

# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad

Halmstads kommun

Organisationsnummer 769636-6298

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	1
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan	4
E. Årliga löpande intäkter och kostnader	5
F. Nyckeltal	6
G. Lägenhetsförteckning	7
H. Ekonomisk prognos	8
I. Känslighetsanalys	9
J. Särskilda förhållanden	10
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad med organisationsnummer 769636-6298 ("Bostadsrättsföreningen"), registrerades 2018-08-22 och har enligt stadgarna, registrerade 2018-08-22, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad "äkta bostadsrättsförening")

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade slutliga kostnaden och grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2020. Vid framtagande av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge Bostadsrättsföreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt när den ekonomiska planen är registrerad av Bolagsverket. Upplåtelse kommer att ske från den 1 mars, 2020 i enlighet med vad som angivits i § 3 i förhandsavtal "Upplåtelse tidpunkt".

Tillträdesdag beräknas inträffa under maj månad, 2020 enligt § 4 i förhandsavtal "Beräknad tillträdesdag".

Bostadsrättsföreningen har ingått "Aktieöverlåtelseavtal" daterat den 19 december, 2018 med Magnolia Holding 4 AB, 559114-8415 ("Säljaren"), varigenom Bostadsrättsföreningen ("Köpare") förvärvade samtliga aktier i Kv Kilot 2 Fastighets AB, 559130-8563 med tillträdesdag 18 juni 2019. Köpebrev avseende förvärvet av fastigheten undertecknades den 18 juni, 2019. Lagfart registrerades den 24 juni, 2019. Fastigheten innehas med äganderätt.

Markförvärvet har skett genom köp av samtliga aktier i Kv Kilot 2 Fastighets AB (559130-8563). Efter det att fastigheten Halmstad Kilot 3 överförts till Bostadsrättsföreningen har aktiebolaget likviderats. Fastighetsförvärvet har skett genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, varefter fastigheten överförts till Bostadsrättsföreningen. Detta kan innebära att fastigheten får ett lägre anskaffningsvärde än marknadsvärdet, vilket kan leda till en högre realisationsvinst vid en eventuell överlåtelse eller avstyckning. Eftersom en bostadsrättsförening normalt inte överlåter sin fastighet borde detta sakna praktisk betydelse. Den latent skatteskulden beräknas till 3 225 000 kronor men värderas bokföringsmässigt till noll kronor. Föreningen är i dag lagfaren ägare till fastigheten Halmstad Kilot 3. Säljaren av aktiebolaget garanterar att Bostadsrättsföreningen ska gå skadeslös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade skattemässiga konsekvenser och kostnader.

Bostadsrättsföreningen har övertagit totalentreprenadkontrakt med Serneke Bygg AB med att uppföra en byggnad med sammanlagt 26 bostadsrättslägenheter. Entreprenören ombesörjer garantier enligt ABT06. Föreningen har ingått projekt- och bygglidningsavtal med Magnolia Produktion AB.

Bostadsrättsföreningen har tecknat nyttjanderättsavtal för sammanlagt 12 parkeringsplatser i intilliggande garage. Bostadsrättsföreningen beräknas att få tillgång till garageplatserna vid årsskiftet till 2021. Kostnad för garageplats debiteras krona mot krona till hyresgäst och belastar inte föreningens ekonomi.

Magnolia Holding 4 AB har lämnat garantier att förvärva de lägenheter som eventuellt inte är upplåtna med bostadsrätt senast sex månader efter regleringsdagen. Säkerhet för Bostadsrättsföreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p Bostadsrättslagen lämnas genom Gar-Bo Försäkring AB utställd insatsgaranti.

Föreningens lokal kommer uthyras till ett momsregistrerat företag, med vilket föreningen avser teckna hyresavtal. Föreningen är momsregistrerad.

Magnolia Holding 4 AB lämnar hyresgaranti vid outhyrd lokal under 24 månader till Bostadsrättsföreningen.

Föreningens slutliga lånebehov finansieras av Nordea Bank.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kilot 3
Adress	Helmfeldtsgatan 51 (lokal) och 53 (trappuppgång)
Kommun	Halmstad
Kvarter	Kv Kilot
Detaljplan	Kilot 1 med fler
Fastigheten innehas med	Äganderätt
Tomtarea	543 m <sup>2</sup>
Beviljat bygglov	2018-11-29
Bostadstyp	Flerfamiljshus/lägenhet
Byggnadsår	2020
Antal byggnader	1
Antal bostäder	26
Bostadsarea	1 790 m <sup>2</sup>
Antal lokaler, butik	1
Lokalarea	75 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	Bebyggelsen utgörs av ett 6-vånings flerbostadshus med hiss samt med en indragen takvåning med mörkgröna fasadskivor i schingelmönster och fasader i ljusgrön puts.

### Fördelning av lägenhetstyp

	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
Antal	16	4	5	1	26

### Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Ja
Hushålls el	Individuell mätning av varje bostad
Bredband/TV/telefoni	Fastigheten kommer vara ansluten till Telia Triple Play
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
Posthantering	Varje lägenhet har en postbox i entréplan och tidningshållare vid lägenhetsdörr

### Gemensamma utrymmen

Parkering i garage	Föreningen har tecknat nyttjanderättsavtal på 25 år för 16 platser, men styrelsen har beslutat att antalet skall reduceras till 12 platser varav en handikapp och en tillhör lokalhyresgästen. Garageplatser kommer inte vara tillgängliga för att tas i användning förrän vid årsskiftet 2020-21 och fram tills dess står Magnolia för att tillhanda hålla provisorisk parkeringsplats åt bostadsrättshavare som har tecknat hyresavtal för garageplats.
Förråd	Varje lägenhet har sitt förråd i källarplan
Avfallshantering	Miljörum i entréplan
Tvättstuga	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare
Allmänna utrymmen	Barnvagns- och cykelförråd i entréplan. Övernattningsrum med wc och kokvrå i entréplan.

**Kortfattad mark och byggnadsbeskrivning**

Utvändig mark	Hårdjord yta.
Grundläggning	Källare med platta på mark
Stomme och bjälklag	Bärande väggar och bjälklag av betong
Fasad	Betong och regelstomme med utvändig puts och skivmaterial.
Yttertak	Papp
Balkong/terrass	Golv i betong och räcken i glas. Takterrasser belagda med trall.
Lägenhetsskiljande vägg	Betong och lägenhetsskiljande gipsväggar lägenhet 1501/1502
Innerväggar	Betong (bärande), gips och delvis med plywood
Entré/trapphus	Klinker och målade väggar
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Fönster	Aluminium utsida och trä insida

**Kortfattad rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker, parkett	Målat	Målat
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat
Bad	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Sovrum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat

Mer specificerad förteckning över standard- och tillvalsinredning för respektive lägenhet finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Underhållsbehov**

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

**Finansiering**

Föreningen finansieras av Nordea Bank med villkor för amortering om 1%, enligt offert daterad 21 januari 2020.

**Försäkring**

Entreprenören ombesörjer att fastigheten hålls försäkrad under entreprenadtiden och därefter övertar föreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknat.

**Ekonomisk förvaltare**

Föreningen kommer teckna avtal för ekonomisk förvaltning med externt bolag.

**Taxeringsvärde, skatter och kommunal avgift**

Fastighetens taxeringsvärde för 2020 har ej fastställts, men beräknas enligt Skatteverkets beräkningstjänst till totalt 43 160 000 kronor varav lokal 960 000 kr.

- byggnad	30 843 000 kronor varav lokal 843 000 kronor
- mark	12 317 000 kronor varav lokal 117 000 kronor

Vid nybyggnation gäller enligt nuvarande regler avgiftsbefrielse för kommunal fastighetsavgift för bostäder under femton år efter färdigställandet.

**Servitut/ledningsrätt**

Fastigheten kan komma att belastas av servitut/ledningsrätt, utöver befintligt nedan:

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beskrivning
Transformatorstation mm.	Last	Avtalsservitut	
Väg	Last	Officialservitut	Rätt att använda ramp för tillfart till underjordiskt garage
Väg	Last	Officialservitut	Rätt att använda ramp för tillfart till underjordiskt garage

**Gemensamhetsanläggning (GA)**

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad <sup>1)</sup>	87 335 000 kronor
Inredningstillval	119 150 kronor
Initial kassa	100 000 kronor
Återbetalning av mervärdesskatt <sup>2)</sup>	-500 000 kronor
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>87 054 150 kronor</b>

<sup>1)</sup> Anskaffningskostnad inkluderar köpeskilling för fastigheten, aktier, entreprenadkostnad, räntor och avgifter till kreditgivare, anslutningsavgifter, kostnader för lagfart och pantbrev, försäkringspremier mm.

<sup>2)</sup> I anskaffningskostnaden ingår beräknad investeringsmoms för lokal och garage om 500 000 kr, vilket skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp förändras jämfört med detta skall justering av anskaffningskostnaden göras. Om verkligt momsbelopp blir högre skall föreningen erlagga mellanskillnaden till säljarna av aktiebolaget, ett bolag inom Magnoliakoncernen, som en ökning av kontraktssumman. Om verkligt avlyft belopp blir lägre skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

## D. Finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år ett efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättning avser år ett efter tillträdesdag.

För finansiering har bostadsrättsföreningen utgått ifrån finansieringsoffert utställd av Nordea, med säkerhet i fastighet.

Insatser	55 516 500 kronor
Upplåtelseavgifter	6 168 500 kronor
Upplåtelseavgifter, tillval <sup>1)</sup>	119 150 kronor
Lån	25 250 000 kronor
<b>Summa finansiering</b>	<b>87 054 150 kronor</b>

<sup>1)</sup> Upplåtelseavgift som tillkommit för lägenheter där bostadsrättshavaren gjort extra tillval

### Finansiering, bank

Lån	Lånebelopp	Löptid	Ränta <sup>2)</sup>	Räntekostnad	Amortering <sup>3)</sup>	Kapitalkostnad
Lån 1	6 312 500 kronor	1 år	2,14 %	135 088 kronor	252 500 kronor	390 744 kronor
Lån 2	6 312 500 kronor	2 år	2,17 %	136 981 kronor	0 kronor	140 138 kronor
Lån 3	6 312 500 kronor	3 år	2,15 %	135 719 kronor	0 kronor	138 875 kronor
Lån 4	6 312 500 kronor	5 år	2,42 %	152 763 kronor	0 kronor	155 919 kronor
<b>Summa</b>	<b>25 250 000 kronor</b>			<b>560 550 kronor</b>	<b>252 500 kronor</b>	<b>813 050 kronor</b>

**Summa kapitalkostnader, år 1, 813 050 kronor, varav amortering 252 500 kronor**

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid för lånen och uppdelning ske. Säkerhet för lån genom pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

<sup>2)</sup> Räntor för lån 1-2 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för upprättande av den ekonomiska planen, med ett påslag om 0,8% utöver indikativa räntor per 21 januari 2020.

<sup>3)</sup> Amortering tillämpas enligt 100-årig rak amorteringsplan där hela lånet amorteras på 100 års sikt. Vid slutfinansiering kan amorteringen komma att ökas, med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi.

## E. Årliga löpande intäkter och kostnader

### Löpande årliga intäkter, kronor

Årsavgifter	1 338 240	
Årsavgifter, media	71 448	
Hysesintäkt, lokal	127 750	
Fastighetsskatt, lokal	9 600	
Övernattningsrum	18 000	
		<b>1 565 038</b>

### Summa beräknad årlig intäkter, år 1

### Löpande årliga kostnader, exklusive avskrivningar - men inkluderat amortering, kronor

#### Kapitalkostnader

Ränta	560 550	
Amortering	252 500	
		<b>813 050</b>

#### Avsättningar för yttre underhåll

Avsättning till framtida fastighetsunderhåll, med 40 kr per bostadsarea	71 600	
		<b>71 600</b>

#### Driftkostnader <sup>4)</sup>, inkl eventuell mervärdesskatt

Ekonomisk förvaltning	48 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och jour	58 000	
Trappstädning	30 000	
Mättjänster	7 000	
Gemensam uppvärmning	160 000	
Gemensam elförbrukning	48 000	
Vatten	45 000	
Serviceavtal hiss	15 000	
Arvode till styrelse inkl sociala avgifter	20 000	
Revisor	20 000	
Sopor (brännbart och matavfall)	72 000	
Drift lokal	22 000	
Försäkringar	28 000	
Löpande underhåll	20 000	
Oförutsett	6 340	
		<b>599 340</b>

Tv, telefoni, Bredband	71 448	
		<b>71 448</b>

#### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokal	9 600	
		<b>9 600</b>

<b>Summa beräknade årliga kostnader, exklusive avskrivning, men inklusive amortering och avsättning yttre underhåll</b>		<b>1 565 038</b>
---	--	------------------

Avgår amortering	-252 500
Avgår avsättning yttre underhåll	-71 600
Avskrivningar <sup>5)</sup>	1 379 169

<b>Summa beräknad årlig bokföringsmässig kostnad, år 1</b>	<b>2 620 107</b>
--	------------------

<sup>4)</sup> Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för driftkostnad kan bli högre eller lägre än den beräknade driftkostnaden.

<sup>5)</sup> Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar bokföringsmässiga resultatet, men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket.

## F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostad- och hyreslokalarea:	46 678 kr
Insats och upplåtelseavgift per kvadratmeter bostadsarea, genomsnitt:	34 527 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	14 106 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (Exkl media)	748 kr
Årsavgifter och förbrukningsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl årsavgift media, )	788 kr
Föreningens driftkostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (Exkl media)	335 kr
Avsättning till yttre fond och amortering per kvadratmeter bostadsarea år 1:	181 kr
Avskrivning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	770 kr
Belåning i procent av förvärvskostnad:	29 %
Kapitalkostnad i procent av årsavgift, år 1: (Inkl media)	58 %
Antal bostäder:	26
Total bostadsarea:	1 790 m <sup>2</sup>
Årshyra per kvadratmeter lokalarea, år 1:	1 703 kr
Årshyra per kvadratmeter lokalarea inkl fastighetsskatt, år 1:	1 831 kr
Antal uthyrningsbara lokaler:	1
Total lokalarea:	75 m <sup>2</sup>

## G. Lägenhetsförteckning

Lghnr enligt bofakta	Våningsplan	Bostadsarea	Antal rum	Balkong/ Fransk Balkong/ Terrass <sup>12</sup>	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Upplåtelseavgift tillval	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift exkl media	Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgift Media	Månadsavgift <sup>13</sup>
		(ca m <sup>2</sup> )			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
1101	2	54	2	B	1 521 000	169 000	1 690 000	26 000	3,141	42 034	3 503	778	2 748	3 732
1102	2	86	3	B	2 421 000	269 000	2 690 000		4,661	62 375	5 198	725	2 748	5 427
1103	2	58	2	B	1 417 500	157 500	1 575 000	1 850	3,331	44 577	3 715	769	2 748	3 944
1104	2	45	2	F	1 282 500	142 500	1 425 000		2,714	36 320	3 027	807	2 748	3 256
1105	2	109	4	F/B	3 037 500	337 500	3 375 000		5,753	76 989	6 416	706	2 748	6 645
1106	2	40	2	B	1 323 000	147 000	1 470 000		2,476	33 135	2 761	828	2 748	2 990
1201	3	54	2	B	1 588 500	176 500	1 765 000		3,141	42 034	3 503	778	2 748	3 732
1202	3	86	3	B	2 556 000	284 000	2 840 000		4,661	62 375	5 198	725	2 748	5 427
1203	3	58	2	B	1 588 500	176 500	1 765 000	1 850	3,331	44 577	3 715	769	2 748	3 944
1204	3	45	2	B	1 408 500	156 500	1 565 000		2,714	36 320	3 027	807	2 748	3 256
1205	3	109	4	B/B	3 141 000	349 000	3 490 000		5,753	76 989	6 416	706	2 748	6 645
1206	3	40	2	B	1 395 000	155 000	1 550 000		2,476	33 135	2 761	828	2 748	2 990
1301	4	54	2	B	1 642 500	182 500	1 825 000		3,141	42 034	3 503	778	2 748	3 732
1302	4	86	3	B	2 601 000	289 000	2 890 000	80 200	4,661	62 375	5 198	725	2 748	5 427
1303	4	58	2	B	1 651 500	183 500	1 835 000	1 850	3,331	44 577	3 715	769	2 748	3 944
1304	4	45	2	B	1 440 000	160 000	1 600 000	1 850	2,714	36 320	3 027	807	2 748	3 256
1305	4	109	4	B/B	3 231 000	359 000	3 590 000		5,753	76 989	6 416	706	2 748	6 645
1306	4	40	2	B	1 440 000	160 000	1 600 000		2,476	33 135	2 761	828	2 748	2 990
1401	5	54	2	B	1 732 500	192 500	1 925 000		3,141	42 034	3 503	778	2 748	3 732
1402	5	86	3	B	2 691 000	299 000	2 990 000		4,661	62 375	5 198	725	2 748	5 427
1403	5	58	2	B	1 701 000	189 000	1 890 000	1 850	3,331	44 577	3 715	769	2 748	3 944
1404	5	45	2	B	1 507 500	167 500	1 675 000		2,714	36 320	3 027	807	2 748	3 256
1405	5	109	4	B/B	3 375 000	375 000	3 750 000	1 850	5,753	76 989	6 416	706	2 748	6 645
1406	5	40	2	B	1 485 000	165 000	1 650 000	1 850	2,476	33 135	2 761	828	2 748	2 990
1501	6	102	4	B/T	3 951 000	439 000	4 390 000		5,420	72 533	6 044	711	2 748	6 273
1502	6	120	5	B/T	4 387 500	487 500	4 875 000		6,276	83 988	6 999	700	2 748	7 228
<b>Summa</b>		<b>1 790</b>			<b>55 516 500</b>	<b>6 168 500</b>	<b>61 685 000</b>	<b>119 150</b>	<b>100%</b>	<b>1 338 240</b>			<b>71 448</b>	<b>117 474</b>

12) B = Balkong, F = Fransk Balkong, T = Terrass

13) Månadsavgift inklusive TV/Bredband/IP-telefoni.

14) Andelstalet för respektive lägenhet är till 85% beräknat efter lägenhetens boarea i förhållande till föreningens totala boarea och till 15% proportionellt mot det totala antalet lägenheter i bostadsrättsföreningen. För att kompensera för avrundningsdifferenser har andelstalet för lägenhet 1502 avrundats en tusendels procent uppåt.



## H. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Arsavgifter efter schablon</b>	1 338 240	1 365 005	1 392 305	1 420 151	1 448 554	1 477 525	1 631 307	1 801 095
Årsavgift Media	71 448	72 877	74 334	75 821	77 338	78 884	87 095	96 160
<b>Arsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	788	803	819	836	852	870	960	1 060
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesintäkter lokal	127 750	130 305	132 911	135 569	138 281	141 046	155 727	171 935
Fastighetskatt lokal	9 600	9 792	9 988	10 188	10 391	10 599	11 702	12 920
Övernattningsrum	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 942	24 226
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 565 038</b>	<b>1 596 339</b>	<b>1 628 266</b>	<b>1 660 831</b>	<b>1 694 047</b>	<b>1 727 928</b>	<b>1 907 773</b>	<b>2 106 335</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor <sup>1</sup>	560 550	554 945	549 339	543 734	538 128	635 669	602 213	665 338
Amorteringar <sup>2</sup>	252 500	252 500	252 500	252 500	252 500	252 500	252 500	252 500
<b>Driftkostnader</b>								
Bostäder och gemensamma ytor	577 340	588 887	600 665	612 678	624 931	637 430	703 774	777 024
Lokal	22 000	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	26 818	29 609
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsavgift <sup>3</sup>	0	0	0	0	0	0	0	48 185
Fastighetskatt lokal	9 600	9 792	9 988	10 188	10 391	10 599	11 702	12 920
Media	71 448	72 877	74 334	75 821	77 338	78 884	87 095	96 160
<b>Avsättning för underhåll</b>								
Fondavsättningar	71 600	73 032	74 493	75 982	77 502	79 052	87 280	96 364
Akkumulerad fond <sup>4</sup>	71 600	144 632	219 125	295 107	372 609	451 661	871 280	1 334 573
<b>Betalningsnetto</b>	<b>71 600</b>	<b>94 899</b>	<b>118 551</b>	<b>142 564</b>	<b>166 946</b>	<b>88 556</b>	<b>223 671</b>	<b>224 600</b>
Akkumulerad kassa	171 600	266 499	385 049	527 614	694 559	783 115	1 627 215	3 033 445
<b>Summa utgifter</b>	<b>1 565 038</b>	<b>1 574 472</b>	<b>1 584 207</b>	<b>1 594 249</b>	<b>1 604 604</b>	<b>1 718 424</b>	<b>1 771 382</b>	<b>1 978 099</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>1 379 169</b>	<b>1 379 169</b>	<b>1 379 169</b>	<b>1 379 169</b>	<b>1 379 169</b>	<b>1 379 169</b>	<b>1 379 169</b>	<b>1 379 169</b>
<b>Årets resultat <sup>5</sup></b>	<b>-1 055 069</b>	<b>-1 031 771</b>	<b>-1 008 118</b>	<b>-984 105</b>	<b>-959 723</b>	<b>-1 038 113</b>	<b>-902 998</b>	<b>-902 069</b>
Akkumulerat resultat	-1 055 069	-2 086 840	-3 094 958	-4 079 062	-5 038 786	-6 076 899	-10 866 144	-15 093 259
Låneskuld	24 997 500	24 745 000	24 492 500	24 240 000	23 987 500	23 735 000	22 472 500	21 210 000

**Förutsättningar:**

Prognosen bygger på en årlig inflation om 2%.

**Noter:**

<sup>1)</sup> Räntan är beräknad för år 1-5 med 2,22%. För år 6-15 är räntan beräknad med 2,65%. För år 16 är räntan beräknad till 3,10%.

<sup>2)</sup> Amortering är linjär med 252 500 kronor per år.

<sup>3)</sup> Föreningen kommer från år 16 betala kommunal fastighetsavgift. Avgiften är beräknad med 1 405 kr/lgh för år 1 med en uppräknings om 2% årligen.

<sup>4)</sup> Hänsyn ej tagen till eventuella underhållskostnader under prognosperioden. Normalt är underhållsbehovet begränsat under de första 10-16 åren.

<sup>5)</sup> Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsåren av ekonomisk plan mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för föreningens årliga resultat som blir negativt pga bokföringsmässiga avskrivningar.

## I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	788	803	819	836	852	870	960	1 060
Antagen räntenivå + 1%	929	943	958	973	988	1 004	1 087	1 180
Antagen räntenivå + 2%	1 070	1 083	1 096	1 109	1 123	1 080	1 214	1 300
Antagen räntenivå - 1%	646	664	681	699	717	735	833	940
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	791	810	830	850	871	892	1 006	1 136
Antagen inflationsnivå + 2%	794	817	840	865	890	915	1 057	1 224
Antagen inflationsnivå - 1%	784	797	809	822	835	848	918	994

**Förutsättningar:**

Känslighetsanalysen bygger på en antagen årlig inflationsnivå motsvarande 2%.

Årsavgift inklusive media.

För år 1-5 är räntan beräknad med räntesatsen 2,22% <sup>1)</sup>. För år 6-11 är räntan beräknad med 2,65%. För år 16 är räntan beräknad till 3,10%.

1) Känslighetsanalysen är beräknad utifrån offererade räntor per 21 januari 2020 med ett påslag om 0,8%, vilket ger ekonomisk trygghet vid eventuell ränteuppgång, men en ekonomisk buffert för eventuella framtida ökade räntekostnader

## J. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte eventuellt tillhörande förråd, balkong och/eller terrass som ingår i upplåtelsen i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

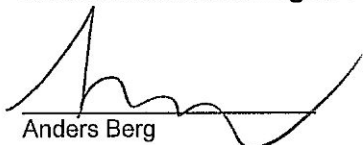
Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.


Bostadsrättsföreningen kommer tillämpa K3-regelverket gällande avskrivning. Avskrivningen resulterar i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan av likviditeten (kassabehållningen) och därmed inte årsavgiften.

Halmstad den 6 februari 2020

### Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad



Anders Berg



Lennart Rosén



Fredrik Zachrisson

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad, Halmstad kommun, med org.nr 769636-6298, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 26 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

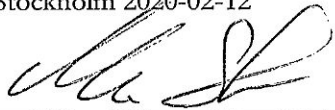
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2020-02-12



Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

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

**Bilaga 1**

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-02-06

Stadgar för Brf Piccolo i Halmstad registrerade 2018-08-22

Registreringsbevis för Brf Piccolo i Halmstad

Bygglov dat. 2018-11-29

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 26 lägenheter för bostadsändamål med tillhörande biutrymmen och en uthyrningslokal på fastigheten Kilot 3, Halmstad kommun, tecknat mellan Magnolia Produktion AB och Serneke Bygg AB dat. 2018-05-23

Överlåtelseavtal avseende byggnad på ofri grund tecknat mellan Magnolia Produktion AB och Brf Piccolo i Halmstad dat. 2019-06-18

Underrättelse om överlåtelse av entreprenadkontrakt dat. 2019-06-18

Tillträdesagenda med bilagor dat. 2019-06-18

Aktieöverlåtelseavtal mellan Magnolia Holding 4 AB och Brf Piccolo i Halmstad gällande aktierna i Kv Kilot 2 Fastighets AB org nr 559130-8563 dat. 2018-12-19

Tillägg till aktieöverlåtelseavtal dat. 2020-02-10

Offert för finansieringen av Brf Piccolo i Halmstad

Accept av finansiering för Brf Piccolo i Halmstad dat. 2020-02-07

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'M' and 'DE'.