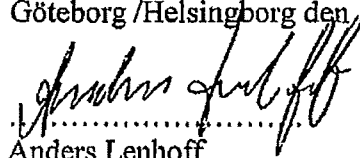
att förutsättningar för registrering av ekonomiska planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda,

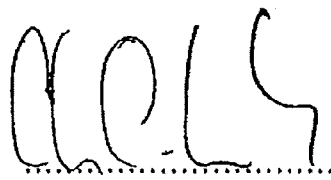
att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,

att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga, samt

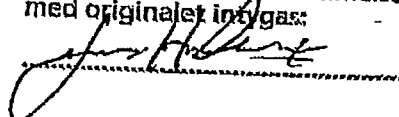
att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Göteborg/Helsingborg den 12 mars 2013


Anders Lenhoff
Carmencitasgata 21
417 67 Göteborg


Clas Schumacher
Drottninggatan 13
252 21 Helsingborg

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





2013032006875

Bilaga till intyg för ekonomisk plan för Brf Torghuset i Lomma

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

1. Av styrelsen upprättad ekonomisk plan
2. Registreringsbevis
3. Föreningens stadgar
4. Aktieöverlåtelseavtal
5. Köpekontrakt
6. Totalentreprenadavtal
7. Utdrag ur fastighetsregister
8. Byggnadsbeskrivning
9. Lägenhetsförteckning
10. Rumsbeskrivning

12