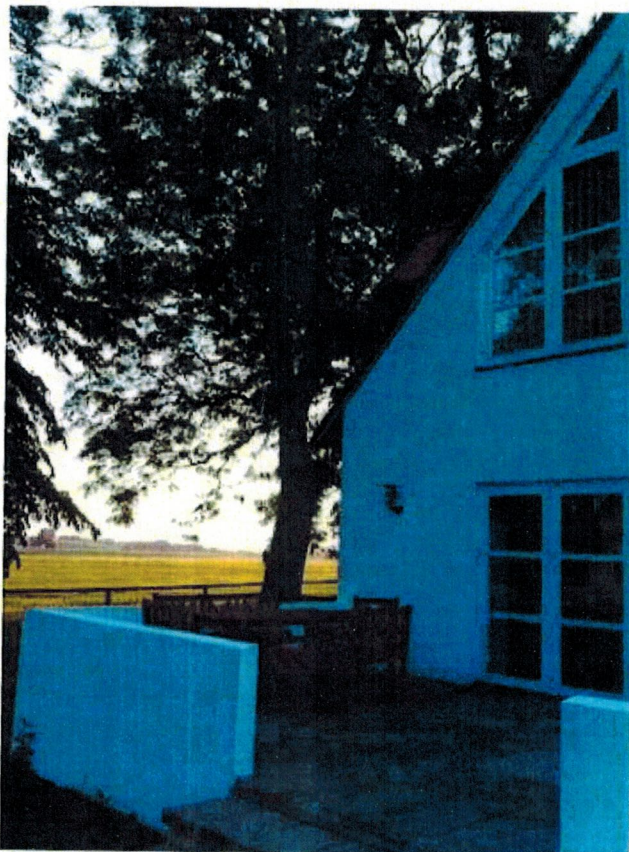


Ekonomisk plan

för
Bostadsrättsföreningen
Stamåkra Hästgården i Glemmingebro
769620-7500



Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av lägenheterna**
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Finansieringsplan**
- E. Beskrivning av föreningens årliga kostnader och intäkter**
- F. Känslighetsanalys**
- G. Redovisning av lägenheterna**
- H. Särskilda förhållanden**

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BAKGRUND M M

Nedanstående fastigheter, belägna inom Ystads kommun, är idag lagfarna på Bostadsrättsföreningen Stamåkra Hästgården i Glemmingebro, 769620-7500, ("Föreningen"). Fastigheternas totala areal omfattar 3.338 kvm och inrymmer två byggnader med en boyta om 932 kvm.

Fastigheterna är belägna inom en klassisk trelängad skånegård runt ett ursprungligt boningshus som uppfördes omkring 1890. Boningshuset – som inte omfattas av Föreningen - är kantad på vardera sida av två tegel- och/eller putsbeklädda längor som en gång i tiden har hyst såväl djurstallar som spannmålslager. De två sistnämnda längorna utgör Föreningens fastigheter.

Byggnaderna - som färdigställdes maj 2012 - har bevarats i gammal tradition och gårdens forna glans har återskapats med ett attraktivt boende av hög standard. Tegelfasaderna har fogats om och ytterväggarnas stommar har rests på nytt. Föreningens lägenheter har byggts om och har renoverats med en modern planlösning och med hög standard.

Stamåkra - som gården benämns - är beläget centralt i byn Glemmingebro, ca 12 km från Ystad. Restid till Ystad är 10 min, Malmö 45 min och Köpenhamn ca 80 min. Attraktiva badstränder finns ca 4 km från Glemmingebro. Vidare finns tre golfbanor inom räckhåll – Ystad 4km, Tomelilla 12 km och Vik 30km. Glemmingebro är en levande by med två daghem, skola upp till årskurs 6, livsmedelsaffär, café, restaurang, bibliotek, äldrevårdshem, loppis, antikaffär, grillkiosk, samt byggmarknad. Inom ramen av 15 minuter finns tillgång till skola upp till gymnasienivå. Lokalbuss stannar direkt utanför Stamåkra Hästgården.

För ändamålet har Föreningen bildats. Föreningen, som registrerades den 5 november 2009 och har sitt säte inom Ystads kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Inflyttning kan ske omgående efter att förutsättningar föreligger för Föreningen att upplåta bostadsrätter. Det är Föreningens bedömning att detta ska kunna ske under december 2015.

Föreningen ingår med andel i Stamåkra Samfällighetsförening, 717910-0560 ("Samfällighetsföreningen"), som förvaltar Glemminge s:7 och Glemminge ga:12 och Glemminge ga:13.

Glemminge s:7 avser gemensamhetsområde om 3.829 kvm.

Ga:12 (andelstal 10/14) omfattar tillfartsväg, gångvägar, trädgård inklusive belysning, värmeledning från avstängningspunkt fram till mätare på varje bostadsrättslägenhet samt dessutom samlingslokal med övernattningsmöjlighet för Föreningens medlemmar (två bäddar i bäddbar soffa samt pentry och dusch). *KAN JÄS BO?*

Ga:13 (andelstal 10/26) omfattar värmeanläggning som kopplats till djupborrade brunnar med tillhörande kulvertsystem, dagvatten-, vatten- och avloppsledning samt parkeringsplatser

Det föreligger ett antal servitut vilka framgår av bilaga 6 (se nedan).

Sophantering sker genom kommunens försorg. Föreningen har uppfört en miljöanpassad sopsorteringsstation i anslutning till parkeringsplatsen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen för Föreningen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighet på avtalad köpeskilling, på nedan redovisad upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkningen av Föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda under september 2015. Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd härtill.

Bostadsrättsinnehavarna kommer att erbjudas att hyra särskilda förråd i garagelängan från f n 300 kr/mån för 7,5kvm och helt garage för 600 kr/mån.

För närvarande uppgår överlåtelseavgiften till 1.000 kr. Någon pantsättningsavgift utgår f n inte. Fiberanslutning inkl. basutbud internet och kabel-TV ingår i månadsavgiften.

Till denna ekonomiska plan har följande handlingar bifogats och utgör integrerade bilagor till den ekonomiska planen.

Bilaga 1	Bostadsrättsföreningens registreringsbevis
Bilaga 2	Bostadsrättsföreningens stadgar
Bilaga 3	Situationsplan
Bilaga 4	Ritningar
Bilaga 5	Slutbevis
Bilaga 6	Handlingar från Lantmäteriet
Bilaga 7	Utdrag ur fastighetsboken
Bilaga 8	Samfällighetsföreningens stadgar
Bilaga 9	Fotografier

B. BESKRIVNING AV LÄGENHETERNA

Adress

Glemmingevägen 33 A-M, Glemmingebro.

13 st vånar Frösoms 3

Bostadareal / Tomtareal

Total boyta 932 kvm / total fastighetsyta 3.338 kvm.

Förvärv

Förvärv av fastigheterna till Föreningen har skett i enlighet med särskilt upprättade förvärvshandlingar. Föreningen är lagfaren ägare till samtliga fastigheter.

Byggnadernas antal och utformning

Två huskroppar inhyser tio (10) lägenheter enligt nedan. Varje lägenhet har egen entré mot innergård och egen trädgård med uteplats på motsatt sida.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Allmän beskrivning – byggnadsutformning

Teknisk beskrivning

Mark:

Lerig sandjord

Grund bostad:

Grundmur av granit invändigt kantisolerad med 10cm cell-plast. I övrigt 10 cm kapilärbrytande kross, 200 mm cell-plast, armering, vattenburen golvvärme samt 10 cm betong.

Stomme bv

Tegel eller Leca, luftspalt och invändigt 15cm Leca och puts. Fönster och dörrar med isolerglas.

Innerväggar bv

Bärande 15cm Leca med puts båda sidor. Övriga 10cm Leca med puts på båda sidor. I bad och WC kakel.

Mellanbjälklag

Synliga balkar 150 x 150. Panelat innertak med isolerat bjälklag 45 x 95 och vatten-buren golvvärme i aluminiumskivor med ytbeläggning av fabriklaserat furugolv.

Innerväggar öv

Regelstomme med gips båda sidor. Innerbeklädnad badrum, godkänd badrumsskiva. Husskiljande väggar. 2 x Leca 15cm med 3 cm luftrum. Putsade.

Yttertak

Enkupigt taktegel på 45 x 70 cm reglar. Papp på råspont, luftspalt 195 mm. Mineral-ullsisolering. Temotät. Invändig synlig panel, 22 120.

Värme, vatten och luft

Mekanisk frånluftsventilation med tilluft. Mätare för varmvatten och värme. Termostat för värme i varje rum.

EI

Eluttag och tv-uttag utöver svensk standard. Separat elmätare för hushållsström.

Kortfattad rumsbeskrivning

Entré

Golv	Valfritt upp till 300 kr/kvm
Sockel	Fabriksmålat vit
Väggar	Vitmålade på putsad yta
Takpanel	22 x 120. Vitlaserad
Inredning	Ytterdörr av Österlenmodell
Övrigt	Hatthylla

WC & Tvätt, uv

Golv	Klinker upp till 300 kr/kvm
Sockel	Klinker
Väggar	Kakel max 200 kr/kvm
Takpanel	22 x 120. Vitlaserad
Inredning	Dusch, WC, tvättställ med kommod, hand-dukstork, handdukhängare, TP-hållare, spegel
Övrigt	Eluttag förberett för tvättmaskin

Kök

Golv	Klinker upp till 300 kr/kvm
Sockel	Klinker
Inredning	Ikea inkl. vitvaror
Övrigt	Kakel över diskbänk

Vardagsrum

Golv	Valfritt, upp till 300 kr/kvm
Sockel	70 mm, fabriksmålad vit
Väggar	Vitlaserade på puts
Takpanel	22 x 220. Vitlaserad

Dörrar

Ytterdörr specialtillverkad. Österlenblå.
Innerdörrar. Vitlaserad allmoge.

Fönster/Fönsterdörrar

Specialtillverkade för att passa fasad. Vitmålade invändigt och utvändigt.

Innertrappa

Murad i Leca med steg och sättsteg i ek. Spaljé i laserad furu. Ledstång i ek.

TRE GLAS 3

Sovrum 1, 2 och 3

Golv	Fabriksbehandlad furu
Sockel	Fabrikslackerad vit
Väggar	Spacklade och vitmålade på gips
Takpanel	22 x 120. Vitlaserad
Stödbensvägg	Vitmålade på gips
Dörrar	Vitlaserade allmoge
Takfönster	Velux, invändigt vitmålade

Badrum ov

Golv	Klinker, max 300 kr/m ²
Väggar	Kakel, max 200 kr/m ²
Takpanel	22 x 120. Vitlaserad
Inredning	WC-stol, tvättställ med kommod, badkar, dusch, handdukstork, hängare.

Rumsbeskrivningen kan komma att avvika genom att individuella anpassningar sker.

Taxeringsvärde avseende 2015

<u>Fastighet</u>	<u>Byggnadsvärde</u>	<u>Markvärde</u>	<u>Totalt taxeringsvärde</u>
Glemminge 5:17	731.000,00	156.000,00	887.000,00
Glemminge 5:18	982.000,00	163.000,00	1.145.000,00
Glemminge 5:19	623.000,00	150.000,00	773.000,00
Glemminge 5:20	823.000,00	155.000,00	978.000,00
Glemminge 5:21	804.000,00	197.000,00	1.001.000,00
Glemminge 5:23	889.000,00	167.000,00	1.056.000,00
Glemminge 5:24	397.000,00	73.000,00	470.000,00
Glemminge 5:25	568.000,00	148.000,00	716.000,00
Glemminge 5:26	1.392.000,00	107.000,00	1.499.000,00
Glemminge 5:28	546.000,00	148.000,00	694.000,00
Summa	7.755.000,00	1.464.000,00	9.219.000,00

Nödvändigt underhållsbehov

Något nödvändigt underhållsbehov är för tillfället inte aktuellt. Avsättning för framtida behov framgår nedan.

Försäkringar

Fastigheterna inklusive byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Slutbevis föreligger (se bilaga).

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖR- VÄRV, BYGGKOSTNADER SAMT FÖRENINGSBILDNING M M

Utgifter

Köpeskilling för föreningens fastigheter	6.400.000,00
Kostnad för lagfart och stämpelskatt	102.400,00
Pantbrevskostnad	74.000,00
Entreprenadavtal nr 1	3.625.000,00
Entreprenadavtal nr 2 (tom 150930)	4.381.100,00
Föreningsbildning (inkl. ekonomisk plan)	250.000,00
Arvode intygsgivare	37.500,00
Ansökningsavgifter	5.000,00
Besiktningens kostnad	25.000,00
Övrigt	<u>100.000,00</u>
Summa	15.000.000,00

Finansiering

Banklån	6.000.000,00
Medlemmarnas insatser (se nedan)	<u>9.000.000,00</u>
Summa	15.000.000,00

Ovan angiven förvärvskostnad m m om tillhoppa 15.000.000,00 motsvarar en kostnad om cirka 16.094 kr per kvm boyta.

Kostanden enligt ovan utgör slutlig total anskaffningskostnad.

D. FINANSIERINGSPLAN M M

Lån	Belopp	Säkerhet	Förfalldag	Räntesats	Omsättn. ränta	Amort. plan
Sparbanken Syd	3.000.000,00	pantbrev	rörlig	2,83 %	84.900,00	60.000,00
Sparbanken Syd	3.000.000,00	pantbrev	rörlig	2,83 %	84.900,00	60.000,00
Summa lån	6.000.000,00				169.800,00	120.000,00

Sammanfattning av finansiering år 1

Summa lån:	6.000.000,00
Summa lån:	6.438 kr/kvm
Summa insatser samt upplåtelseavgifter:	9.000.000,00
Avskrivning/amortering:	120.000 kr / år (50 år)
Amortering / summa lån:	2 %
Bindningstid (genomsnitt)	rörligt lån
Snittränta	2,83 %
Belåningsgrad:	40 % av överlåtelsekostnaden.

Bedömt kassaflöde, kapitalkostnader samt amorteringsplan under år 1-6 Och år 11 / kkr

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Månadsavgifter	590	607	625	630	642	653	697
Drift o underhåll	270	285	293	298	306	314	341
Driftsnetto	320	322	332	332	336	339	356
Avskrivning/amortering	120	120	120	120	120	120	120
Ränta	170	170	180	180	185	190	200
Kassaflöde	30	32	32	32	31	29	36

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår nedan.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

	<u>Årsbelopp</u>	<u>kr/kvm (snitt)</u>
Räntor	169.800,00	182,00
Amortering	120.000,00	129,00
<u>Drift-och underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll, tillsyn och skötsel	40.000,00	44,00
Ekonomisk förvaltning	30.000,00	32,00
Försäkring	35.000,00	37,00
Fastighetsskötsel/städning, renhållning, vatten/avlopp/el samt energi inkl. vatten (*)	120.000,00	129,00
Övrigt, kabel-TV m	30.000,00	32,00
Avsättning (enligt plan)	15.000,00	16,00
Överskott	30.000,00	32,00
Summa	589.800,00	633,00

(*) Ingår enligt fastställd taxa från Samfällighetsföreningen. Endast förbrukningsel samt energi för stödvärme belastar de enskilda bostadsrättslägenheterna.

Årsavgifter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas boyta

	589.800,00	633,00
Summa	589.800,00	633,00

633
 92 72
 126 6
 8 697
 589 800 00

F. KÄNSLIGHETSANALYS

Föreningens lån kommer att finnas hos Sparbanken Syd och uppgår till 6.000.000 kr. Med utgångspunkt på angiven avgiftsnivå (år 2015) redovisas nedan hur mycket Föreningens månadsavgift påverkas per kvm om;

- 1) Om den rörliga räntan stiger med 2 procent från dagens räntenivå.
- 2) Kostnaderna för vatten/avlopp samt energi skulle höjas med 25 procent.

<u>Antaget förhållande</u>	<u>kr per kvm</u>	<u>Ökning i %</u>
Dagens avgiftsnivå	633 kr/kvm (*)	0,00 %
Rörlig ränta ökar med 2 %	762 kr/kvm	20,00 %
Vatten/avlopp samt energi ökar med 25%	665 kr/kvm	10,2 %
(*) snittvärde		

Den ekonomiska prognosen bygger på ovan angivna uppgifter avseende ränte- och inflationsnivåer. Syftet med känslighetsanalysen är visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå.

Nedan anges hur Föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsyta påverkas av ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar kostnaderna för drifts- och underhåll och övriga utgifter. Tabellen anger variationen av avgiftsnivåns utveckling per kvadratmeter år 1-6 samt år 11 vid följande prognoser;

En (1) procents högre ränta, övriga förutsättningar oförändrade

År	1	2	3	4	5
Drift/underhåll	270	285	293	298	306
Kapitalkostnader (rta och amort)	350	350	350	350	350
Avgift per år	620	635	643	648	656
Avgift per kvm och år (*)	665	681	689	695	703
År	6	11			
Drift/underhåll	314	341			
Kapitalkostnader	350	350			
Avgift per år	664	691			
Avgift per kvm och år (*)	712	741			

(*) snittvärde

En (1) procents högre inflation, övriga förutsättningar oförändrade

År	1	2	3	4	5
Drift/underhåll	270	281	289	297	305
Kapitalkostnader(rta och amort)	290	290	300	300	305
Avgift per år	560	571	589	597	610
Avgift per kvm och år (*)	559	612	641	640	654
År	6	11			
Drift/underhåll	314	361			
Kapitalkostnader(rta och amort)	310	320			
Avgift per år	624	681			
Avgift per kvm och år (*)	669	731			

(*) snittvärde

Tre (3) procents högre inflation, övriga förutsättningar oförändrade

År	1	2	3	4	5
Drift/underhåll	270	286	294	303	311
Kapitalkostnader(rta och amort)	290	290	300	300	305
Avgift per år	560	576	594	603	616
Avgift per kvm och år (*)	559	618	637	645	661
År	6	11			
Drift/underhåll	320	368			
Kapitalkostnader (rta och amort)	310	320			
Avgift per år	630	688			
Avgift per kvm och år (*)	675	738			

(*) snittvärde

G. REDOVISNING AV INGÅENDE BOSTADSRÄTTSANDELAR

Lägenhet	Bruksarea (kvm)	Totalt pris (*)	Årsavgift	Månadsavg	Andel (**)	Årsavg/kvm
G 5:17	83	792.000,00	60.749,00	5.062,00	10,3 %	732,00
G 5:18	130	1.080.000,00	69.596,00	5.800,00	11,8 %	535,00
G 5:19	72	657.000,00	49.954,00	4.079,00	8,3 %	693,00
G 5:20	98	828.000,00	61.929,00	5.161,00	10,5 %	632,00
G 5:21	105	1.179.000,00	70.186,00	5.849,00	11,9 %	668,00
G 5:23	80	684.000,00	49.543,00	4.129,00	8,4 %	619,00
G 5:24	92	900.000,00	58.390,00	4.866,00	9,9 %	635,00
G 5:25	69	675.000,00	48.364,00	4.030,00	8,2 %	701,00
G 5:26	134	1.530.000,00	73.725,00	6.144,00	12,5 %	550,00
G 5:28	<u>69</u>	<u>675.000,00</u>	<u>48.364,00</u>	<u>4.030,00</u>	<u>8,2 %</u>	701,00
S.a	932	9.000.000,00	589.800,00	49.150,00	100 %	

(*) Fördelning av insatser och upplåtelseavgifter anges separat. Insatserna skall återspegla bostadsrättsinnehavarens andelstal. Totalt pris utgör summan av dessa båda poster enligt nedan.

(**) Andel av årsavgift

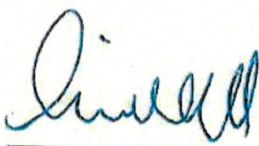
Fastighet/lägenhet	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Insats + upplåtelseavgift
G 5:17	10,30	721.000,00	71.000,00	792.000,00
G 5:18	11,80	826.000,00	254.000,00	1.080.000,00
G 5:19	8,30	581.000,00	76.000,00	657.000,00
G 5:20	10,50	735.000,00	93.000,00	828.000,00
G 5:21	11,90	833.000,00	346.000,00	1.179.000,00
G 5:23	8,40	588.000,00	96.000,00	684.000,00
G 5:24	9,90	693.000,00	207.000,00	900.000,00
G 5:25	8,20	574.000,00	101.000,00	675.000,00
G 5:26	12,50	875.000,00	655.000,00	1.530.000,00
G 5:28	<u>8,20</u>	574.000,00	<u>101.000,00</u>	<u>675.000,00</u>
S:a	100 %	7.000.000,00	2.000.000,00	9.000.000,00

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarnas förpliktelser m m

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till Föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättsinnehavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Förändring av upplåtelseavgift kan tas ut efter överenskommelse mellan styrelsen och lägenhetsinnehavare.
3. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar som bifogas, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning och likvidation.
4. De i den ekonomiska planen lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Några andra avgifter än de redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Detta innebär bl. a att ändringar i ränteläget utöver angiven räntemarginal under perioden fram till slutlig placering kan ge förändrade boendekostnader.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt. A +
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för el och bredband samt för kabel TV-utbud, utöver befintligt grundutbud. P
7. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Andelstalen styr uttag av årsavgifter i enlighet med stadgarna.

Glemmingebro den 9 december 2015



Cecilia Lindahl
(styrelseledamot)



Greger Pihl
(styrelseledamot)



Lars Häller
(styrelseledamot)