

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Palmstaden
Vellinge kommun. Org.nr: 769641-7133

Innehåll

A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv.....	4
D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar.....	5
E. Resultat och kassaflödesprognos	7
F. Nyckeltal och känslighetsanalys	9
G. Lägenhetsförteckning	10
Bilaga:	
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	12

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Palmstaden, org. nr: 769641-7133, som registrerats hos Bolagsverket den 29 december 2022 har enligt stadgarna, registrerade 2022-12-29 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavaren ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening). Förvärvet sker genom en så kallad paketering av fastigheten.

Anskaffningsvärdet är enligt köpeavtal.

Årsredovisning enligt K2 regelverk

Upplåtelse beräknas ske under 1: sta kvartalet 2024 och inflyttning (tillträde) mars månad 2024.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK) och i förekommande fall exkl moms..

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Persåker 8.
Avstyckning:	Fastigheten kommer att styckas i 2 delar och ny fastighetsbeteckning upprättas.
Adress:	Transportvägen 11, 231 62 TRELLEBORG
Fastighetens areal:	9 206 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Planbestämmelser:	Detaljplan 1287-P02/240
Antal byggnader:	1
Byggnadsår:	2023
Husets utformning:	Byggnad med 20 lokaler och mindre teknikutrymme.
Antal bostadslägenheter:	0
Antal lokaler:	20
Total lägenhetsarea:	0 kvm.
Lokalarea (LOA):	1343 kvm
Bygglov beviljat	2023-03-09
Beräknat Taxeringsvärde	6 440 000 kr

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Inga angivna

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Plintgrund med kantbalk gjuten betongbottenplatta
Stomme:	Stålstomme enligt europeisk konstruktionsstandard. Stålstommen är ej brandklassad. Lackerad med tvåkomponent epoxy i rostskyddsklass C2.
Fasader:	Sandwichpaneler med kärna av mineralull 150 mm, 0,5/0,5 Polyesterplåt. Utvändig kulör mörkgrå RAL 7016 invändigt vit RAL 9010
Yttertak:	Högprofilplåt TP 128, isolering 200 mm: 50 mm underskriva, 130mm stenullskiva och 20 mm takboard. Luft och Ångspärr. Ytterpapp Icopal Mono 501 PM
Fönster:	Fasta fönster i aluminium natur, 1 del-luft öppningsbart Färg svart RAL 9005

Portar/dörrar: 4-delade vikportar isolerade, inåtgående handdrivna med två rader isolerglas dagmått 3500 x 4000 mm. färg svart RAL 9005

Kommunikationer: Inga gemensamma ytor.

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Varje lägenhet har egen värmepump Luft/luft som respektive lägenhet ansvarar för och betalar elförbrukning för.

El: Fastighetsmätare i el centralen. Individuella mätare i lägenheterna.

Ventilation: Varje lägenhet har egen ventilationsaggregat som respektive lägenhet ansvarar för.

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till huset/en:

Soppantering: Soprum med återvinningskärl i uthus.

Teknikrum: Mindre utrymme för anslutningar fastighetsgemensamma installationer.

Beskrivning av lokaler:

Golv: Bottenplatta av betong.

Väggar: Ytterväggar och innerväggar av sandwichtyp med kärna av mineralull 120 mm samt 0,5/0,4 polyesterplåt kulör vit.

Entresol: entresolbjälklag ca 5700 x 5700 mm med takhöjd ca 3 000mm dimensionerat för ett träbjälklag med kontorslast 2,5 kN/kvm trappa av gallerduk och räcke

Värme/ventilation: varje lokal har ventilation och egen värmepump för uppvärmning.

Kök: varje lokal är förberedd med vatten och avlopp

WC/Dusch: varje lokal är förberedd med vatten och avlopp

Driftskostnader medlem:

Driftskostnader utöver månadsavgiften debiteras inte.

Bostadsrättshavare av lokal tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

El (av energimyndigheten bedömd förbrukning för uppvärmning och varmvatten i lokaler, exklusive upptagen värmeenergi från värmepumpar genomsnitt 123 kWh energi / m² till en kostnad beräknad av SCB 1,75 exkl moms medför beräknad kostnad 1 205,-/ månad.

Försäkring tecknas individuellt av respektive bostadsrättshavare med hänsyn till vilken verksamhet som ska bedrivas i lägenheterna. Kostnad går inte att beräkna.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något investeringsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1–15.

Avsättning för underhåll görs genom avsättning till Yttre fond och beräknas enligt kommande underhållsplan.

Försäkringar:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad, genom företagsförsäkring. Bostadsrättshavare ansvarar i övrigt enligt föreningens stadgar.

C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv

På fastigheten kommer en verkstadsbyggnad att uppföras om en våning med totalt 20 lokaler. Lokalerna upplåts med bostadsrätt.

För byggnationen ansvarar Trelleborgs Fastigheter AB org nr 559410-5792.

Slutbesiktning av hela entreprenaden beräknas att ske från och med 2024-03-01

Efter att totalentreprenaden har slutförts har fastighetsägaren inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal. I samband med entreprenadavtalet kommer garantiansvaret från byggentreprenören till framtida fastighetsägare regleras.

Föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Trelleborgs Fastigheter AB, org. nr 559410-5792, som vid förvärvstidpunkten är ägare till fastigheten Persåker 8 Trelleborgs kommun. Föreningen ska därefter genom en så kallad underprisöverlåtelse förvärva fastigheten av bolaget till bokfört värde. Bolaget kommer därefter avyttras för avveckling.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten externt kommer den skattepliktiga vinsten beräknas på skillnaden mellan försäljningspriset och fastighetens då aktuella skattemässiga värde. Föreningen skattemässiga värde vid förvärvstillfället beräknats till cirka 13,42 miljoner kronor inklusive lagfartskostnader.

Anskaffningsvärde Belopp Nyckeltal

Köpeskilling (aktier/andelar)	22 500 000,- SEK
Stämpelskatt	195 000,- SEK
Kassa	30 488,- SEK
Summa Anskaffning	22 725 488,- SEK

Summa beräknad (preliminär) anskaffningsutgift

Kronor per kvm 16 921,- SEK	
Area upplåten med bostadsrätt	1 343 kvm

Finansiering

Insatser	19 975 488,- SEK
Lån	2 750 000,- SEK
Summa finansiering	22 725 488,- SEK

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Driftskostnader är beräknade delvis med offerter och delvis med liknande objekt.

<u>R1 Spec Driftskostnader</u>	Belopp i kronor
Försäkringar	21 724
Administration	20 000
Fastighetsförvaltning	0
Fastighetsel	30 000
Vatten och avlopp	5 000
Värme och varmvatten	0
Sophämtning	4 000
Fastighetsskötsel	26 000
Renhållning	20 596
Gemensamhetsanläggning	0
Reservrad/övriga driftskostnader	
Summa driftskostnader	127 320

R2 -Spec reparationer och underhåll

Kända reparationer o underhållsbehov	0
Tidshorisont antal år	0
Underhåll per år	0
Övriga Reparationer och underhåll	0
Totalt underhåll	0

R3 Spec Övriga externa kostnader

Fastighetsavgift/Skatt	48 460
Tomträttsavgift/arrendeavgift	
Styrelsearvoden	12 000
Reservrad/Övrigt	
Summa övriga externa kostnader	60 460

R4 -Spec Avskrivningar

Avskrivningar byggnad	210 825
Övriga avskrivningar	0
Summa avskrivningar	210 825

R 4.1 Beräknade avskrivningar Byggnad

Anskaffningskostnad från Investeringsflik	21 082 488
Avskrivningstid antal år	100
Avskrivning kr per år	210 825
Avskrivning i %	1,0%

R5 -Spec Räntenetto

Ränteintäkter	
Räntekostnader	132 000
Övriga finansiella kostnader	
Summa räntenetto	132 000

R 5.1 Beräkning räntekostnad

Lån hämtas från Investeringsflik	2 750 000
Amorteringstid antal år	40
Amortering per år	69 000
Räntesats	4,8 %
Räntekostnad i kronor	132 000

R 5.1.1 Beräkning av Amorteringstid i antal år

Amortering i kronor beräknat per år	69 000
Lån i kronor	2 750 000
Ger Amorteringstid i antal år	40

E. Resultat och kassaflödesprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Resultatprognos											
Årsavgifter	530 605	541 000	552 000	563 000	574 000	585 000	597 000	609 000	621 000	633 000	646 000
Hysesintäkter/bostad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter/lokal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	530 605	541 000	552 000	563 000	574 000	585 000	597 000	609 000	621 000	633 000	646 000
Driftskostnader	127 320	130 000	133 000	136 000	139 000	142 000	145 000	148 000	151 000	154 000	157 000
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader	60 460	62 000	63 000	64 000	65 000	66 000	67 000	68 000	69 000	70 000	71 000
Avskrivningar	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825
Räntenetto	132 000	129 000	125 000	122 000	119 000	115 000	112 000	109 000	106 000	102 000	99 000
Summa kostnader	530 605	531 825	531 825	532 825	533 825	533 825	534 825	535 825	536 825	536 825	537 825
Årets resultat	0	9 175	20 175	30 175	40 175	51 175	62 175	73 175	84 175	96 175	108 175
Avsättning underhållsfond	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Årets resultat efter avsättning UH-fond	-40 000	-30 825	-19 825	-9 825	175	11 175	22 175	33 175	44 175	56 175	68 175
Fritt eget kapital ackumulerat	-40 000	-70 825	-90 650	-100 475	-100 300	-89 124	-66 949	-33 774	10 401	66 576	134 751

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	530 605	541 000	552 000	563 000	574 000	585 000	597 000	609 000	621 000	633 000	646 000
Summa kostnader	-530 605	-531 825	-531 825	-532 825	-533 825	-533 825	-534 825	-535 825	-536 825	-536 825	-537 825
Återföring avskrivningar	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825	210 825
Kassaflöde från löpande drift	210 825	220 000	231 000	241 000	251 000	262 000	273 000	284 000	295 000	307 000	319 000
Amorteringar	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000
Nya lån		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Överskottslikvid vid ombildning år 1	30 488										
Summa kassaflöde	172 313	151 000	162 000	172 000	182 000	193 000	204 000	215 000	226 000	238 000	250 000
<i>Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital</i>	172 313	323 313	485 313	657 313	839 313	1 032 313	1 236 313	1 451 313	1 677 313	1 915 313	2 165 313
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	250 825	250 825	250 825	250 825	250 825	250 825	250 825	250 825	250 825	250 825	250 825

F. Nyckeltal och känslighetsanalys

Känslighetsanalys		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Avgift för bibehållet resultat												
Antagen räntenivå	4,8%	530 605	541 000	552 000	563 000	574 000	585 000	597 000	609 000	621 000	633 000	646 000
Antagen ränte nivå +1 %	5,8%	558 105	553 000	553 000	553 000	553 000	553 000	553 000	553 000	553 000	553 000	553 000
Antagen räntenivå +2%	6,8%	585 605	579 878	579 186	578 494	577 802	577 110	576 418	575 726	575 034	574 342	573 650
Antagen räntenivå och												
Antagen inflationsnivå	2,0%	530 605	541 000	552 000	563 000	574 000	585 000	597 000	609 000	621 000	633 000	646 000
Antagen inflationsnivå +1%	3,0%	535 000	543 688	552 376	562 064	571 752	582 440	593 128	603 816	615 504	627 192	639 880
antagen inflationsnivå +2%	4,0%	539 000	547 688	557 376	567 064	576 752	587 440	598 128	609 816	621 504	633 192	645 880

Nyckeltal**Räntekänslighet**

Ändring av räntesats mot nuläge:	i %											
Räntesats	i %					-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%		
Räntekostnad	i Kronor					104 500	132 000	159 500	187 000	214 500		
Avgifter justerat för ny ränta	Per Kvm					0	0	0	0	0		
Förändring av årsavgifter justerat för ny ränta	i %					-5%	0%	5%	10%	16%		
Avgift per kvm						373	394	414	435	455		

Nyckeltal övrigt:

Driftskostnader / m2	94,80
Hysesintäkter	0,00
Kassaflöde/ m2	105,60
Avsättning till Underhållsfond	29,78

Anskaffning och finansiering

		Not			
Anskaffningsutgift	Per Kvm	1)	22 725 488		
Insatser och Upplåtelse	Per Kvm	1)	14 874	i % av anskaffningsutgift	87,9%
Lån	Per Kvm	1)	2 048	i % av anskaffningsutgift	12,1%
					<u>100,0%</u>

G. Lägenhetsförteckning

	Yta	Insats	Andelstal Kapital	Andelstal drift	Avgift Kapital	Avgift drift	Årsavgift	Årsavg/mån
Lokal 1	68,7	1 019 474,00	5,1036%	5,1162%	10 258,29	16 863,16	27 121,45	2 260,12
Lokal 2	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 3	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 4	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 5	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 6	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 7	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 8	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 9	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 10	65,1	990 558,00	4,9589%	4,8481%	9 967,32	15 979,50	25 946,83	2 162,24
Lokal 11	65,1	990 558,00	4,9589%	4,8481%	9 967,32	15 979,50	25 946,83	2 162,24
Lokal 12	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 13	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 14	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 15	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 16	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 17	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 18	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 19	67,2	997 214,00	4,9922%	5,0045%	10 034,30	16 494,97	26 529,27	2 210,77
Lokal 20	68,7	1 019 474,00	5,1036%	5,1162%	10 258,29	16 863,16	27 121,45	2 260,12
	1 342,8	19 975 488,00	100,0000%	100,0000%	201 000,00	329 604,88	530 604,88	44 217,07

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Palmstaden

Trelleborg, digitalt daterad och signerad

.....
Andrija Barisic

.....
Sandy Barisic

.....
Mikael Strandberg

Intyg Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Palmstaden (769641–7133)

Undertecknade, vilka för ändamål som avses i 3 kap 2 § i bostadsrättslagen har på uppdrag av föreningen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Palmstaden, organisationsnummer 769641–7133, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Den ekonomiska planen är digitalt signerad och daterad.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningen att finnas en industribyggnad med 20 lokaler avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § i BRL anses uppfylla.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer väl överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Lokalerna bedöms kunna upplåtas med beräknande insatser och avgifter med hänsyn till ortens marknadssituation. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen, lokalmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4§ BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lokaler med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Boverket.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen,

Registreringsbevis Trelleborgs Fastigheter AB, daterat 2022-12-07

Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Palmstaden, daterat 2022-12-29

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Palmstaden, daterade 2022-12-29

Fastighetsdata Trelleborg Persåker 8, daterad 2023-04-11

Bygglöv Trelleborg Persåker 8, daterat 2023-03-09

Nybyggnadskarta, daterad 2023-04-02

Beräkning taxeringsvärde, odaterad.

Finansieringsoffert Sparbanken Skåne, daterad 2023-04-06

Försäkringsoffert Länsförsäkringar Skåne, daterad 2023-04-12

Köpeavtal rörande förvärv av Trelleborg Fastigheter AB, daterad 2023-04-26

Garantiöverlåtelse mellan Trelleborgs Fastigheter och Bostadsrättsföreningen Palmstaden, daterad 2023-04-28

Ängelholm 2023 (digitalt signerat och daterat)

Bengt Jansson

Anders Uby

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intyggivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Mikael Andreas Rolf Strandberg 840520-4010

4966a3a4-242b-4b78-8bbc-3f59b0ea8ac2 - 2023-05-23 17:09:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3d125837-2264-4077-b8b8-e314ef0b7025 - SE

SANDY BARISIC 196809058909

57fd5cbf-0bba-4306-8ecf-166bf26fa6a8 - 2023-05-23 17:06:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ca342620-6951-4391-8a79-975800bc5166 - SE

ANDRIJA BARISIC 197003024051

75372b8f-7f7e-406a-9680-af376df6dae0 - 2023-05-23 17:07:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - eb7ca56-48e5-4074-a926-dfd4096fffd7 - SE

BENGT JANSSON 196104042798

c095b33c-45e1-477b-8742-dc0d82690af7 - 2023-05-23 17:23:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c0f6f74c-4e0a-4236-89a9-ef28dc15a459 - SE

Anders Olof Uby**Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB, SE556907416301, Gammeltorpsvägen 30, 15530, NYKVARN**

771d2aac-6eca-4138-9d80-2226c1e54168 - 2023-05-23 17:27:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5a962324-fa14-434c-ba88-0b685d3f4a67 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende