

Registrerad av Bolagsverket 2017-05-18

EKONOMISK PLAN FÖR

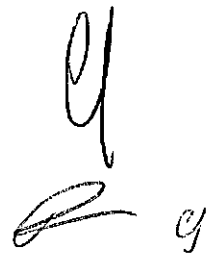
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BARYTONEN 2
Helsingborgs kommun**

(ORG NR 769634-2984)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning	3
4. Taxeringsvärde	7
5. Föreningens anskaffningskostnad	7
6. Finansiering	7
7. Föreningens årliga kostnader	8
8. Föreningens årliga intäkter	8
9. Nyckeltal	9
10. Ekonomisk prognos	9
11. Känslighetsanalys I	10
12. Lägenhetsredovisning	11
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.	12

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg



1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Barytonen 2, med org nr 769634-2984 och som har sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län, har registrerats hos Bolagsverket 2017-03-24. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt mark i anslutning till föreningens hus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2017. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpebrev samt på nedan redovisade upphandling.

I ett aktieöverlåtelseavtal har Dilum Invest AB (559082-8140) överlåtit samtliga aktier i Barytonen 2 AB (559092-2448) till bostadsrättsföreningen. I avtalet regleras bland annat köpeskillingen; en fast köpeskillning om 50 000 kr och en tilläggsköpeskillning. Tilläggsköpeskillingen är beräknad med utgångspunkt från köparens slutliga anskaffningskostnad om 38 645 000 kr med avdrag för dels bolagets skulder hänförliga till fastigheten på tillträdesdagen, dels den slutliga kostnaden för entreprenaden, slutliga kostnader för stämpelskatt, finansiering, räntekostnader, arbete med projektering, bygglov, mm i enlighet med redovisning under pkt 6 i aktieöverlåtelseavtalet.

Bolagets enda tillgång är fastigheten Barytonen 2. För det fall att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrättsföreningen har via bolaget Barytonen 2 AB förvärvat fastigheten Helsingborg Barytonen 2. På fastigheten ska uppföras 14 lägenheter med bostadsrätt. Åstorps Byggnads AB (556996-7879) har tecknat entreprenadkontrakt med Dilum AB (556421-8732) vars rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadkontrakt har övertagits av Barytonen 2 AB. Bostadsrättsföreningen har därefter övertagit Barytonen 2 AB:s rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadkontraktet. Mellan bostadsrättsföreningen och Dilum AB gäller ett projektavtal som innebär att Dilum AB agerar som ombud för bostadsrättsföreningen och vidtar alla rimliga åtgärder gentemot Åstorps Byggnads AB och som avtalats i entreprenadkontrakt för fullföljande av byggnadsprojektet.

Dilum AB svarar under sex månader, räknat från och med den dag då entreprenaden enligt entreprenadkontraktet är godkänd vid slutbesiktning, för avgifter enligt den ekonomiska planen för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits. Dilum AB har rätt till eventuella intäkter som är hänförliga till dessa bostadsrättslägenheter. För det fall lägenheterna inte upplåtits med bostadsrätt 6 månader räknat från och med den dag då entreprenaden enligt entreprenadkontraktet är godkänd vid slutbesiktning, åtar sig Dilum AB att förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt för insats och upplåtelseavgift som framgår av den ekonomiska planen.

Projektet finansieras av SEB.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni månad 2017. Inflyttning beräknas ske från och med 1 oktober 2017.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Barytonen 2
Kommun	Helsingborg
Församling	Fleninge
Adress/belägenhet	Kometgatan 21 - 47, Ödåkra
Total boarea	1302 m ² (14 lägenheter)
Tomtarea	2 769 m ²
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	För fastigheten gäller detaljplan, akt 1283K-17025, lagakraftvunnen 2012-03-23. Genomförandetiden slut 2027-03-23.
Pantbrev	Pantbrev till ett belopp om 16 265 000 kr.
Servitut	Inga
Försäkring	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

3. Byggnadsbeskrivning

Allmänt

På fastigheten finns en bostadsbyggnad i två våningar samt till varje lägenhet hörande uthusbyggnader.

Bostadsbyggnaden, som är grundlagd på utbredda betongplattor, har en stomme av lättbetongblock och bjälklag av betong. Fönster är av isolerglas 3-glastyp och taken är klädda med papp.

*Teknisk beskrivning**Ytterväggar*

Fasaderna är av lättbetong och putsade.

Innerväggar

Innerväggar är av lättbetong.

Balkonger

Golvbeläggning är av trä. Skiljevägg mellan balkongerna är av trä.

Fönster

Fönstersnickerier inkl. fönsterdörrar i trä/aluminium komplett beslagna, fabrikat Traryd. Minst ett fönster är öppningsbart per rum.

Fönsterbänkar

Fönsterbänkar är av ek.

Entrédörrar, ytterdörr till trädgården samt innerdörrar.

Entrédörrar, ytterdörrar till trädgården och dörrar till uthusbyggnaderna är av MDF och målade. Innerdörrar, karm och foder är målade.

*Lägenhetsbeskrivning**Entré*

G: Parkett ek natur, trestav

S: Målad, vit

V: Putsad och målade.

T: Målad betong,

Ö: Platsbyggd hatthylla

Badrum/Tvätt

G: Granitkeramik

S: Granitkeramik

V: Vit, blank kakel, 200x400mm

T Målad betong

Ö Tvättställsskåp

Glasad duschkörna

Kombinerad tvätt/tumlare, Elektrolux

Garderobskåp

Kök

G: Parkett ek natur, trestav

S: Målad vit

V: Putsade

Stänkskydd: Glas

T: Målad betong

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Ö Kök av typ Ballingslöv Solid,
Bänkskiva av massiv ek
Kyl/frys, aluminiumfärgad, Elektrolux
Inbyggd diskmaskin, Elektrolux

Vardagsrum

G: Parkett ek natur trestav
S: Målad
V: Målad
T: Målad
Ö -

Sovrum

G: Parkett ek natur
S: Målad
V: Målad
T: Målad
Ö -

WC/Dusch

G: Granitkeramik
S: Granitkeramik
V: Vit, blank kakel, 200x400 mm
T: Målad
Ö Garderobskåp med spegel

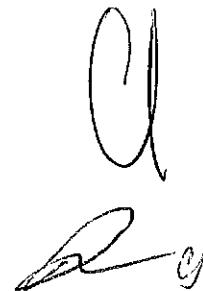
Teknisk beskrivning,
VVS, ventilation, el och
tele

Kortfattad beskrivning över VVS- installationer

Uppvärmning sker med fjärrvärme med värmecentral i varje lägenhet. Värmedistributionen är vattenburen med golvvärme i bottenplanet och via radiatorer med termostat i övre planet. Golvbrunnar i badrum/tvätt samt wc/dusch. I huvudsak dold rördragning för kall- och varmvattenledningar. Föravstängningsventiler vid anslutet objekt alternativt till resp. våtrum. Blandare är av typ engreppsblandare, duschblandare är termostatiska.

Ventilation

Varje lägenhet är försedd med mekanisk till- och frånluft med värmeväxlare (FTX), fabrikat Swegon. Fläkt finns i spiskåpan. Frånluft evakueras från wc/dusch, badrum/tvätt samt från kök. Kök har spiskåpa med forceringsmöjlighet.



Kortfattad beskrivning över el- och teletekniska installationer

Ledningarna är infällda och förlagda i tomrör.
Abonnemang tecknas med elleverantören för varje lägenhet.

Fastigheten har bredband via fiberoptik från Öresundskraft Stadsnät med uttag i sovrum, kök och vardagsrum.

Armaturutlopp

Armaturutlopp för icke monterade armaturer inomhus är infällda lampputtag på vägg invid tak.

Belysningsarmaturer

Armaturer är monterade i wc/dusch- och badrum/tvätt, över diskbänk i kök, utvändigt vid uteplatser samt balkonger, vid huvudentréer, trädgårdentré och vid uthus. 3 lyktstolpar finns i anslutning till parkeringsplatserna.

Anslutna elobjekt i övrigt

Elektrisk handdukstork finns i dusch- och badrum.
Matningar och uttag är installerad för framtida installation av mikrovågsugn.

Jordfelsbrytare

Lägenhetscentral är försedda med jordfelsbrytare.

Entrésignal

Tryckknapp på fasad vid entrédörr.

Uthusbyggnader

Till varje lägenhet finns ett uteförråd. Därutöver finns två soprum och teknikrum. Till teknikrummet kommer huvudvattenledning och här finns föreningens vattenmätare. Uthus, soprum och teknikrum har golv i betong som är isolerade. Väggarna är oisolerade och har en stomme av trä, utvändigt klädda med liggande träpanel. Taken är täckta med papp.

4. Taxeringsvärde

Barytonen 2 saknar idag taxeringsvärde. Vid den särskilda fastighetstaxeringen 2018 beräknas fastigheten få ett taxeringsvärde om ca 14 629 000 kr, varav byggnadsvärdet är ca 12 600 000 kr. Typkod:320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Värdeåret är 2017.

För 2017 gäller en fastighetsavgift om 1315 kr/lägenhet. Årlig förändring av avgiften sker genom indexering med inkomstbasbeloppet som underlag. Fastighetsavgift kommer med nuvarande bestämmelser att utgå först fr om inkomståret 2033.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad	38 545 000 kr
Anskaffningskostnaden inkluderar förvärv av fastigheten Helsingborg Barytonen 2, entreprenadkostnader, kostnader för projektering, kontroller och besiktningar, kvalitetsansvarig enligt PBL, bygglov och andra myndighetsavgifter, anslutningsavgifter, stämpelskatt, pantbrevs- och kreditivkostnader, mervärdesskatt samt kostnader för fastighetsbildning och föreningsbildning.	
Likviditetsreserv	100 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	38 645 000 kr

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Ränta	Ränta Kr	Amortering år 1, Kr	Löptid
Bottenlån	16 000 000 kr	3,00%	480 000	0	50 1)
Summa lån	16 000 000 kr	3,00%	480 000	0	50
Insatser + upplåtelseavgifter	22 645 000 kr				
Summa finansiering	38 645 000 kr				

- 1) SEB har i en offert 2017-04-04 redovisat indikativa räntesatser för lån till bostadsrättsföreningen: 0,73 %, rörligt, 90 dagar Stibor, 1,12% för lån med 3 års bindningstid och 1,58 % för lån med 5 års bindningstid. Föreningen avser att tills vidare ta ett lån om 8 000 000 kr med rörlig ränta, ett lån om 4 000 000 kr med en bindningstid om 3 år och ett lån om 4 000 000 kr med en bindningstid om 5 år. Med redovisade räntesatser blir räntekostnaden 166 400 kr/år. I den ekonomiska planen väljes en räntesats om 3 % för att bygga upp en kassa inför kommande räntehöjningar. Lånen är amorteringsfria i 5 år. Därefter sker en amortering under 50 år.

7. Föreningens årliga kostnader

<i>Räntekostnader</i>	480 000 kr	480 000 kr		
<i>Drift-och underhållskostnader</i>			kr/m2 BOA	
Ekon förvaltning	15 000 kr		12	
Fastighetsskötsel	20 000 kr		15	
Vatten och avlopp	40 000 kr		31	
Uppvärmning	0 kr		0	
Gemensam el	5 000 kr		4	
Sophämtning	15 000 kr		12	
Försäkring	1) 20 000 kr		15	
Övrigt/oförutsett	10 000 kr		8	
Löpande underhåll	15 000 kr	140 000 kr	12	108
<i>Avsättningar/avgifter</i>	2)			
Avsättning till fastighetsunderhåll	44 000 kr			
Kommunal fastighetsavgift	3) 0 kr	44 000 kr		
Summa kostnader		664 000 kr		

1) Försäkringen Innefattar kollektivt bostadsrättstillägg

2) Enligt gällande stadgar skall en underhållsplan för yttre underhåll finnas. I avvaktan på att underhållsplan finns, avsätts ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

3) Enligt gällande regler gäller hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år för nyproduktion.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivning på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnadsvärdet, där anskaffningsvärdet fördelats med utgångspunkt från taxeringsvärdets fördelning mellan byggnadsvärde och markvärde. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

8. Föreningens årliga intäkter

Intäkter, 14 p-platser, 14*250*12	42 000 kr
Årsavgift från medlemmar	622 000 kr
Summa intäkter	664 000 kr

9. Nyckeltal

Anskaffningsvärde kr/kvm bruttoarea (BTA)	24 734
Anskaffningskostnad kr/kvm BOA bostadsrätt	29 681
Lån kr /kvm upplåten bostadsrätt BOA	12 289
Genomsnittlig insats och upplåtelseavgift kr/ kvm upplåten bostadsrätt BOA	17 392
Driftskostnader kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	108
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	478

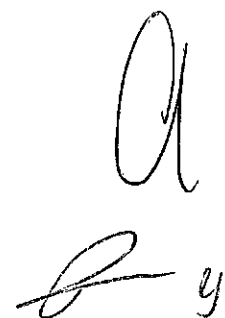
10. Ekonomisk prognos

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
KASSAFLÖDE									
Ränta		480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	475 200	427 200	379 200
Amortering		-	-	-	-	-	320 000	320 000	320 000
Driftskostnad, löpande underhåll, oförutsedda kostnader *		140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	170 659	188 422
Fastighetskatt/-avgift ***		-	-	-	-	-	-	-	24 777
Avsättning till yttre underhåll *		44 000	44 880	45 778	46 693	47 627	48 580	53 636	59 218
Hyror, p-platser *		- 42 000	- 42 840	- 43 697	- 44 571	- 45 462	- 46 371	- 51 198	- 56 526
Avgift för att täcka utbetalningarna		622 000	624 840	627 737	630 692	633 705	633 705	920 297	915 090
Kalkylerad avgift		622 000	634 440	647 129	660 071	673 273	686 738	758 215	837 130
Betalnetto		-	9 600	19 392	29 380	39 567	- 265 241	- 162 083	- 77 960
Akkumulerat betalnetto		-	9 600	28 992	58 372	97 939	- 167 302	- 329 385	- 407 345
FÖRENINGENS KOSTNADER									
Ränta		480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	475 200	427 200	379 200
Driftskostnader *		115 000	117 300	119 646	122 039	124 480	126 969	140 184	154 775
Löpande underhåll*		15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Avskrivningar **		332 851	332 851	332 851	332 851	332 851	332 851	332 851	332 851
Övriga kostnader		-	-	-	-	-	-	-	-
Tomträttsavgäld		-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/-avgift ***		-	-	-	-	-	-	-	24 777
Övriga/oförutsedda kostnader*		10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190	13 459
Inkomstskatt		-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader		952 851	955 651	958 507	961 420	964 391	962 622	930 710	925 249
FÖRENINGENS INTÄKTER									
Årsavgifter		622 000	634 440	647 129	660 071	673 273	686 738	758 215	837 130
Övriga intäkter*		42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	51 198	56 526
<i>Avdragsgill ingående moms</i>		-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter		664 000	677 280	690 826	704 642	718 735	733 110	809 412	893 657
ÅRETS RESULTAT		- 288 851	- 278 371	- 267 681	- 256 778	- 245 656	- 229 512	- 121 297	- 31 592
Balanserat resultat		- 288 851	- 567 221	- 834 902	-1 091 679	-1 337 335	-1 566 848	-2 392 149	-2 706 882
Avgift för att täcka utbetalningarna kr/m2 BOA		478	480	482	484	487	731	707	703
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m2 BOA		700	701	703	704	706	704	676	667
Kalkylerad avgift kr/m2 BOA		478	487	497	507	517	527	582	643
Ränteantagande	3,00% (motsvarar snitträntan enligt kalkyl)								
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.									
** För beräkning av avskrivning har antagits rak avskrivning under 100 år på den del av anskaffningskostnaden som belöper på byggnaden.									
*** I denna prognos har antagits att fastighetsavgiften förändras med inflationen och uppräknings har skett av det för år 2017 beslutade beloppet om 1315 kr/ lägenhet.									
Den ekonomiska prognosen är beräknad i löpande priser.									

11. Känslighetsanalys I

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
ERFORDERLIG ,GENOMSnittlig ÅRSavgIFT , KR/KVM BOA, FÖR ATT TÄCKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS UTbetalNINGAR									
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos									
Räntesats för föreningslån		3,0%							
Antagande om inflation %/år		2,0%							
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när räntesatsen för föreningslånet ändras men med oförändrat antagande om inflationsutvecklingen.									
1. Dagens räntenivå		478	480	482	484	487	731	707	703
2. Dagens räntenivå	+1%	601	603	605	607	610	853	816	800
3. Dagens räntenivå	+2%	724	726	728	730	732	974	926	897
5. Dagens räntenivå	-1%	355	357	359	362	364	610	597	606
6. Dagens räntenivå	-2%	232	234	236	239	241	488	379	412
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga inflationsberoende in- /utbetalningar justeras med hänsyn till redovisade inflationsförändringar men med oförändrat antagande om räntesats för föreningslånet.									
7. Dagens inflationsnivå	+1%	478	481	484	488	491	737	720	707
8. Dagens inflationsnivå	+2%	478	482	487	491	496	743	735	733
9. Dagens inflationsnivå	-1%	478	479	480	481	482	725	694	664
10. Dagens inflationsnivå	-2%	478	478	478	478	478	720	683	646

2017051103717



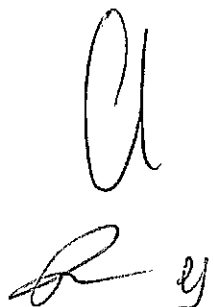
12. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lgh typ	Yta kvm	Insats kr	Upplåtelse-avgifter kr	Andelstal årsavgifter	Årsavgift kr	Anm
1	5RoK	93,0	1 550 000	125 000	7,1429%	44 429	
2	5RoK	93,0	1 550 000	100 000	7,1429%	44 429	
3	5RoK	93,0	1 550 000	100 000	7,1429%	44 429	
4	5RoK	93,0	1 550 000	100 000	7,1429%	44 429	
5	5RoK	93,0	1 550 000	100 000	7,1429%	44 429	
6	5RoK	93,0	1 550 000	100 000	7,1429%	44 429	
7	5RoK	93,0	1 550 000	100 000	7,1429%	44 429	
8	5RoK	93,0	1 550 000	100 000	7,1429%	44 429	
9	5RoK	93,0	1 550 000	40 000	7,1429%	44 429	
10	5RoK	93,0	1 550 000	40 000	7,1429%	44 429	
11	5RoK	93,0	1 550 000	40 000	7,1429%	44 429	
12	5RoK	93,0	1 550 000	-	7,1429%	44 429	
13	5RoK	93,0	1 550 000	-	7,1429%	44 429	
14	5RoK	93,0	1 550 000	-	7,1429%	44 429	
Summa		1302,0	21 700 000	945 000	1	622 000	

1) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

För varje lägenhet tillkommer kostnader för uppvärmning, varmvatten, hushållsel och hemförsäkring. Kostnaden bedöms vara ca 1300 kr per månad.

2017051103718



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

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- F. Bokföringsnämnden har i beslut 2014-04-28 klaggjort att progressiv avskrivning av byggnader inte skall tillämpas. I denna ekonomiska plan har linjär avskrivning tillämpats, dvs tillgången i form av byggnader skrivs av med lika stora belopp under avskrivningstiden 100 år. Avskrivningen innebär dock ej något för årsavgifterna eftersom avgifterna bedöms utifrån ett kassaflödesperspektiv (hur mycket pengar som kommer in jämfört med hur mycket pengar som betalas ut). Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Helsingborg 2017-04-08

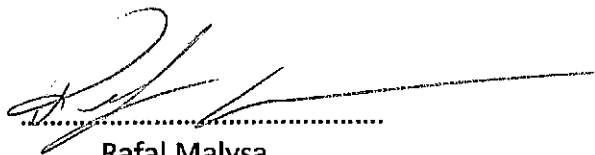
Bostadsrättsföreningen Barytonen 2




Christer Jonasson



Cecilia Jonasson



Rafal Malysa



INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Barytonen 2, org.nr. 769634-2984, 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.

Av planen framgår att Brf Barytonen 2, förvärvat fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i *Barytonen 2 AB (med org.nr 559092-2448)*, vars enda tillgång är *fastigheten Helsingborg Barytonen 2*. 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 praxis¹ bedömer vi underprisöverlåtelse idag inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger däremot upphov till en latent skatteskuld, som dock endast realiseras i det fall föreningen avyttrar ifrågavarande fastighet. Reglerna enligt jordabalken kommer med upplägget heller inte att kunna tillämpas.

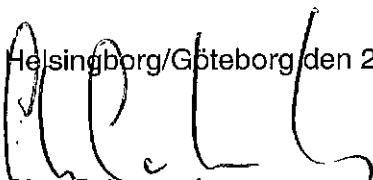
De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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 får föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan 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.

Helsingborg/Göteborg den 26 april 2017



Clas Schumacher
Drottninggatan 13, 111
252 21 Helsingborg



Anders Lénhoff
Lindholmsvägen 22
417 57 Göteborg

¹ jämför RÅ 2003, ref 61

**Bilaga – ”Underliggande handlingar för bedömning av hållbar ekonomisk plan”
Brf Barytonen 2**

- a. Ekonomisk plan, daterad den 8 april 2017
 - b. Stadgar, registrerade den 2 mars 2017
 - c. Registreringsbevis, daterat den 24 mars 2017
 - d. Aktieägaröverlåtelseavtal, daterat den 30 mars 2017
 - e. Projektavtal, daterat den 30 mars 2017
 - f. Bankoffert lån SEB, daterat den 4 april 2017
 - g. Beräkning av taxeringsvärde, från den 2 mars 2017
 - h. Entreprenadkontrakt, daterat den 28 mars 2017
 - i. Avtal om övertagande av entreprenadkontrakt, daterat den 29 mars 2017
 - j. Ritningar
 - k. Åtagande avseende icke upplåtna bostadsrättslägenheter, daterat den 11 april 2017
-