

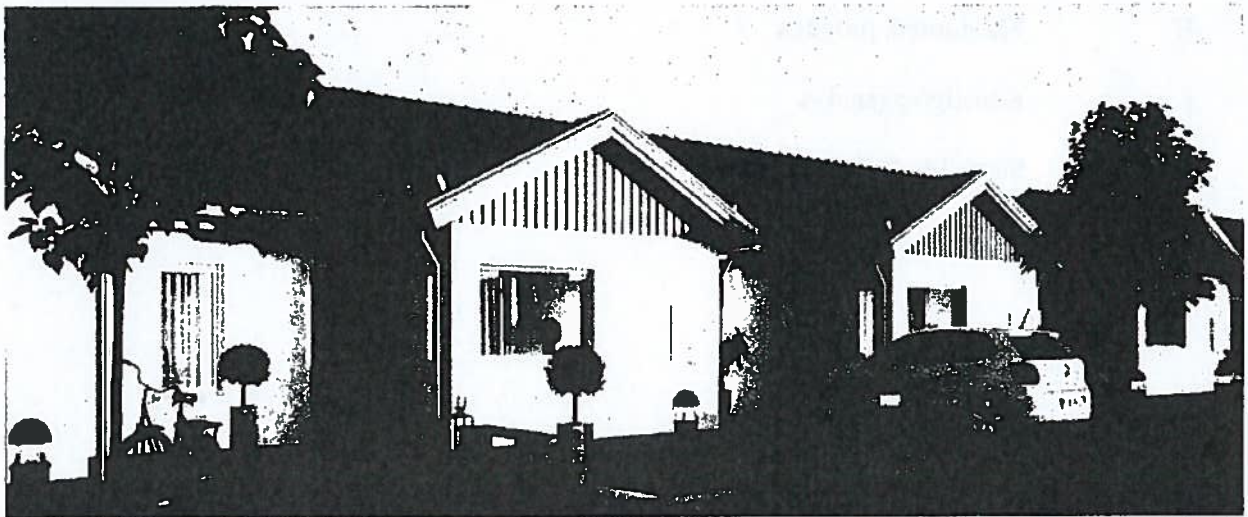
Registrerad av Bolagsverket 2017-02-24

26 januari 2017

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PÅSKAGÄNGET I DALBY

(ORG NR: 769630-5510)

LUND KOMMUN



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

2017022202338

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga utgifter/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

20170222202339

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Påskagänget i Dalby, org. nr. 769630-5510 i Lunds kommun som registrerats hos Bolagsverket 2015-08-31 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen avser att i radhusform uppföra 14 st bostadslägenheter i 1-plan för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena för projektet pågår. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske från första kvartalet 2017.

Upplåtelse beräknas ske under februari-maj 2017.

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

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

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Myresjöhus AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar Myresjöhus AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Myresjöhus AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheterna har förvärvats genom köp av aktiebolaget Påskagänget Mark AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheterna marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom Myresjöhus AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgaranti-försäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhets-försäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

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

2017022202340

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Rudan 10, Stycket 2, Stycket 4, Lund kommun

Adress: Grobladsvägen, Dalby

Fastigheternas areal: Totalt 5 550 m²

Bostadsarea : 1 316 m² BOA

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som avgränsas med mur, plank eller träd/häck med utförande enligt särskild ritning. Uteplatser med stenplattor på husets baksida. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering, förvaring, avfallshantering

Parkering, två platser, sker i på biluppställningsplats i anslutning till lägenheterna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i en samfällighet avseende en liten grönyta samt en lekplats.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	1
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongtakpannor
Fasad	Puts och träpanel
Dörrsnickerier	Glasad entrédörr
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Kök	Fabrikat HTH
Uppvärmningssystem	Vattenburen golvvärme, frånluftsvärmepump (Nibe 750)
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Lägenheten är ansluten till öppet stadsnät via fiber

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme
Yttertak:	Betongtakpannor
Dörr:	Enkel trädörr

20170222202341

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker/Ekparkett 14 mm	Målad gips	Målad gips
Kök	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Målad gips
Bad, wc/dusch/ tvätt	Klinker	Kakel	Målad gips
Vardagsrum	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Målad gips
Sovrum	Målad gips	Målad gips	Målad gips
Förråd, klädkammare	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Målad gips

2017022202342

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVÄRV**

Köpeskilling för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Påskagänet Mark AB.

13 550 000 kr

Entreprenadkontrakt med Myresjöhus AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsult, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 42 000 kr för föreningens kassa.

30 450 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad

44 000 000 kr

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

D **FINANSIERINGSPLAN**

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

Fastighetslån totalt
(Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E)

18 000 000 kr

Insatser

26 000 000 kr

Summa beräknad finansiering

44 000 000 kr

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

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Föreningens kapitalutgifter

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 000 000	50	1	1,89	serie 50 år	113 400	24 000	137 400
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 000 000	50	2	2,06	serie 50 år	123 600	24 000	147 600
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 000 000	50	4	2,47	serie 50 år	148 200	24 000	172 200
Summa	18 000 000		snitt	2,14%		385 200	72 000	457 200
Insatser och upplåtelseavgifter	26 000 000							
Föreningens projektkostnad	44 000 000							
Kapitalutgifter						385 200	72 000	457 200
Driftskostnader, föreningens gemensamma						78 kr/m ² BOA		103 000
Fondavsättning, fastighetsunderhåll						40 kr/m ² BOA		53 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								613 200

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 18 000 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta 2,14 %	385 200
Amortering	72 000

Beräknad kapitalutgift år 1 **457 200**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll enligt underhållsplan här antaget till (40 kr/m ² BOA)	53 000
Driftkostnader och övriga kostnader	103 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **613 200**

Myresjöhus AB tillser att föreningen får 42 000 kr i kassa. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Sparbanken Skånes offert daterad 2017-01-24 som grund och med ett påslag på räntan om 1 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen styrelse 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 sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 30 450 200 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 254 000 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 ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

20170222202344

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	År 1	
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	25 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	5 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	30 000	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme		åvilar br-havaren
Vatten		åvilar br-havaren
El, gemensam	1 000	
Hushållsel		åvilar br-havaren
Sophämtning		åvilar br-havaren
Renhållning o snöröjning	10 000	
IT, kabel-TV, bredband		åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Fastighetsskötsel	5 000	
Gemensamhetsanläggning	6 000	
Övrigt	4 000	
Summa	103 000	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge januari 2017.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation- och varmvattenproducerande anläggning inom lägenheten
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme-, vatten- & elförbrukning, samt avfallshantering
- har eget abonnemang för IT, kabel-TV och bredband

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

Anskaffningskostnad	33 435
Belåning (slutfinansiering)	13 678
Insats	19 757
Årsavgift snitt	543
Föreningens driftskostnad	78
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	188

20170222202346

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter, 14 st lägenheter kronor
714 000

Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 714 000

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
111	94	1 880 000	20 000	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
112	94	1 815 000	19 309	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
113	94	1 880 000	20 000	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
211	94	1 885 000	20 053	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
212	94	1 885 000	20 053	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
311	94	1 880 000	20 000	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
312	94	1 820 000	19 362	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
313	94	1 820 000	19 362	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
314	94	1 880 000	20 000	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
411	94	1 885 000	20 053	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
412	94	1 825 000	19 415	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
413	94	1 825 000	19 415	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
414	94	1 835 000	19 521	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
415	94	1 885 000	20 053	7,1429%	51 000	4 250	543	595	238	476	167	5 726
Justering				-0,0006%	-4							
Total BOA		1316	26 000 000		100%	714 000						
Antal LGH		14										

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme-, vatten- & elförbrukning samt avfallshantering ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Kostnad för IT, kabel-TV ingår inte i ovanstående redovisning.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

2017022202347

H EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utbetalningar							
Räntor ¹⁾	385	384	382	380	378	376	363
Amortering ²⁾	72	78	84	91	99	107	159
Driftskostnader ⁴⁾	103	105	107	109	111	114	126
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa årsutbetalningar	560	567	574	581	589	597	647
Inbetalningar							
Årsavgifter ⁶⁾	714	728	743	758	773	788	870
Årsavgifter kr/m ²	543	553	564	576	587	599	661
Årets nettobetalingar	154	162	169	177	184	191	223
Föreningens kassa							
Ingående saldo	42						
Kassabehållning ⁹⁾	196	357	527	704	888	1 079	2 135
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	53	108	164	222	281	343	677

Bokföringsmässig resultatprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader							
Räntor ¹⁾	385	384	382	380	378	376	363
Avsättning underhållsfond ³⁾	53	54	55	56	57	59	65
Driftskostnader ⁴⁾	103	105	107	109	111	114	126
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning byggnader 120 år	254	254	254	254	254	254	254
Summa årskostnader	795	797	798	800	801	802	807
Intäkter							
Årsavgifter ⁶⁾	714	728	743	758	773	788	870
Bokföringsmässigt resultat	-81	-68	-55	-42	-28	-14	64

Det bokföringsmässiga resultatet har ingen påverkan på föreningens kassabehållning/likviditet.

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är ca 2,14 % vilket är genomsnittet för upptagna räntor. Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- 2) Amortering enligt serieplan. 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) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
- 9) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden. Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 2,14%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	406	543	679
2	417	553	690
3	429	564	700
4	441	576	711
5	453	587	722
6	465	599	733
11	533	661	790

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	543	543	543
2	552	553	555
3	562	564	567
4	572	576	579
5	582	587	592
6	593	599	606
11	648	661	676

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 94 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	12 857 / 1 071
1 % högre ränta, tillkommer	12 857 / 1 071

2017022202349

J

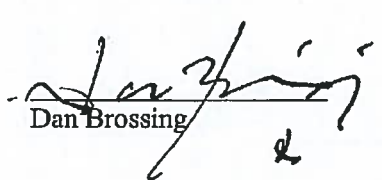
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

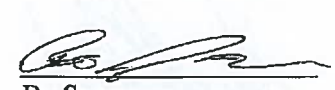
- 1 Kostnad för värme- och vattenförbrukning, hushållsel samt avfallshantering skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnad för IT, kabel-TV och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Påskagänget i Dalby och Myresjöhus AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, Myresjöhus AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 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.

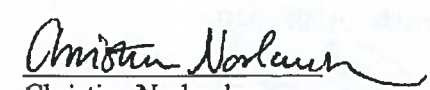
Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 26 000 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Lund 26 januari 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PÅSKAGÄNGET I DALBY


Dan Brossing


Bo Svensson


Christina Norlander

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Påskagänet i Dalby med org.nr 769630-5510, 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 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 på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 14 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.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2017-01-26

Stadgar för Brf Påskagänet i Dalby registrerade 2015-08-31

Registreringsbevis för Brf Påskagänet i Dalby

Köpekontrakt, köpebrev och skuldebrev gällande fastigheterna Stycket 2, 4 och Rudan 10, Lunds kommun, mellan Påskagänet Mark AB och Brf Påskagänet i Dalby, dat. 2016-06-30

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Påskagänet Mark AB tecknat mellan Myresjö

Bostadsutveckling 4 AB och Brf Påskagänet i Dalby daterat 2016-06-30

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Myresjöhus AB och Brf Påskagänet i Dalby dat. 2016-04-18

Offert för finansieringen av Brf Påskagänet i Dalby dat. 2017-01-24

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2017-02-15



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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