

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Tegelbruket i Staffanstorp
Organisationsnummer 769631-3902
Staffanstorp

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Taxeringsvärde
 - E. Finansieringsplan och Nyckeltal
 - F. Föreningens utgifter
 - G. Föreningens intäkter
 - H. Redovisning av lägenheterna
 - I. Ekonomisk prognos
 - J. Känslighetsanalys
 - K. Särskilda förhållanden
- Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket i Staffanstorp, som har sitt säte i Staffanstorp och som registrerats hos Bolagsverket 2015-12-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Vikhem Fastighets AB från Vikhem Holding AB, vars enda tillgång är fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:321, den 23 maj 2016 samt där tillhörande Totalentreprenadavtal. I samband med förvärvet av aktierna blev fastigheten direktägd av föreningen. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Föreningen har 2016-05-23 övertagit ett totalentreprenadavtal med Vikhem Projekt AB för uppförandet av de 20 bostadsrätterna.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på slutlig kostnad. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj/juni månad 2017.

Föreningen har erhållit slutbesked (2017-06-05) angående färdigställande och fastställt den slutliga kostnaden på extra föreningsstämma 2017-06-05.

Inflyttning kommer att ske den 14 juni 2017. Upplåtelseavtal ska tecknas så snart Bolagsverket registrerat den ekonomiska planen och samtliga lägenheter kommer att upplåtas på tillträdesdagen den 14 juni 2017.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Staffanstorps Stanstorp 5:321
Adress	Småtegelvägen 18, 20, 22, 24, 26 och 28 Stortegelvägen 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, och 37
Tomtens areal	5 542 kvm
Bostadsarea	2 000 kvm
Byggnadens utformning	Radhus i två längor och tre parhus
Byggår	2017
Antal bostadslägenheter	20 stycken
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Parkering	I anslutning till varje radhus och parhus
Avfall	Varje bostadsrätt har eget abonnemang

Byggnadsbeskrivning för projektet

Byggnadsstomme	Trästomme
Fasad	Puts
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas isolerglas
Yttertak	Betongtakpannor
Uppvärmningssystem	Separat värmepump till varje bostadsrätt

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall/kpr	Klinker, omfattning enl ritning	Målade	Vitmålat gipstak	Garderob(skjutdörrar)
Vardagsrum	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	
Kök	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	Köksinredning med släta, målade luckor och bänkskivor. Kakei mellan bänk- och väggskåp. Kyl/frys, inbyggnadsugn, spishäll, mikrovågsugn, diskmaskin och fläkt.
Tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålat gipstak	Tvättmaskin och kondensutflare.
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat gipstak	Duschväggar i klarglas, badrumsskåp
Gäst WC tillval	Klinker	Kakel	Vitmålad gips	Kommod, spegel
Sovrum	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	Garderob

Till varje lägenhet hör ett mindre förråd

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Köp av AB inklusive fastighet (inklusive lagfart)	21 022 244
Totalentreprenad	46 977 756
Likvidreserv, dispfond	270 000
Slutlig kostnad	68 270 000

D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde-preliminärt	26 940 000
varav byggnadsvärde	20 880 000
varav markvärde	6 060 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	9 040 000	9 040 000	9 040 000	27 120 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid***	1 år	3 år	5 år	
Räntesats*	2,00%	2,25%	2,50%	2,25% **
Amortering	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Belopp amortering per år	90 400	90 400	90 400	271 200
Räntekostnad år 1	180 800	203 400	226 000	610 200
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	271 200	293 800	316 400	881 400

* Preliminär ränta

** viktat genomsnitt

*** Preliminär bindningstid, kan ändras

Finansiering	
Insatser	41 150 000
Föreningens lån	27 120 000
Summa finansiering	68 270 000

Nykeltal	
Slutlig kostnad per kvm	34 135
Belåning per kvm	13 560
Genomsnittsansats per kvm	20 575
Driftskostnader per kvm år 1	87
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	581

F. Föreningens utgifter

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 000

Driftkostnader		kr/kvm
Elförbrukning -ingen gemensam	0	0
Vatten och avlopp	0	0
Uppvärmning	0	0
Avfall	0	0
Fastighetsförsäkring	26 000	13
Fastighetsskötsel	20 000	10
Ekonomisk Förvaltning	40 000	20
Arvoden (inkl. revisor)	25 000	13
Löpande underhåll/div	62 000	31
Summa drift:	173 000	87

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	100 000 50

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift **	0 0

**Fastigheten bedöms få värdeår 2017 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa utgifter (drift, underhållsfond, skatter, avgifter):	273 000
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 161 400 581
Summa inkomster:	1 161 400

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter	1 161 400
Insatser	41 150 000

Lägenhet nr	Adress	Antal rok	Lgharea ca kvm	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal
1	Småtegelvägen 18	3 alt 4	100	2150000	58 070	4 839	0,05000
2	Småtegelvägen 20	3 alt 4	100	2150000	58 070	4 839	0,05000
3	Småtegelvägen 22	3 alt 4	100	2150000	58 070	4 839	0,05000
4	Småtegelvägen 24	3 alt 4	100	2150000	58 070	4 839	0,05000
5	Småtegelvägen 26	3 alt 4	100	2150000	58 070	4 839	0,05000
6	Småtegelvägen 28	3 alt 4	100	2150000	58 070	4 839	0,05000
7	Stortegelvägen 37	3 alt 4	100	2150000	58 070	4 839	0,05000
8	Stortegelvägen 35	3 alt 4	100	1995000	58 070	4 839	0,05000
9	Stortegelvägen 33	3 alt 4	100	1995000	58 070	4 839	0,05000
10	Stortegelvägen 31	3 alt 4	100	1995000	58 070	4 839	0,05000
11	Stortegelvägen 29	3 alt 4	100	1995000	58 070	4 839	0,05000
12	Stortegelvägen 27	3 alt 4	100	1995000	58 070	4 839	0,05000
13	Stortegelvägen 25	3 alt 4	100	1995000	58 070	4 839	0,05000
14	Stortegelvägen 23	3 alt 4	100	2050000	58 070	4 839	0,05000
15	Stortegelvägen 21	3 alt 4	100	2050000	58 070	4 839	0,05000
16	Stortegelvägen 19	3 alt 4	100	1995000	58 070	4 839	0,05000
17	Stortegelvägen 17	3 alt 4	100	1995000	58 070	4 839	0,05000
18	Stortegelvägen 15	3 alt 4	100	1995000	58 070	4 839	0,05000
19	Stortegelvägen 13	3 alt 4	100	1995000	58 070	4 839	0,05000
20	Stortegelvägen 11	3 alt 4	100	2050000	58 070	4 839	0,05000
20 lgh			2 000	41 150 000	1 161 400	96 783	1,00000

*Avgiften är exklusive hushållsel, sophämtning, uppvärmning, VA samt bredband (TV genom bredband).
Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkluderar snörejäring) för den upplåtta marken.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	2 000	
Kvm BR	2 000	

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Genomsnittsränta	2,25%	2,30%	2,35%	2,40%	2,45%	2,50%	2,75%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	27 120 000	26 848 800	26 570 581	26 285 160	25 992 352	25 691 966	24 069 307

KOSTNADER

Ränta	610 200	617 522	624 409	630 844	636 813	642 299	661 906
Avskrivningar	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000
Driftkostnader	173 000	176 460	179 989	183 589	187 261	191 006	210 886
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 208 200	1 218 982	1 229 398	1 239 433	1 249 073	1 258 305	1 297 792

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	581	592	604	616	629	641	708
Årsavgifter	1 161 400	1 184 628	1 208 321	1 232 487	1 257 137	1 282 279	1 415 740
Summa intäkter	1 161 400	1 184 628	1 208 321	1 232 487	1 257 137	1 282 279	1 415 740

Årets resultat	-46 800	-34 354	-21 077	-6 946	8 063	23 974	117 948
----------------	---------	---------	---------	--------	-------	--------	---------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-46 800	-34 354	-21 077	-6 946	8 063	23 974	117 948
Återföring avskrivningar	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000
Amorteringar lån	-271 200	-278 219	-285 420	-292 808	-300 387	-308 161	-350 160
Amortering i % per år	1,00%	1,04%	1,07%	1,11%	1,16%	1,20%	1,45%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	107 000	112 426	118 502	125 246	132 677	140 813	192 788
Avsättning till yttre underhåll	-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	7 000	10 426	14 462	19 125	24 434	30 405	70 889

Ingående saldo kassa	270 000						
Akkumulerat saldo kassa	377 000	489 426	607 928	733 175	865 852	1 006 664	1 858 881
Akkumulerat yttre underhåll	100 000	202 000	306 040	412 161	520 404	630 812	1 216 872

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Genomsnittsränta (+1 %)	4,25%	4,30%	4,35%	4,40%	4,45%	4,50%	4,75%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	27 120 000	26 848 800	26 570 581	26 285 160	25 992 352	25 691 966	24 069 307

KOSTNADER

Ränta	1 152 600	1 154 498	1 155 820	1 156 547	1 156 660	1 156 138	1 143 292
Avskrivningar	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000
Driftkostnader	173 000	176 460	179 989	183 589	187 261	191 006	210 886
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 750 600	1 755 958	1 760 809	1 765 136	1 768 920	1 772 144	1 779 178

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	581	592	604	616	629	641	708
Årsavgifter	1 161 400	1 184 628	1 208 321	1 232 487	1 257 137	1 282 279	1 415 740
P-platser och garage (ingår i avgiften)	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 161 400	1 184 628	1 208 321	1 232 487	1 257 137	1 282 279	1 415 740

Årets resultat	-589 200	-571 330	-552 489	-532 649	-511 784	-489 865	-363 438
----------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-589 200	-571 330	-552 489	-532 649	-511 784	-489 865	-363 438
Återföring avskrivningar	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000	425 000
Amorteringar	-271 200	-278 219	-285 420	-292 808	-300 387	-308 161	-350 160
Amortering i % per år	1,00%	1,04%	1,07%	1,11%	1,16%	1,20%	1,45%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-435 400	-424 550	-412 909	-400 457	-387 170	-373 026	-288 598
Avsättning till yttre underhåll	-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-535 400	-526 550	-516 949	-506 578	-495 413	-483 434	-410 498

Ingående kassa	270 000						
Akkumulerat saldo kassa	-165 400	-589 950	-1 002 859	-1 403 316	-1 790 486	-2 163 513	-3 784 792
Varav ackumulerad yttre fond	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	713	721	730	738	746	754	793
Ränta +2%	848	856	863	870	876	883	913
Inflation +1%	577	588	600	611	622	633	689
Inflation +2%	577	590	603	615	628	641	708

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenhetens andelstal.

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

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

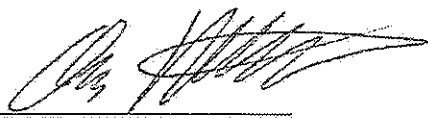
1. Föreningen har ett abonnemang för VA och varje bostadsrättshavare bekostar sedan sin del av förbrukningen genom undermätare i varje lägenhet.
2. Bostadsrättshavarna tecknar eget abonnemang avseende el (inkl. värme), sophämtning samt bredband.
3. Bostadsrättshavaren har skötselansvar för den upplåtna marken och svarar själv för snöröjning.
4. Bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.
5. Bostadsrättshavarna bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

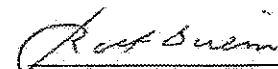
Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde på byggnaden från färdigställandet enligt en rak avskrivningsplan. De beräknade årsavgifterna kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att göra ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

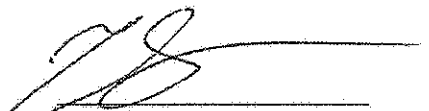
Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket i Staffanstorps

Malmö den 5 juni 2017


Ola Wihlborg


Rolf Darlin


Jonas Svensson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 5 juni 2017 för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket i Staffanstorp, 769631-3902.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

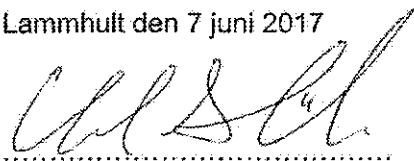
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 7 juni 2017



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

**Bilaga till intyg, 2017-06-07, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen
Tegelbruket i Staffanstorp, 769631-3902.**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis Brf Tegelbruket i Staffanstorp, 2017-06-02
- Stadgar, registrerade 2015-12-18
- Allmän Fastighetsinformation Staffanstorp Stanstorp 5:321
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2017-05-24
- Slutbesked, 2017-06-05.
- Protokoll extra stämma, 2017-06-05
- Taxeringsberäkning
- Aktieöverlåtelseavtal, 2016-05-23
- Totalentreprenadavtal, 2016-05-23
- Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2016-05-23
- Ritningar och situationsplan
- Mail från mäklare Ulf Lindblad utvisande att alla lägenheter är förhandtecknade, 2017-06-07
- Offert ekonomisk förvaltning, Amentum Syd AB, 2017-05-29
- Försäkringsoffert Länsförsäkringar, 2017-05-22

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket i Staffanstorps (org.nr 769631-3902) daterad 2017-06-05, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

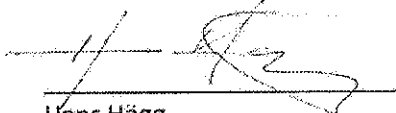
Planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagens 1 kap. 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

Tillgängliga handlingar:

- Stadgar registrerade 2015-12-18
- Registreringsbevis, 2017-06-02
- Fastighetsutdrag, InfoTrader, 2016-05-24
- Finansieringsoffert, Handelsbanken, 2017-06-01
- Totalentreprenadavtal 2016-05-23
- Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2016-05-23
- Aktieöverlåtelseavtal 2016-05-23
- Slutbesked, Staffanstorps kommun, 2017-06-05
- Protokoll extra stämma ang. slutlig kostnad, 2017-06-05
- Kontraktsritningar, 2015-10-26
- Mäklarintyg att samtliga lägenheter är förhandstecknade 2017-06-07
- Avtal ekonomisk förvaltning, Amentum Syd AB, 2017-05-22
- Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar, 2017-03-31
- Taxeringsvärdesberäkning
- Avskrivningsberäkning

Malmö 2017-06-07



Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.