
Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen Slätteräng i Svedala
Org.nr: 769636-0226
Svedala Kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker.

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	6
E. Beräkning av föreningens utgifter och nyckeltal	7
F. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	9
G. Beräkning av föreningens insatser och avgifter	10
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys	13
J. Särskilda förhållanden	14

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Slätteräng i Svedala, org.nr. 769636–0226 i Svedala kommun som registrerats hos bolagsverket 2018-02-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tillhörande mark i anslutning till bostaden för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggplatsarbetena pågår och inflyttning är planerad till 28 maj 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Eksjöhus Bostad AB enligt entreprenadkontrakt tecknat 2018-03-28. Eksjöhus Bostad AB svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Eksjöhus Bostad AB de osålda lägenheterna.

Eksjöhus Bostad AB garanterar den totala anskaffningskostnaden för föreningen.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna från Eksjöhus Bostad AB.

För entreprenörens förpliktelser lämnas säkerhet i särskild entreprenadförsäkring. Återbetalning av insatser täcks av särskild insatsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB i enlighet med bostadsrättslagen. Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Eksjöhus Bostad AB entreprenadförsäkring.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen har registrerats hos bolagsverket, vilket senast bedöms ske under mars månad 2019.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Svedala 306:282
	Fastigheterna innehas med äganderätt.
Gemensamhetsanläggning:	Svedala Svedala GA:47, GA:48
Adress:	Slipstensgatan, Åkerbruksgatan och Ardennergatan i Svedala
Fastighetens areal:	6 302 kvm
Bostadsarea:	2 070 kvm BOA
Bygglov:	Daterat: 2018-08-10

Byggnadernas antal och utformning

Föreningen består av 18 stycken bostadslägenheter som kedjehus. Tomtmarken är färdigställd med sådd gräsmatta och planteringar. Uteplatsen består av trallgolv. Till varje bostadslägenhet hör ett utvändigt kallförråd. Biluppställning sker i carport.

Kortfattad byggnadsbeskrivning Bostadshus

Antal våningar	2-planshus
Grundläggning	Varmgrund
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongtakpannor
Fasad	Puts och liggande träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med stående smalt glas
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Invändig trappa	Eklaserad furutrappa
Kök	Vitt utförande med vita luckor
Uppvärmningssystem	Vattenburet system med frånluftsvärmepump, vattenburen värme med radiatorer.
Ventilation	Frånluftsventilation med återvinning
TV/data/tele	Fiber

Kortfattad byggnadsbeskrivning förråd och carportar

Grundläggning	Förråd på betongplatta, asfalt i carport.
Yttervägg	Oisolerad träregelstomme
Yttertak	Papp
Dörr	Ytterdörr av trä

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Vitmålad fermacell	Vitfolierad spånskiva
Kök	Fanerträgolv	Vitmålad fermacell	Vitfolierad spånskiva
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitlackad plåt
WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitlackad plåt
Vardagsrum/allrum	Fanerträgolv	Vitmålad fermacell	Vitfolierad spånskiva
Sovrum	Fanerträgolv	Vitmålad fermacell	Vitfolierad spånskiva
Klädkammare	Fanerträgolv	Vitmålad fermacell	Vitfolierad spånskiva

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastigheter. 9 000 000 kr

Entreprenadkontrakt med Eksjöhus Bostad AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor under byggtiden, entreprenadförsäkring under byggtiden, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 100 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen. 55 000 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 64 000 000 kr

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Fastighetslån totalt	21 736 000 kr
Insatser	42 264 000 kr
Summa beräknad finansiering	64 000 000 kr

Föreningens fastighetslån är tänkt att placeras i olika löptider med en snittränta om 2,70%.
Bottenlån 1/3 med rörlig ränta 2,20%. Bottenlån 1/3 bundet 3 år med ränta 2,70%.
Bottenlån 1/3 bundet 5 år med ränta 3,20%

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

Taxeringsvärdet är beräknat till 25 830 000 kr varav byggnadsvärdet uppgår till 20 106 000 kr.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER OCH NYCKELTAL

Ränteutgift för totalt lån om 21 736 000 kr, snittränta 2,70%	586 872
Amortering, rak	239 096
Beräknad kapitalutgift år 1	825 968 kr
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (50 kr/kvm BOA)	103 500
Driftskostnader och övriga kostnader (se föreningens driftkostnader)	144 900
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar år 1	1 074 368 kr

Utöver insatser och lån tillser Eksjöhus Bostad AB att föreningen får 100 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutgiltiga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningspunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare ekonomisk prognos.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive fastighetsförvärvet) 55 000 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 458 333 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Föreningens driftskostnader

Ar 1

Förvaltningskostnader

Ekonomisk förvaltning	18 630
Styrelsearvoden inklusive sociala kostnader	9 490
Revision	10 000
Fastighetsförsäkring	33 000
Övriga förvaltningskostnader	0

Förbrukningskostnader

Värme, varmvatten (köpt el)		åligger brf-havare
Vatten, avlopp		åligger brf-havare
El, gemensam	0	finns ej i projektet
Hushållsel		åligger brf-havare
Sophämtning, avfall (ingår i gemensamhetsanläggning)		Gemensamt för området
Sopning av gata, sandning/snörojning	0	kommunal gata
IT, kabel-TV, bredband		åligger brf-havare
Övriga förbrukningskostnader	0	

Skötsel

Löpande service, tekniska installationer	10 350	filter till filterbyte VP
Trädgård, gemensamma ytor		åligger brf-havare
Gemensamhetsanläggning i området, renhållning miljöhus	43 200	
Driftsreserv	20 230	

Summa**144 900 kr**

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i februari månad 2019.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel för värme-, ventilation- och varmvattenproducerande anläggning inom lägenheten
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av el och värme. Vatten gemensamt för Brf.
- har eget abonnemang avseende data, tele och TV

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter BOA

Anskaffningskostnad	30 918 kr/kvm BOA
Belåning (slutfinansiering)	10 500
Insats	20 417
Årsavgift snitt	519
Föreningens driftkostnad	70
Bostadsrättshavarens beräknade drift inklusive föreningens	247
Bostadsrättshavarens beräknade enskilda drift	177
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll	50
Amortering	115

Lägenhetsinnehavarens beräknade drift (se specifikation under G)

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter, 18 stycken lägenheter	1 074 368
Summa beräknade årliga inbetalningar år 1	1 074 368 kr

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Typ	Boarea (m2)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Arsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftkostnad/mån (kr)
101	5 rok	115	2 448 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
102	5 rok	115	2 248 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
103	5 rok	115	2 248 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
104	5 rok	115	2 298 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
105	5 rok	115	2 348 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
106	5 rok	115	2 248 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
107	5 rok	115	2 298 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
108	5 rok	115	2 448 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
109	5 rok	115	2 348 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
110	5 rok	115	2 348 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
111	5 rok	115	2 448 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
112	5 rok	115	2 398 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
113	5 rok	115	2 398 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
114	5 rok	115	2 398 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
115	5 rok	115	2 398 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
116	5 rok	115	2 398 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
117	5 rok	115	2 248 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
118	5 rok	115	2 298 000	5,5556	59 687	4 974	1 692
Justering				-0,0008	2		
Totalt		2 070	42 264 000	100,00	1 074 368		
Antal		18					

Kostnad för bostadsrättshavarens egen värme-, vatten-, elförbrukning och TV/tele/medieabonnemang ingår inte i årsavgiften. Renhållning (miljöhus) ingår i gemensamhetsanläggningen för området.

Preliminär beräkning redovisas ovan med värmekostnad 575 kr/mån, vattenkostnad 240 kr/mån, elkostnad 527 kr/mån och it-kostnad 350 kr/mån. Renhållning (miljöhus) ingår i gemensamhetsanläggningen för området. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Andelstalet är beräknat utifrån bostadsyta.

Angiven boarea är baserad på ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2009.

H. EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Räntor (not 1)	587	580	574	568	561	555	522	490
Amortering (not 2)	239	239	239	239	239	239	239	239
Driftkostnader (not 4)	145	148	151	154	157	160	177	195
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	180
Summa årsutbetalningar	971	967	964	960	957	954	938	1 104
Inbetalningar								
Årsavgifter (not 5)	1 074	1 096	1 118	1 140	1 163	1 186	1 310	1 446
Årsavgifter kr/m ²	519	529	540	551	562	573	633	699
Årets nettoinbetalningar	104	129	154	180	206	233	372	342
Föreningens kassa								
Ingående saldo	100							
Kassabehållning	204	332	486	666	872	1 104	2 680	4 804
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond (not 6)	104	209	317	427	539	653	1 259	1 929

Bokföringsmässig resultatprognos (tusental kronor)

Kostnader	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Räntor (not 1)	587	580	574	568	561	555	522	490
Avsättning underhållsfond (not 3)	104	106	108	110	112	114	126	139
Driftkostnader (not 4)	145	148	151	154	157	160	177	195
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	180
Avskrivning byggnader 120 år	458	458	458	458	458	458	458	458
Summa årskostnader	1 294	1 292	1 291	1 289	1 288	1 287	1 283	1 463
Intäkter								
Årsavgifter (not 5)	1 074	1 096	1 118	1 140	1 163	1 186	1 310	1 446
Årsavgifter kr/m ²	519	529	540	551	562	573	633	699
Bokföringsmässigt resultat	-219	-196	-173	-149	-125	-101	26	-17
Akkumulerat resultat	-219	-415	-588	-738	-863	-964	-1 091	-733

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är cirka 2,70% vilket är genomsnittet för upptagna räntor.
- 2) Amortering enligt rak plan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år.
- 4) Driftkostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år.
- 5) Årsavgiften är beräknad att öka 2% per år.
- 6) Fasadpanelen i trä/puts kommer att behöva underhållas genom ommålning under prognosperioden. Detta sker genom uttag ur den yttre fonden.

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift (exkl. uppvärmning, vatten, hushållsel och IT/TV)

Beloppen anges i kr/m² bostadsyta.

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	519	529	540	551	562	573	633	699
2. Dagens räntenivå +1%	624	633	643	652	663	673	727	788
3. Dagens räntenivå +2%	729	737	746	754	763	773	822	878
4. Dagens räntenivå -1%	414	425	437	449	461	473	538	609
Dagens räntenivå och								
5. Dagens inflationsnivå +1%	519	530	541	553	565	577	641	713
6. Dagens inflationsnivå +2%	519	531	543	555	568	581	651	730
7. Dagens inflationsnivå -1%	519	529	538	549	559	569	624	686


Antagande i den ekonomiska planen är ränta 2,7% och inflation 2,0%.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


- 1) Kostnad för värme-, vatten-, elförbrukning och tv/telefon/bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören alternativt genom bostadsrättsföreningen. Renhållningen i miljöhus ingår i gemensamhetsanläggningen för området.
- 2) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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.
- 3) Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättats mellan bostadsrättsföreningen och Eksjöhus Bostad AB.
- 4) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
- 5) Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 6) Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Eksjö 2019-02-21

Bostadsrättsföreningen Slätteräng i Svedala


HARALD ÅKESSON


Tobias Pettersson


Peter Lindroth

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Slätteräng i Svedala, Svedala kommun, med org.nr 769636-0226, 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 18 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 existerar 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 2019-03-12



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Callon Konsult AB

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat. 2019-02-21

Stadgar för Brf Slätteräng i Svedala registrerade 2018-02-27

Registreringsbevis för Brf Slätteräng i Svedala

Fastighetsutdrag

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Eksjöhus Bostad AB och Brf Slätteräng i Svedala gällande uppförandet av 18 bostadsrättslägenheter på del av fastigheten Svedala 306:282, Svedala kommun dat. 2018-03-28

Köpekontrakt avseende fastigheten Svedala 306:282, Svedala kommun tecknat mellan Eksjöhus Bostad AB och Brf Slätteräng i Svedala dat. 2018-09-24

Köpebrev avseende fastigheten Svedala 306:282, Svedala kommun tecknat mellan Eksjöhus Bostad AB och Brf Slätteräng i Svedala dat. 2018-09-30

Offert för finansieringen av Brf Slätteräng i Svedala dat. 2018-04-12

E-post från Handelsbanken med uppdaterade räntor dat. 2019-03-05

Beslut om bygglov dat 2018-08-10

Beräkning av taxeringsvärde

LA TF