

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUKET I SVEDALA (Org.nr. 769631-0007)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	3
C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	4
D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN	4
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	5
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	6
G. NYCKELTAL	7
H. EKONOMISK PROGNOSES.....	7
I. KÄNSLIGHETSANALYS	8
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	9
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	

Registrerad av Bolagsverket 2017-04-12

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bruket i Svedala, organisationsnr.769631-0007, som registrerats hos Bolagsverket 2015-10-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för obegränsad tid.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske sommaren och hösten 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2017.

Fastigheten Svedala 306:297 1 och 2 har förvärvats från Kärnhem Bostadsproduktion AB i enlighet med tecknat köpebrev.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2015-11-19. Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter äger föreningen rätt att begära att sådana lägenheter upplåtes till Kärnhem.

Mellan föreningen och Kärnhem har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgaranti-försäkring genom Gar-bo Försäkrings AB alternativt en särskild garantiförbindelse av Kärnhem AB (org. nr 556312-2679) alternativt dess dotterbolag.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Svedala 306:297 1 och 2
Adress:	Ploggatan och Åkerbruksgatan
Tomtens areal:	7882 m ²
Lägenhetsyta:	2.835 m ²

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

27 lägenheter i 11 huskroppar varav, 5 st huskroppar med 3 st lägenheter i vardera samt 6 huskroppar med 2 st lägenheter i vardera. Husen har 2 våningar och är anslutna för elleveranser med separat mätare för varje lägenhet samt även separat mätning för vatten till varje lägenhet. På fastigheten finns förrådsbyggnad till respektive lägenhet. Biluppställningsplats finns vid varje parhus och radhusen har antingen carport med möjlighet till uppställning av en bil på uppfart eller en parkering framför bostaden.

På fastigheten finns 3 gästparkeringar.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning. I den ingår 4 stycken miljöstationer och 2 stycken lekplatser med tillhörande gångvägar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg, utvändig beklädnad med tegel.
Lägenhetsskiljande väggar:	Ljudklassad dubbel träregelvägg med gips- och OSB-skiva.
Rumsskiljande väggar	Träregelvägg med gipsskivor.
Mellanbjälklag:	Balkar, skivor och mellanliggande isolering.
Yttertak:	Betongtakpannor, underlagspapp och råspont.
Fönster/-dörr:	Aluminiumbeklädda träfönster.
Ventilation:	Frånluftssystem med återvinning.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Frånluftsvärmepump, golvvärme (BV) och vattenradiatorer (ÖV).
Internet/TV:	Anslutet till fibernät, Telia med tjänsteleverans TriplePlay

Förråd

Grundläggning:	Oisolerad betongplatta.
Yttervägg:	Utvändig beklädnad med träpanel.
Yttertak:	Papp.

Carport till radhus

Grundläggning:	Plintar/asfalt.
Yttervägg:	Pelare av trä. Mellan carportar skärm av trä.
Yttertak:	Takbalkar av trä samt kanalplast.

Kortfattad rumsbeskrivning (exklusive eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Parkett, ek	Målat	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målat	Målat
Kök	Parkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Väv och kakel	Målat
Hall	Parkett, ek	Målat	Målat
Bad	Klinker	Väv och kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målat	Målat
Allrum	Parkett, ek	Målat	Målat
Klk	Parkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	13.500.000
Entreprenadkostnader	80.600.000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	94.100.000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Kärnhems entreprenadförsäkring eller av Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt:	36.429.750
Säkerhet för lånen är pantbrev.	
Insatser:	57.670.250
Summa beräknad finansiering:	94.100.000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån.36.429.750 kr. Ränta: 2,2 % 801.455

Beräknad kapitalkostnad år 1 801.455

Delsumma amortering 355.000

Amortering 355.000 kr per år

Avsättning till fastighetsunderhåll 86.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 34.000

Arvode styrelse och revisor 40.000

Fastighetsförsäkring 40.000

Löpande underhåll 43.000

Fastighetsskötsel 20.000

Gem el 5.000

Gemensamhetsanläggning 28.000

Fiber 81.000

Delsumma driftskostnader: 291.000

Driftsreserv: 21.097

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 3843 kr per parhuslägenhet och 1315 kr per radhuslägenhet (Totalt 65.841 kr)

Summa beräknade årliga kostnader: 1.554.552

Årliga driftskostnader för vatten (inkl.varmvatten), hushållsel, uppvärmning och sophantering tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Årskostnader härför beräknas till 21.000 kr/lgh och år för 105 m² (200 kr/m² och år).

Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (= utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. Avskrivningarna förutsätts vara desamma som de amorteringar bostadsrättsföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter 1.554.552

Summa beräknade årliga intäkter 1.554.552

Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Storlek	Hustyp	Carport	Insats	Andelstal %	Års-avgift kr	Månads-avgift kr *	Uppskattad driftkostnad /mån kr
1	105	Parhus	Nej (2 p)	2 140 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
2	105	Parhus	Nej (2 p)	2 065 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
3	105	Parhus	Nej (2 p)	2 140 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
4	105	Parhus	Nej (2 p)	2 065 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
5	105	Parhus	Nej (2 p)	2 140 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
6	105	Parhus	Nej (2 p)	2 065 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
7	105	Parhus	Nej (2 p)	2 140 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
8	105	Parhus	Nej (2 p)	2 065 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
9	105	Parhus	Nej (2 p)	2 140 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
10	105	Parhus	Nej (2 p)	2 065 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
11	105	Parhus	Nej (2 p)	2 140 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
12	105	Parhus	Nej (2 p)	2 140 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
13	105	Radhus	Ja	2 295 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
14	105	Radhus	Nej (1p)	1 995 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
15	105	Radhus	Ja	2 225 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
16	105	Radhus	Ja	2 225 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
17	105	Radhus	Nej (1p)	1 995 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
18	105	Radhus	Ja	2 225 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
19	105	Radhus	Ja	2 225 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
20	105	Radhus	Nej (1p)	1 995 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
21	105	Radhus	Ja	2 225 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
22	105	Radhus	Ja	2 225 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
23	105	Radhus	Nej (1p)	1 995 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
24	105	Radhus	Ja	2 225 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
25	105	Radhus	Ja	2 225 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
26	105	Radhus	Nej (1p)	1 995 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
27	105	Radhus	Ja	2 295 000	3,704%	57 576	4 798	1 750
2835				57 670 000	100%	1 554 552		

Prislistan avser grundutförande. Övriga Designlinjer & tillval, se separat prislista.

*I månadsavgiften ingår triple play. I månadsavgiften ingår inte uppvärmning, kall- och varmvatten, hushållsström och sophämtning.

G: NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	33192 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	12850 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	20342 kr/kvm
Driftkostnader per kvm år 1	140 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	548 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA)

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	1 554	1 555	1 555	1 555	1 556	1 557	1 563	1 665
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 156	1 149	1 141	1 133	1 125	1 117	1 078	1 039
Räntor	801	794	786	778	770	762	723	684
Avskrivningar	355	355	355	355	355	355	355	355
<i>Driftkostnader *</i>	248	253	258	263	268	274	302	334
<i>Underhållskostnader</i>	129	132	134	137	140	142	157	174
Löpande underhåll*	43	44	45	46	47	47	52	58
Avsättning för underhåll *	86	88	89	91	93	95	105	116
<i>Övriga kostnader</i>	21	21	22	22	23	23	26	119
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	91
Övriga oföruts kostnader *	21	21	22	22	23	23	26	28
Summa intäkter	1 554	1 555	1 555	1 555	1 556	1 557	1 563	1 665
Erforderliga årsavgifter	1 554	1 555	1 555	1 555	1 556	1 557	1 563	1 665
D:o kronor per m2	548	548	548	549	549	549	551	587
Hysesintäkter *	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntebidrag								
Ränteantagande %	2,20							
Subventionsränta %								
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	2 835,0							
Räntebidragsunderlag kkr								
Investeringslån kkr	36 430							
Taxeringsvärde kkr								
Antal lägenheter	27							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m²

(exkl. uppvärmning, kall- och varmvatten, sophantering och hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	548	548	548	549	549	549	551	587
2. Dagens räntenivå + 1 %	677	676	674	673	672	671	667	697
3. Dagens räntenivå + 2 %	805	803	800	798	796	794	783	807
4. Dagens räntenivå + 3 %	934	930	926	923	919	916	899	917
6. Dagens räntenivå - 1 %	420	421	422	424	425	427	435	478
7. Dagens räntenivå - 2 %	291	294	296	299	302	305	320	368
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	548	550	551	553	555	557	569	623
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	548	551	554	558	561	565	588	663
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	548	547	546	544	543	542	535	557
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	548	546	543	540	537	535	521	530
Ränte- och inflationsantagande								
Räntenivå %	2,20							
Subventionsräntenivå %								
Inflationsnivå %	2,00							

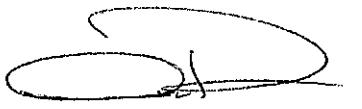
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnad för uppvärmning, vatten, sophantering och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskompement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning här av.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Svedala 2017-03-22

Bostadsrättsföreningen BRUKET I SVEDALA



Anna Persson



Cay Carlsson



Eva-Lena Nordek

INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bruket i Svedala, org.nr. 769631-0007, i Svedala kommun, daterad 2017-03-22, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugosju lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

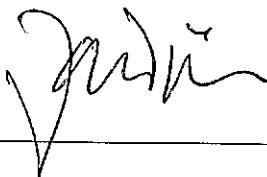
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, kostnads kalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, finansieringsoffert, köpebrev, intyg tom fastighet, totalentreprenadavtal med ritningar och teknisk beskrivning, bygglov, avtal om bostadsrättsgaranti, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.


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

Växjö 2017-04-04

Växjö 2017-04-04



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.