

Registrerad av Bolagsverket 2017-08-08

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRYNINGEN. (Org. nr 769633-9188)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Brf Gryningen, som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske preliminärt hösten 2018.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2017.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärfvas genom köp av GBJ Hovshaga Bostads AB (org.nr 559054-3103) som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från GBJ Bygg AB (556638-4110), Nedan kallat bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2017-03-27. Bolaget svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Bolaget har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Bolaget, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Bolagets försorg.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Kvarteret Gryningen 1, Växjö kommun
Adress:	Segerstadsvägen, Växjö
Fastighetens areal:	ca 7158 m ²
Lägenhetsyta:	Primär: 3.216 m ² (36 bostadsrätts lägenheter)
Planförhållanden:	För utformning av bebyggelse och yttre miljö inom fastigheten gäller upprättad detaljplan, tillhörande gestaltungsprinciper, kvalitetsprogram och -krav, samt den produktidé som överenskommit i markanvisningsavtal. Dessa ska ligga till grund för projektering, bygglov, produktion och försäljning i aktuellt område.
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Totalt 36 lägenheter kommer att produceras enligt följande fördelning:
Två byggnader i fyra plan med 24 lägenheter, 8 parhus och 4 kedjehus.

Föreningens hus ligger så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.
Samtliga lägenheter har tillgång till föreningens gemensamma utomhuspool.
Husen är anslutna för elleveranser och fjärrvärmeleveranser.

Lägenheter belägna i markplan, parhus och kedjehus har uteplats och trädgård (12 st.).
Övriga lägenheter i loftgångshus på plan 1, 2,3 och 4 har balkong alternativt uteplats på loftgång. (24 st.).

De två byggnaderna i fyra plan är försedda med hiss.

I anslutning till de två byggnaderna i fyra plan med 24 lägenheter finns parkeringsplatsplats för bil. Lägenhet 1-1203, 1-1303 och 2-1303 har parkeringsplats i carport. Parkeringsplatserna ingår i månadsavgiften.
Lägenhetsförråd på vinden i oisolerat utrymme.
De 8 parhusen och 4 kedjehusen är försedda med förrådsbyggnader samt carport.

Det finns 3 HCP-platser

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering
Byggnadsstomme	Två byggnader i fyra plan (24 lägenheter): betong och stål Kedje- och parhus (12 lägenheter): trästomme

Yttervägg:	Träregelevägg. Fasad av trä
Rumsskiljande väggar:	Två byggnader i fyra plan (24 lägenheter): betong Kedje- och parhus (12 lägenheter): Trä/gips
Yttertak:	Två byggnader i fyra plan (24 lägenheter): plåt. Kedje- och parhus (12 lägenheter): plåt
Fönster/-dörr:	Trä/aluminium
Ventilation:	Mekanisk till och frånluftsventilation med återvinning (FTX)
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Radiatorer värmda med fjärrvärme. Bottenvåning i Kedje- och parhus (12 lägenheter) har vattenburen golvvärme på bottenvåningen.
TV/ data/ telefoni:	Fiberkabel. Abonnemang ingår inte i månadsavgift.

Förrådsbyggnader avser Kedje- och parhus (12 lägenheter):.

Grundläggning:	Betong
Yttervägg:	Oisolerat, fasad av trä
Yttertak:	Oisolerat. Papp.
Carportar.	
Golv:	Asfalt
Yttervägg:	Oisolerat, fasad av trä
Yttertak:	Oisolerat. Vegtech.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett, ek Klinker enligt ritning	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Tvätt (par o kedjehus)	Klinker	Målade	Målat

Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat
--------	-------------	--------	-------

Lägenhetsutrustning:

Kök med spishäll, inbyggnadsugn och mikrovågsugn, diskbänk, diskmaskin, kyl, frys, och köksfläkt.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.

Badrumsinredning med spegel, skåpsinredning med arbetsbänk och tvättho samt tvättmaskin och kondensutslare.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	31.000.000
Entreprenadkostnader	96.446.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	127.446.000
---	--------------------

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ:s entreprenadförsäkring eller av GBJ anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet har preliminärt uppskattats till 38.180.000 kr.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

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

Investeringslån totalt.	51.256.000
-------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	76.190.000
-----------	------------

Summa beräknad finansiering	127.446.000
------------------------------------	--------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader
Investeringslån

Totalt lån . 51.256.000 :- Ränta 2,1 % 1.076.376

Beräknad kapitalkostnad år 1 1.076.376

Delsumma amortering (höjs med 2 % per år) 361.000

Amortering år 1, 361.000 kr per år.

Amortering år 2, 368.220 kr per år.

Amortering år 3, 375.584 kr per år.

Avsättning till fastighetsunderhåll 161.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	45.000
Arvode styrelse och revisor	25.000
Fastighetsförsäkring	45.000
Löpande underhåll	85.000
Fast.skötsel, snöröjn.	75.000
Sophantering	46.000
Elförbrukning allm	20.000
Drift pool	20.000

Delsumma driftskostnader 361.000

Driftsreserv 87.284

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsavgiften år 16 till ca. 81.000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader 2.046.660

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättsföreningen)
Gäller kostnader som: värme, fiber, VA, hushållsel. (170 kr/m² år)

Avskrivningar.

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna.

I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 0,83 % per år (avskrivningstid 120 år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad.

Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs

för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	2.046.660
Summa beräknade årliga intäkter	2.046.660

LÄGENHETSREDOVISNING

Bostadsrätternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

Redovisning över insatser, årsavgifter
m.m.

Lghnummer	Typ	Yta m ²	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Driftskostn per månad kr
Hus 1 Loftgångshus							
Plan 1							
1-1001	2 rok	65	1 550 000	2,02	41366	3447	921
1-1002	3 rok	76	1 990 000	2,36	48366	4031	507
1-1003	4 rok	90	2 350 000	2,80	57276	4773	600
Plan 2							
1-1101	2 rok	65	1 450 000	2,02	41366	3447	921
1-1102	3 rok	76	1 790 000	2,36	48366	4031	507
1-1103	4 rok	90	2 190 000	2,80	57276	4773	600
Plan 3							
1-1201	2 rok	65	1 450 000	2,02	41366	3447	921
1-1202	3 rok	76	1 790 000	2,36	48366	4031	507
1-1203	4 rok	90	2 240 000	2,80	57276	4773	600
Plan 4							
1-1301	2 rok	65	1 550 000	2,02	41366	3447	921
1-1302	3 rok	76	1 990 000	2,36	48366	4031	507
1-1303	4 rok	90	2 400 000	2,80	57276	4773	600
Hus 2 Loftgångshus							
Plan1							
2-1001	2 rok	65	1 550 000	2,02	41366	3447	921
2-1002	3 rok	76	1 990 000	2,36	48366	4031	507
2-1003	4 rok	90	2 290 000	2,80	57276	4773	600
Plan 2							
2-1101	2 rok	65	1 450 000	2,02	41366	3447	921
2-1102	3 rok	76	1 790 000	2,36	48366	4031	507
2-1103	4 rok	90	2 190 000	2,80	57276	4773	600
Plan 3							
2-1201	2 rok	65	1 450 000	2,02	41366	3447	921

2-1202	3 rok	76	1 790 000	2,36	48366	4031	507
2-1203	4 rok	90	2 190 000	2,80	57276	4773	600
PJan 4				0,00			
2-1301	2 rok	65	1 550 000	2,02	41366	3447	921
2-1302	3 rok	76	1 990 000	2,36	48366	4031	507
2-1303	4 rok	90	2 340 000	2,80	57276	4773	600
Hus 3 Parhus							
3-1001 P1	5 rok	114	2 590 000	3,54	72550	6046	1615
3-1002 P2	5 rok	114	2 490 000	3,54	72550	6046	1615
3-1003 P3	5 rok	114	2 490 000	3,54	72550	6046	1615
3-1004 P4	5 rok	114	2 490 000	3,54	72550	6046	1615
3-1005 P5	5 rok	114	2 490 000	3,54	72550	6046	1615
3-1006 P6	5 rok	114	2 490 000	3,54	72550	6046	1615
3-1007 P7	5 rok	114	2 490 000	3,54	72550	6046	1615
3-1008 P8	5 rok	114	2 590 000	3,54	72550	6046	1615
Hus 4 Kedjehus							
4-1001 K1	5 rok	114	2 690 000	3,54	72550	6046	1615
4-1002 K2	5 rok	114	2 590 000	3,54	72550	6046	1615
4-1003 K3	5 rok	114	2 590 000	3,54	72550	6046	1615
4-1004 K4	5 rok	114	2 690 000	3,54	72550	6046	1615
		3216	76190000	100,00	2046660		

G. EKONOMISK PROGNOSES.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader (utbetalningar)	2 047	2 058	2 070	2 083	2 095	2 108	2 175	2 314
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 442	1 441	1 441	1 440	1 440	1 440	1 438	1 435
Räntor	1 081	1 073	1 065	1 057	1 049	1 041	998	949
Amortering	361	368	376	383	391	399	440	486
<i>Driftskostnader *</i>	246	251	256	261	266	272	300	331
<i>Underhållskostnader</i>	276	282	287	293	299	305	336	371
Löpande underhåll*	115	117	120	122	124	127	140	155
Avsättning för underhåll *	161	164	168	171	174	178	196	217
<i>Övriga kostnader</i>	83	85	86	88	90	92	101	176
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	89
Övriga oföruts kostnader *	83	85	86	88	90	92	101	111
Summa intäkter	2 047	2 058	2 070	2 083	2 095	2 108	2 175	2 314
Erforderliga årsavgifter	2 047	2 058	2 070	2 083	2 095	2 108	2 175	2 314
D:o kronor per m2	636	640	644	648	651	655	676	720
Hysesintäkter *	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	720	720	720	720	720	720	720	720
Bokföringsmässigt Årsresultat efter avskrivningar	-359	-352	-344	-337	-329	-321	-280	-234
Likviditet vid årets utgång	161	164	168	171	174	178	196	217
Ackumulerad likviditet	0	164	332	503	677	855	1 798	2 840
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,10							
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	3 216							
Investeringslån kkr	51 456							
Taxeringvärde kkr	38 180							
Antal lägenheter	36							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift antas vara 1315 kr/lgh (eller 0,3 % av taxvärdet om detta ger lägre avgift) och för parhuslgh 3843 kr per lgh ,uppräknat med inflation.

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m²
(exkl . Värme, VA, fiber, hushållset)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	636	640	644	648	651	655	676	720
2. Dagens räntenivå + 1 %	796	799	801	804	807	810	824	860
3. Dagens räntenivå + 2 %	956	958	959	961	962	964	972	1 001
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 116	1 117	1 117	1 117	1 118	1 118	1 119	1 141
6. Dagens räntenivå - 1 %	495	500	505	510	516	521	551	603
7. Dagens räntenivå - 2 %	335	341	348	354	361	368	404	462
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	636	642	648	653	660	666	700	763
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	636	644	651	660	668	677	725	812
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	636	638	640	642	644	645	655	682
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	636	636	636	636	636	636	635	649

Ovanstående belopp avser kr / m² BRA och år

Ränte- och inflationsantagande

Räntenivå % 2,10

Inflationsnivå % 2,00

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

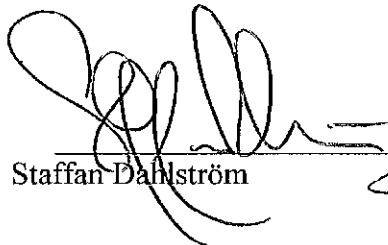
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

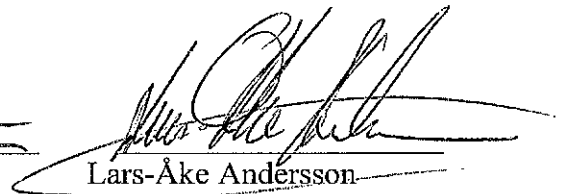
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för Värme, VA, fiber och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.
Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den 30/6 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRYNINGEN


Erika Dahlström


Staffan Dahlström


Lars-Åke Andersson

J. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen, daterad 2017-06-30, för Bostadsrättsföreningen Gryningen, org.nr. 769633-9188, 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 av mig. 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 trettiosex lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

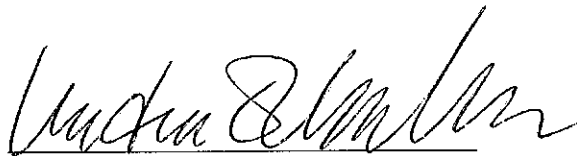
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal, aktieöverlåtelseavtal, marköverlåtelseavtal, garanti osålda lägenheter, färdigställandegaranti, låneoffert samt protokoll fört vid styrelsemöte.

Jag 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 ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket.

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

Växjö 2017-07-25



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

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

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan daterad 2017-06-30 för bostadsrättsföreningen Gryningen, org. nr 769633-9188.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår enligt nedan.

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 överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med kända förhållanden. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

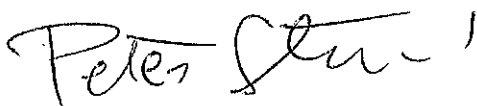
Det erinras om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Aktieöverlåtelseavtal
- Protokoll
- Garanti för osålda lägenheter
- Entreprenadkontrakt
- Låneoffert
- Färdigställandegaranti
- Köpebrev
- Ritningar, situationsplan

Kalmar den 26 juli 2017



Peter Strand, av Boverket förordnad intyggivare