

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-19

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö
(Org.nr. 769633-2993)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	7
G. Nyckeltal	8
H. Ekonomisk prognos.....	9
I. Känslighetsanalys.....	10
J. Särskilda förhållanden.....	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö, organisationsnr. 769633-2993, som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

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

Inflyttning beräknas ske november 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 maj månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2017-05-30. Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

Mellan föreningen och Kärnhem har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Kärnhem, 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 Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB eller Moderna Garanti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Haglet 1
Adress:	Adelas väg, Tunnländsvägen
Tomtens areal:	ca 5100 m ²
Lägenhetsarea:	ca 2415 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

23 lägenheter i 6 huskroppar. Husen har 2 våningar. På fastigheten finns en förrådsbyggnad till respektive lägenhet. Det finns också 14 parkeringsplatser i gemensam carport och 16 öppna parkeringsplatser varav 4 HCP som är tänkta som gästparkeringar.

På fastigheten finns ett gemensamt miljöhus och ett sopskåp.

På fastigheten finns också gemensamma gångar, cykelparkeringar med tak, pergola, liten lekplats, UC och belysning.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg, utvändigt beklädnad med träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar:	Ljudklassad dubbel träregelvägg med gips- och OSB-skiva.
Rumsskiljande väggar:	Träregelvägg med gipsskivor.
Mellanbjälklag:	Balkar, skivor och mellanliggande isolering.
Yttertak:	Takstolar av trä, betongpannor.
Fönster/-dörr:	Fabriksmålade aluminiumbeklädda träfönster.
Ventilation:	Till- och frånluftssystem med återvinning.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme, golvvärme (BV) och vattenradiatorer (ÖV).
Vatten:	Separat mätning för varje lägenhet.
Internet/TV:	Anslutet till fibernät, Wexnet.

Carports

Grundläggning:	Plintar/asfalt.
Yttervägg:	Pelare och plank/spaljé av trä.
Yttertak:	Takbalkar av trä samt papp.

Förråd

Grundläggning: Oisolerad betongplatta.
Yttervägg: Utvändig beklädnad med träpanel.
Yttertak: Sedum.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Kök	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Väv och kakel	Målat
Hall	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Bad	Klinker	Väv och kakel	Målat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Allrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	17 500 000
Entreprenadkostnader	60 300 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **77 800 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Kärnhems entreprenadförsäkring eller av Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 37 513 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 31 349 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	28 796 000
------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser	49 004 000
----------	------------

Summa beräknad finansiering **77 800 000**



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 28 796 000 kr. Ränta: 2,2 % 633 512

Beräknad kapitalkostnad år 1 633 512

Delsumma amortering 288 000

Amortering 288 000 kr per år

Avsättning till fastighetsunderhåll 120 000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 29 000

Arvode styrelse och revisor 23 000

Fastighetsförsäkring 28 000

Löpande underhåll 57 000

Fastighetsskötsel/snöröjning 52 000

Kollektiv nätagift 34 500

Gemensam el 8 000

Renhållning 40 000

Delsumma driftskostnader 271 500

Driftsreserv 27 308

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1337 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 41 000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader 1 340 320

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: uppvärmning, vatten och hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 18 900 kr/lgh och år för 105 m² (180 kr/m² och år). Därutöver tillkommer kostnad för data-, tv- och telefonitjänster.

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 på 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	1 330 320
Hysesintäkter parkering	10 000
Summa beräknade årliga intäkter	1 340 320

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Bostad nr	Boarea (m ²) *	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /månad (kr)
101	105	2 298 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
102	105	2 048 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
103	105	2 048 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
104	105	2 148 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
105	105	2 298 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
106	105	2 198 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
107	105	2 198 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
108	105	2 198 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
109	105	2 298 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
110	105	2 198 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
111	105	2 048 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
112	105	2 048 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
113	105	2 198 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
114	105	2 048 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
115	105	2 048 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
116	105	2 148 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
117	105	2 248 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
118	105	1 948 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
119	105	2 198 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
120	105	2 048 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
121	105	2 098 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
122	105	1 948 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
123	105	2 048 000	4,3478%	57 840	4 820	1 575
Justering			-0,0006%			
	2415	49 004 000	100,0000%	1 330 320	110 860	

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

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	32 215 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	11 924 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	20 292 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	551 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	124 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	50 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

* Exkl. avsättning till underhåll.

Handwritten signature and initials

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	1 340	1 342	1 345	1 347	1 349	1 352	1 369	1 431
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	922	915	909	903	896	890	858	826
Räntor	634	627	621	615	608	602	570	538
Amorteringar	288	288	288	288	288	288	288	288
<i>Driftkostnader*</i>	215	219	223	228	232	237	261	289
<i>Underhållskostnader</i>	177	181	184	188	192	195	216	238
Löpande underhåll*	57	58	59	60	62	63	69	77
Avsättning för underhåll*	120	122	125	127	130	132	146	162
<i>Övriga kostnader</i>	27	28	28	29	30	30	33	78
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	41
Övriga oföruts kostnader*	27	28	28	29	30	30	33	37
Summa intäkter	1 340	1 367	1 394	1 422	1 451	1 480	1 634	1 804
Årsavgifter*	1 330	1 357	1 384	1 412	1 440	1 469	1 622	1 790
D:o kronor per m ²	551	562	573	585	596	608	671	741
Hysesintäkter*	10	10	10	11	11	11	12	13
Avskrivningar	503	503	503	503	503	503	503	503
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-215	-190	-165	-139	-113	-87	51	158
Likviditet vid årets utgång***	120	147	175	203	231	260	412	534
Ackumulerad likviditet	120	267	442	645	876	1 136	2 886	5 389
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,2							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	2 415							
Investeringslån kkr	28 796							
Antal lägenheter	23							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl. uppvärmning, vatten, hushållsel och tjänster för data, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	551	562	573	585	596	608	671	741
2. Dagens räntenivå + 1 %	670	683	697	711	725	740	817	902
3. Dagens räntenivå + 2 %	789	805	821	838	854	871	962	1 062
4. Dagens räntenivå + 3 %	909	927	945	964	983	1 003	1 108	1 223
5. Dagens räntenivå - 1 %	432	440	449	458	467	477	526	581
6. Dagens räntenivå - 2 %	312	319	325	332	338	345	381	420
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	551	567	584	602	620	639	740	858
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	551	573	596	620	644	670	815	992
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	551	556	562	568	573	579	608	640
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	551	551	551	551	551	551	551	551
Ränteantagande %	2,2							
Inflationsantagande %	2,0							

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

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

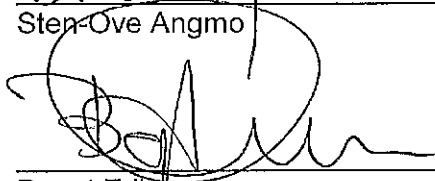
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnad för uppvärmning, vatten, hushållsel och tjänster för data, tv samt telefoni ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskompement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan 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. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2018-05-25

Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö



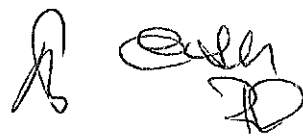
Sten-Ove Angmo



Bengt Eriksson



Eva-Lena Nordek



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 Solbacken i Växjö, org.nr. 769633-2993, i Växjö kommun, undertecknad 2018-05-25, 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. Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 180525
Ekonomisk plan daterad 180525
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 170712
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 161115
Kostnadskalkyl, 170602
Entreprenadkontrakt, 170530
Ritningar, 170131
Köpekontrakt, köpebrev, , 170630
Fastighetsutdrag, 180529
Bygglövs, 170405
Taxeringvärdeberäkning, 180503
Garanti slutlig kostnad och färdigställande 180530
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 170529
Utlåtande om färdigställande, kontrollansvarig, 180529
Förvaltningsoffert, Kärnhem Svenska AB, 180514
Försäkringsoffert, Howden, 180504
Värderingsintyg, Åkesson Mäklarbyrå, 180522
Låneoffert Swedbank, 180504
Styrelseprotokoll, 180525

Växjö 2018-06-12

Växjö 2018-06-12



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



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

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