

# Ekonomisk plan

Brf Vingården 3 i Jönköping

769632-3414

Bilaga 1 - Lägenhetsredovisning

Bilaga 2 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Vingården 3 i Jönköping, org. nr 769632-3414, som har sitt säte i Jönköping och registrerats hos Bolagsverket den 30 maj 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Jönköping Vingården 3 innefattande 1 byggnad med 17 bostadslägenheter.

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

Fastigheten ägs idag av Friend Properties AB, org nr 556918-1448. Fastigheten överläts slutligen till bostadsrättsföreningen via ett nybildat bolag för ett pris motsvarande bolagets marknadsvärde. Fastigheten överförs därefter, genom överlåtelse, för fastighetens skattemässiga värde, till bostadsrättsföreningen. Därefter kommer det nybildade bolaget avvecklas.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Föreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under mars 2018. Bostadsrätterna kommer att upplåtas löpande efter tillträde och när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Angiven total anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Samcorp AB och Donj Investment AB svarar under viss tid efter slutbesiktning, enligt särskild utfärdad garanti, för de kostnader som belöper för lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Samcorp AB och Donj Investment AB osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SEB.

Byggherreförsäkring finns tecknad. Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Följande avtalsförhållanden ligger till grund för föreningens förvärvs- och anskaffningskostnad: Fastighetsförvärsavtal, Aktieöverlåtelseavtal, Entreprenadavtal, Garantiavtal osålda lägenheter/månadsavgifter

Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Denna ekonomiska plan utgår från att föreningens verksamheten till minst 60% kommer bestå i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnad som ägs av föreningen.

Efter genomförd fastighetsbildning bildar två lägenheter på våningsplan 4 och en lägenhet på våningsplan 3 ägarlägenhetsfastigheter. Våningsplan 4 samt en lägenhet på våningsplan 3 kommer inte upplåtas med bostadsrätt då dessa kommer att vara ägarlägenheter. För gemensamma ytor med föreningen kommer en samfällighet att bildas. För gemensamma anläggningar bildas en så kallad gemensamhetsanläggning. Samfälligheten och gemensamhetsanläggningen förvaltas gemensamt av ägarlägenheternas ägare och bostadsrättsföreningen genom en särskild förening, en sk samfällighetsförening. I samband med slutligt beslut av Lantmäterimyndigheten arrangeras de servitutsavtal etc som ägarlägenheterna behöver.

## Beskrivning av fastighet och lägenheter

### Grunddata

Fastighetsbeteckning	Jönköping Vingården 3	Bostadsarea	955 kvm
Kommun	Jönköpings kommun	Fastighetsareal	962 kvm
Adress	Huskvarnavägen 6 A-B	Typkod	320
Ort	Jönköping	Beräknat taxeringsvärde	7 892 tkr
		varav byggnad	5 600 tkr

### Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad

Utformning	Bostadshus i 4 vån (bostadsrätter på vån 1-3)
Byggnadsår	2016-2017
Byggnadsstomme	Betong
Grund	Platta på mark
Tak	Papp
Fasad	Tegel
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Central
VA	Kommunalt
Bredband	Fiberanslutning
Hiss	Ja
Sophantering	Gemensamt sophus för samtliga lägenheter
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare i resp lägenhet, kombinerad lgh med 1 RoK
Servitut	Avtalsservitut 06-IM1-85/6360.1
Samfällighet	Ja (samfällighet under bildande)
Gemensamhetsanläggning	Jönköping Vingården 3 GA:1, GA:2, GA:3
Parkering	Ja, ingår ej i månadsavgiften
Balkong/uteplats	Vissa av lägenheterna, se resp upplåtelseavtal

### Lägenhetsbeskrivning

Kök	Utrustade med häll, ugn, kyl/frys, micro samt diskmaskin
Badrum/toalett	Väggar och golv av marmorliknande kakel och klinker
Golv	Golvbeklädnad av trä, förutom hall som har slipad betong
Väggar	Målade väggar samt putsade väggar

Mer utförlig beskrivning av lägenheterna finns tillgänglig hos styrelsen.

## Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nedan visas föreningens totala och slutligt kända anskaffnings- och förvärvskostnad. Vid avveckling av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (med avdrag för avvecklingskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för initial underhållsfond/kassa.

Slutlig köpeskillingen för Aktierna/Fastigheten och ev övriga kostnader som föreningen ska stå för, kan maximalt uppgå till motsvarande föreningens totalt inbetalda insatser och lån i bank, dvs. 55 115 300 kr i enlighet med vad som anges i ekonomisk plan.

Kostnad för aktiebolag/fastighet/entreprenad inkl lagfarts- och pantbrev	55 040 300 kr
Föreningens uppstartskostnad	0 kr
Initial underhållskassa	0 kr
Startkassa	75 000 kr
<b>Total och slutlig känd anskaffnings- och förvärvskostnad</b>	<b>55 115 300 kr</b>

## Preliminär finansieringsplan

Villkor och räntenivåer för lånen är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

Det bör noteras, att i nedan angiven ränta vilket även påverkar den ekonomiska prognosen, finns hänsyn tagen till en räntereserv motsvarande plus 0,2 % jämfört med av banken per dagen för upprättande av denna plan erbjuden räntenivå. Räntan är en beräknad snittränta jämt fördelat utifrån tre löptider (3 mån, 3 år och 5 år).

Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev och amortering sker enligt överenskommelse med banken.

Lånebelopp	19 320 300 kr
Långgivare	SEB
Löptid	Snittränta, 3 löptider
Räntekostnad år 1 (räntesats 1,77%)	341 969 kr
Amortering år 1 (amortering med 0,00%)	0 kr
Banklån enligt ovan	19 320 300 kr
Insatser enligt bilaga 1	35 795 000 kr
<b>Beräknad finansiering</b>	<b>55 115 300 kr</b>

## Nyckeltal

Förvärvspris	57 712 kr/kvm
Köpeskillning aktiebolag/fastighet	57 509 kr/kvm
Totalinsats boyta (BOA)	37 482 kr/kvm
Belåning totalyta (BOA och LOA) år 1	20 231 kr/kvm
Belåningsgrad	35%
Årsavgift år 1	654 kr/kvm
Driftkostnader år 1	212 kr/kvm
Total yta	955 kvm
Avskrivningstid avseende fastighetens byggnad	120 år

## Föreningens beräknade löpande intäkter och kostnader år 1

Nedan visas föreningens beräknade löpande intäkter och kostnader för år 1. Beräknade kostnader avser bostadsrättsföreningens drift och inkluderar inte de driftkostnader som rör ägarlägenheterna på våningsplan 3 och 4.

2018010304735

### Intäkter

Årsavgifter	624 984 kr
Övriga intäkter	58 000 kr
<b>Summa</b>	<b>682 984 kr</b>

### Kostnader

Räntekostnad (ränta 1,77%)	341 969 kr
Avskrivningar (avskrivningstid 120 år)	344 002 kr
Fastighetsskötsel	45 000 kr
Ekonomisk förvaltning	45 000 kr
Föreningens administration, styrelse och revision	20 000 kr
Fastighetsel	25 000 kr
Renhållning	20 000 kr
Försäkringar	20 000 kr
TV/bredband/telefoni	27 000 kr
Avsättning fastighetsunderhåll (30 kr/kvm)	28 650 kr
<b>Summa</b>	<b>916 621 kr</b>

**Beräknat resultat** **-233 637 kr**

## Beräknade kostnader som inte ingår i månadsavgiften

Förutom månadsavgiften (se bilaga 1) och hushållsel ansvarar respektive bostadsrättsinnehavare för följande kostnader, vilka inte ingår i månadsavgiften. Kostaderna varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor. Fastighetsavgift utgår ej under de 15 första kalenderåren enligt nu gällande regler. Från och med år 16 räknas full fastighetsavgift (max. 1 315 kr per lägenhet enligt nu gällande regler).

Vatten och avlopp	30 kr/kvm
Uppvärmning	65 kr/kvm
<b>Summa</b>	<b>95 kr/kvm</b>

## Ekonomisk prognos för årsavgifter

I prognosen visar föreningen en beräkning över hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens utgifter och inkomster på kort och lång sikt. Prognosen visar vilka förändringar av årsavgiften som krävs för att klara framtida utgifter. Antaganden gällande ränta och inflation i prognosen visas nedan.

2018010304736

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad	342 tkr	342 tkr	342 tkr	342 tkr	342 tkr	342 tkr	308 tkr	274 tkr
Amortering	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	386 tkr	386 tkr	386 tkr
Driftskostnad	202 tkr	206 tkr	210 tkr	214 tkr	219 tkr	223 tkr	246 tkr	272 tkr
Fastighetsavgift	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	30 tkr
Underhållsfond	29 tkr	29 tkr	30 tkr	30 tkr	31 tkr	32 tkr	35 tkr	39 tkr
<b>Summa</b>	<b>573 tkr</b>	<b>577 tkr</b>	<b>582 tkr</b>	<b>587 tkr</b>	<b>592 tkr</b>	<b>983 tkr</b>	<b>975 tkr</b>	<b>1 000 tkr</b>

Inkomster	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Startkassa	75 tkr							
Årsavgifter	625 tkr	637 tkr	650 tkr	663 tkr	690 tkr	717 tkr	881 tkr	1 125 tkr
Förändring/år	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	4,0%	4,0%	5,0%	5,0%
Övriga intäkter	58 tkr	59 tkr	60 tkr	62 tkr	63 tkr	64 tkr	71 tkr	78 tkr
<b>Summa</b>	<b>758 tkr</b>	<b>697 tkr</b>	<b>711 tkr</b>	<b>725 tkr</b>	<b>753 tkr</b>	<b>781 tkr</b>	<b>952 tkr</b>	<b>1 203 tkr</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kassabehållning</b>	<b>185 tkr</b>	<b>119 tkr</b>	<b>129 tkr</b>	<b>138 tkr</b>	<b>161 tkr</b>	<b>-202 tkr</b>	<b>-23 tkr</b>	<b>202 tkr</b>
<i>Inkl UH-fond</i>	<i>214 tkr</i>	<i>149 tkr</i>	<i>158 tkr</i>	<i>168 tkr</i>	<i>192 tkr</i>	<i>-170 tkr</i>	<i>11 tkr</i>	<i>241 tkr</i>
<i>Inkl UH-fond ack</i>	<i>214 tkr</i>	<i>363 tkr</i>	<i>521 tkr</i>	<i>690 tkr</i>	<i>881 tkr</i>	<i>711 tkr</i>	<i>378 tkr</i>	<i>1 160 tkr</i>

### Antaganden

Ränta	1,77%	1,77%	1,77%	1,77%	1,77%	1,77%	1,77%	1,77%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

## Särskilt kring avskrivningar och bokföringsmässigt resultat

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Det innebär att avskrivningar måste ske linjärt, dvs. enligt en rak plan. Avskrivningar kan i vissa fall leda till ett bokföringsmässigt underskott, vilket emellertid inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) och föreningens förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning av föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan och gällande regelverk säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig.

Resultat	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årets resultat	-234 tkr	-225 tkr	-215 tkr	-206 tkr	-183 tkr	-159 tkr	19 tkr	120 tkr
<i>varav avskrivning</i>	<i>344 tkr</i>	<i>344 tkr</i>	<i>344 tkr</i>	<i>344 tkr</i>	<i>344 tkr</i>	<i>344 tkr</i>	<i>344 tkr</i>	<i>344 tkr</i>

## Känslighetsanalys - årsavgift

Känslighetsanalysen visar hur årsavgiften utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå. Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginell inflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

Ränte/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgift om dagens inflationsnivå och</b>								
1. Ant. räntenivå	625 tkr	637 tkr	650 tkr	663 tkr	690 tkr	717 tkr	881 tkr	1 000 tkr
2. Ant. räntenivå +1%	818 tkr	770 tkr	775 tkr	780 tkr	785 tkr	1 176 tkr	1 149 tkr	1 125 tkr
erforderlig förändring, %	30,9%	33,5%	33,2%	32,9%	32,7%	19,7%	17,8%	15,9%
3. Ant. räntenivå +2%	1 011 tkr	964 tkr	968 tkr	973 tkr	978 tkr	1 369 tkr	1 323 tkr	1 280 tkr
erforderlig förändring, %	61,8%	66,9%	66,4%	65,9%	65,3%	39,3%	35,7%	31,9%
4. Ant. räntenivå +3%	1 205 tkr	1 157 tkr	1 162 tkr	1 166 tkr	1 171 tkr	1 563 tkr	1 497 tkr	1 434 tkr
erforderlig förändring, %	92,7%	100,4%	99,6%	98,8%	98,0%	59,0%	53,5%	47,8%
5. Ant. räntenivå -1%	432 tkr	384 tkr	389 tkr	394 tkr	398 tkr	790 tkr	801 tkr	816 tkr
erforderlig förändring, %	-30,9%	-33,5%	-33,2%	-32,9%	-32,7%	-19,7%	-17,8%	-15,9%
6. Ant. räntenivå -2%	239 tkr	191 tkr	196 tkr	200 tkr	205 tkr	597 tkr	628 tkr	661 tkr
erforderlig förändring, %	-61,8%	-66,9%	-66,4%	-65,9%	-65,3%	-39,3%	-35,7%	-31,9%
<b>Årsavg om antagen räntenivå och</b>								
7. Ant. inflationsnivå +1%	625 tkr	520 tkr	523 tkr	526 tkr	530 tkr	920 tkr	903 tkr	259 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-9,9%	-10,1%	-10,3%	-10,5%	-6,5%	-7,4%	-73,3%
8. Ant. inflationsnivå +2%	625 tkr	522 tkr	529 tkr	536 tkr	544 tkr	938 tkr	950 tkr	341 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-9,7%	-9,1%	-8,6%	-8,1%	-4,5%	-2,6%	-64,9%
9. Ant. inflationsnivå -1%	625 tkr	516 tkr	518 tkr	520 tkr	522 tkr	910 tkr	885 tkr	231 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-10,5%	-11,0%	-11,4%	-11,8%	-7,4%	-9,3%	-76,2%
10. Ant. inflationsnivå -2%	625 tkr	515 tkr	515 tkr	515 tkr	515 tkr	901 tkr	867 tkr	203 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-10,8%	-11,6%	-12,3%	-13,0%	-8,3%	-11,1%	-79,1%

## Styrelsens underskrifter

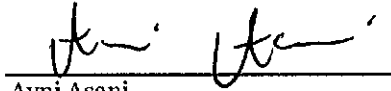
2018010304738

Jönköping 2017-11-08

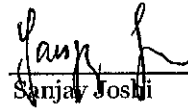
Brf Vingården 3 i Jönköping



Sami Asani



Avni Asani



Sanjay Joshi



## Bilaga 1. Lägenhetsredovisning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt. När bostadsrätt upplåtes ska insats och årsavgift utgå med belopp som angivits nedan. I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgiften fördelas efter andel enligt nedan. Ytor har inte uppmätts utan är uppskattningar utifrån ritningar.

652702010019

Lgh	Typ	Yta	Andel	Månadsavgift	Avgift/år	Insats
1002-6A	1 RoK	30,0 kvm	0,0461	2 403 kr	28 836 kr	1 355 000 kr
1002-6B	1 RoK	31,0 kvm	0,0463	2 411 kr	28 932 kr	1 395 000 kr
1102-6A	1 RoK	33,0 kvm	0,0464	2 418 kr	29 016 kr	1 475 000 kr
1102-6B	1 RoK	33,0 kvm	0,0464	2 418 kr	29 016 kr	1 475 000 kr
1202-6B	1 RoK	33,0 kvm	0,0464	2 418 kr	29 016 kr	1 545 000 kr
1003-6B	1 RoK	36,0 kvm	0,0470	2 449 kr	29 388 kr	1 485 000 kr
1001-6A	1 RoK	40,0 kvm	0,0476	2 478 kr	29 736 kr	1 550 000 kr
1001-6B	2 RoK	55,0 kvm	0,0612	3 190 kr	38 280 kr	1 995 000 kr
1101-6B	2 RoK	55,0 kvm	0,0612	3 190 kr	38 280 kr	2 045 000 kr
1201-6A	2 RoK	55,0 kvm	0,0612	3 190 kr	38 280 kr	2 295 000 kr
1201-6B	2 RoK	55,0 kvm	0,0612	3 190 kr	38 280 kr	2 245 000 kr
1101-6A	3 RoK	66,0 kvm	0,0631	3 286 kr	39 432 kr	2 365 000 kr
1003-6A	3 RoK	79,0 kvm	0,0705	3 673 kr	44 076 kr	2 200 000 kr
1103-6A	3 RoK	81,0 kvm	0,0724	3 770 kr	45 240 kr	2 795 000 kr
1103-6B	3 RoK	91,0 kvm	0,0742	3 866 kr	46 392 kr	3 185 000 kr
1203-6A	3 RoK	91,0 kvm	0,0742	3 866 kr	46 392 kr	3 195 000 kr
1203-6B	3 RoK	91,0 kvm	0,0742	3 866 kr	46 392 kr	3 195 000 kr
		<b>955,0 kvm</b>	<b>1,0000</b>	<b>52 082 kr</b>	<b>624 984 kr</b>	<b>35 795 000 kr</b>

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vingården 3 i Jönköping org.nr. 769632-3414, i Jönköpings kommun, undertecknad 2017-11-08, 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 med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, 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 Bolagsverket.

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

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

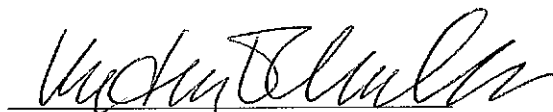
Ekonomisk plan daterad 171108  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 160530  
Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 160530  
Kostnadskalkyl, 160623  
Fastighetsutdrag, 171025  
Aktieöverlåtelseavtal, 17121  
Entreprenadkontrakt, 160711  
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 160622  
Taxeringsvärdeberäkning, 170927  
Bygglovansökan, 160520  
Marknadsvärdering lägenheter, 171201  
Ritningar  
Offert SEB, 171020  
Styrelseprotokoll, 171108

Växjö 2017-12-27



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Växjö 2017-12-27



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

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