

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Lilla Torg

Organisationsnummer 769635-6950

Vellinge

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster
- G. Redovisning av lägenheterna
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

Intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lilla Torg (769635-6950), som har sitt säte i Vellinge kommun och som har registrerats hos Bolagsverket den 2017-11-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 på kända eller uppskattade kostnader.

Föreningen avser att förvärva bolaget Pemag Sweden AB (556757-4115), ägare till fastigheten Vellinge Måsen 16. Fastigheten förvärvas varpå Pemag Sweden AB ska likvideras. Kostnader för likvidation av aktiebolaget ska bäras av säljaren av aktiebolaget. Fastighetens skattemässiga värde beräknas vid tillträdet. Skatteskulden värderas bokföringsmässigt till 0 kr. Kapitalvinstskatt uppstår endast vid försäljning av fastighet eller del av fastighet.

Betalningen av aktierna i Pemag Sweden AB sker genom att en revers utfärdas. 17 000 000 kr av köpeskillingen kvarhålls i föreningen som garanti för 30 % osålda andelar/lägenheter tills samtliga lägenheter är sålda.

På fastigheten finns två byggnader om totalt ca 2 954 kvm varav ca 1 896 kvm BOA.

Upplåtelseavtal kan ingås efter intygsgivning av denna ekonomiska plan. Slutlig anskaffningskostnad är angiven i den ekonomiska planen. Slutbesiktning är genomförd och godkänd.

Upplåtelse av bostadsrätter ska ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket vilket beräknas ske under augusti 2020. Vid tillträdet av bostadsrätterna, som beräknas ske fr.o.m. 2020-08-25, ska insatserna betalas till föreningen.

Beräkningar av föreningens driftsutgifter grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2020.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Måsen 16
Adress:	Mejerigatan 5 A & B, Börjesgången 6 A & B samt 8, 235 31 Vellinge
Kommun:	Vellinge
Dispositionsrätt:	Friköpt tomt
Tomtens areal:	ca 1 494 kvm
BOA:	ca 1 896 kvm
Byggnadernas utformning:	Flerbostadshus samt ett parhus
Byggår:	2020
Antal bostadsrättslägenheter:	24 st

Bygglovsansökan har lämnats in i oktober 2018 och bygglov har erhållits i januari 2019.

Ytterligare uppgifter om fastigheten, se bifogat fastighetsregisterutdrag.

Planbestämmelser

Detaljplan antagen 2018-08-28 med plannamn För KV Måsen 2 och 11.

Servitut/GA/Övrigt

Samfälligheter: Vellinge S:111, Vellinge S:26, Vellinge S:27, Vellinge S:28, Vellinge S:29, Vellinge S:30, Vellinge S:32, Vellinge S:34, Vellinge S:35, Vellinge S:36, Vellinge S:37, Vellinge S:38, Vellinge S:40, Vellinge S:42, Vellinge S:50, Vellinge S:51, Vellinge S:52, Vellinge S:53, Vellinge S:54, Vellinge S:65, Vellinge S:66, Vellinge S:8

Gemensamma anordningar och utrymmen

Parkering 7 platser
Garage 15 platser

Parkeringsplatserna uthyres för 275 kr/mån/plats och garageplatserna uthyres för 500 kr/mån/plats.

Garaget tillhör bostadsrättsföreningen.

Teknisk beskrivning

Grundläggning parhus	Bottenplatta i betong på mark
Grundläggning flerbostadshus	Hel samverkande bottenplatta och platsgjutna källarväggar i betong med utvändigt isolering
Stomme	Prefabricerade betongväggar och platsgjuten betong på prefabricerade plattbärlag
Innerväggar	Gips och OSB på regelstomme
Lägenhetsskiljande väggar	Prefabricerad betong
Tak	Takstolar med isolering och tätskikt. Utvändigt avvattning.
Fasad	Sandwichelement
Éntrepartier	Aluminiumpartier med 3-glas isolerglasrutor
Fönster	Aluminiumpartier med 3-glas isolerglasrutor
Värme	Luftvattenpump
Ventilation	Individuella FTX-aggregat i varje bostad. Från- och tilluftsventilation med återvinning

Lägenhetsbeskrivning

Generell	
Golv	Trägolv
Väggar	Målade/sandwichelement
Tak	Målat
Lister	Golvsockel och foder i trä

Kök

Gråmålade luckor
Bänkskiva och stänkskydd kompositsten
Kombinerad kyl/frys
Diskmaskin
Varmluftsugn
Induktionshäll
Kolfiberfläkt

Badrum

Granitkeramik på golv
Granitkeramik på väggar
Toalett och tvättställ

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad (entreprenad, fastighetsköp, aktiebolag)*	79 750 000
Likvidreserv	200 000
TOTALT	79 950 000

* inkl. lagfarter, pantbrev, entreprenad, tomt, konsult, kalkyl, ekonomisk plan och allmänna byggherrekostnader m.m.

D. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde*	Måsen 16
varav byggnadsvärde	29 568 780
varav markvärde	7 077 780
Totalt	36 646 560

* Preliminär beräkning från Skatteverkets hemsida

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån	banklån	banklån	Summa/Total
Belopp kr	12 950 000	5 000 000	5 000 000	22 950 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev
Bindningstid	Rörlig	3 år	5 år	Mix
Räntesats*	2,47%	2,95%	3,75%	2,85%
Amortering (1%)	129 500	50 000	50 000	229 500
Räntekostnad år 1	319 865	147 500	187 500	654 865
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	449 365	197 500	237 500	884 365

* Ränta enligt finansieringsoffert med påslag

		Fördelning
Insatser	57 000 000	71%
Föreningens lån	22 950 000	29%
Summa finansiering	79 950 000	100%

Areauppgifter (ca)

Boarea (BOA)	1 897
Totalt (BTA)	2 954

Nyckeltal per kvm	BOA	BTA (total area)
Anskaffningskostnad (ink. likvidreserv)	42 145	27 065
Belåning	12 098	7 769
Genomsnittsinnsats	30 047	19 296
Avsättning till underhållsfond	45	29
Amortering	121	78
Driftskostnader	271	174
Enskild drift (schablon tv/bredband & hushållsel)	87	56
Genomsnittsårsavgift	723	464

F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster

Beräkningarna gjorda för år 1

Kapitalutgifter	Kr	Nyckeltal BOA BTA	
		kr/kvm	kr/kvm
Räntor	654 865	345	222
Amorteringar	229 500	121	78

Avskrivningsunderlag 64 347 382 kronor.

Rak avskrivning under 120 år, 536 228 kronor per år tillämpas. Avskrivningen beräknas på köpeskillingen proportionerat med stöd av taxeringsvärder för byggnaderna.

Drift och underhållsutgifter*		kr/kvm	kr/kvm
Uppvärmning och elförbrukning	175 000	92	59
Vatten och avlopp	75 000	40	25
Fastighetsförsäkring	50 000	26	17
Fastighetsskötsel m.m	75 000	40	25
Ekonomisk Förvaltning	35 000	18	12
Löpande underhåll	50 000	26	17
Övrigt	55 000	29	19
Summa drift	515 000	271	174

* Drift och underhållskostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Skatter och avgifter			
Fastighetsavgift	0	0	0

*Fastighetsavgift utgår ej de första 15 åren.

Underhållsfondering			
Underhållsfond	85 320	45	29
Summa utgifter inkl. fondering	1 484 685	783	503

Nivån på underhållsfonderingen är satt med hänsyn till nivån på amorteringar/avskrivningar

Årsavgifter och andra inkomster			
Årsavgifter	1 371 585	723	464
Hysesintäkter p-platser	23 100	12	8
Hysesintäkter garage	90 000	47	30
Summa inkomster	1 484 685	783	503

Resultat efter fondering år 1*	0
---------------------------------------	----------

G. Redovisning av lägenheterna

Arsavgift	1 371 585
Insatser	57 000 000

Lgh nr (LM)	Adress	ROK	Boarea kvm (ca)	Insats	Andelstal	Avgift kr/år	Avgift kr/mån
1001	Börjesgårngen 6A	3	79	2 300 000	0,0417	57 195	4 766
1002	Börjesgårngen 6A	1	31	1 000 000	0,0241	33 055	2 755
1003	Börjesgårngen 6A	4	90	2 600 000	0,0457	62 681	5 223
1001	Börjesgårngen 6B	4	90	2 600 000	0,0457	62 681	5 223
1002	Börjesgårngen 6B	2	52	1 500 000	0,0318	43 616	3 635
1003	Börjesgårngen 6B	3	79	2 300 000	0,0417	57 195	4 766
1101	Börjesgårngen 6A	3	79	2 400 000	0,0417	57 195	4 766
1102	Börjesgårngen 6A	2	52	1 600 000	0,0318	43 616	3 635
1103	Börjesgårngen 6A	4	90	2 700 000	0,0457	62 681	5 223
1101	Börjesgårngen 6B	4	90	2 700 000	0,0457	62 681	5 223
1102	Börjesgårngen 6B	2	52	1 600 000	0,0318	43 616	3 635
1103	Börjesgårngen 6B	3	79	2 400 000	0,0417	57 195	4 766
1201	Börjesgårngen 6A	3	79	2 500 000	0,0417	57 195	4 766
1202	Börjesgårngen 6A	2	52	1 700 000	0,0318	43 616	3 635
1203	Börjesgårngen 6A	4	90	2 800 000	0,0457	62 681	5 223
1201	Börjesgårngen 6B	4	90	2 800 000	0,0457	62 681	5 223
1202	Börjesgårngen 6B	2	52	1 700 000	0,0318	43 616	3 635
1203	Börjesgårngen 6B	3	79	2 500 000	0,0417	57 195	4 766
1301	Börjesgårngen 6A	4	114	3 200 000	0,0544	74 614	6 218
1302	Börjesgårngen 6A	3	77	2 400 000	0,0409	56 098	4 675
1301	Börjesgårngen 6B	3	77	2 400 000	0,0409	56 098	4 675
1302	Börjesgårngen 6B	4	114	3 200 000	0,0544	74 614	6 218
Parhus A	Mejerigatan 5A	5	105	3 100 000	0,0512	70 225	5 852
Parhus B	Mejerigatan 5B	5	105	3 000 000	0,0512	70 225	5 852
diff					-0,0005	-686	
24 st. bostadsrätter			1 897	57 000 000	1,0000	1 371 585	114 356

*Andelstal beräknade med kvm som utgångspunkt. Ca 2/3 beräknas utifrån boarea och resterande 1/3 justeras med ett fast tal.

**Bostadsrättshavare tecknar enskilda avtal avseende hushållsel. Beräknad normalförbrukning innebär en kostnad om ca. 250-500 kr/mån.

Övriga hyresintäkter

	Antal	Hyra/plats/mån	Hyra kr/plats/år	Hyra/år
P-platser	7	275	3 300	23 100
Garage	15	500	6 000	90 000

H. Ekonomisk prognos

Prognosförutsättningar

Inflation	2,0%	Amortering föreningslån 1% årligen	229 500
Kvm BOA	1 897	Rak avskrivning kr/år (120 år enligt K2)	536 228

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
Genomsnittsränta*	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,85%	3,85%
Procentuell årlig höjning av årsavgift	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,00%
Kvarstående lån	22 950 000	22 720 500	22 491 000	22 261 500	22 032 000	21 802 500	21 573 000	21 343 500	21 114 000	20 884 500	20 655 000	19 507 500

*Av försäkringskassan räknas räntan successivt upp.

Arliga utgifter

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
Ränta	654 865	648 316	641 768	635 219	628 670	731 134	723 438	715 742	708 046	700 350	795 929	751 710
Amorteringar	229 500	229 500	229 500	229 500	229 500	229 500	229 500	229 500	229 500	229 500	229 500	229 500
Avskrivningar	536 228	536 228	536 228	536 228	536 228	536 228	536 228	536 228	536 228	536 228	536 228	536 228
Drifkostnader	515 000	525 300	535 806	546 522	557 453	568 602	579 974	591 573	603 405	615 473	627 782	693 122
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54 051
Summa utgifter ex avskrivningar	1 399 365	1 403 116	1 407 074	1 411 241	1 415 623	1 529 236	1 532 912	1 536 815	1 540 950	1 545 322	1 653 211	1 728 383
Avsättning till kommande underhåll	85 320	87 026	88 767	90 542	92 353	94 200	96 084	98 006	99 966	101 965	104 005	114 829
Summa utgifter inkl. fondering	1 484 685	1 490 143	1 495 841	1 501 783	1 507 976	1 623 436	1 628 996	1 634 821	1 640 916	1 647 288	1 757 215	1 843 213

Arliga inkomster

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
Arsavgifter kr/kvm	723	737	752	767	783	802	818	835	851	868	890	983
Arsavgifter	1 371 585	1 399 017	1 426 997	1 455 537	1 484 648	1 521 764	1 552 199	1 583 243	1 614 908	1 647 206	1 688 386	1 864 115
Hyresintäkter p-platser	23 100	23 562	24 033	24 514	25 004	25 504	26 014	26 535	27 065	27 607	28 159	31 090
Hyresintäkter garage	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	103 382	105 449	107 558	109 709	121 128
Summa intäkter	1 484 685	1 514 379	1 544 666	1 575 560	1 607 071	1 646 635	1 679 568	1 713 160	1 747 423	1 782 371	1 826 255	2 016 333

Årets resultat (inkl. amortering ex avskrivningar)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
Årets resultat (inkl. amortering ex avskr. efter fondering)	0	24 236	48 826	73 776	99 095	23 199	50 572	78 339	106 506	135 084	69 039	173 120
Årets redovisningsmässiga resultat efter fondering	-306 728	-282 492	-257 902	-232 952	-207 633	-283 529	-256 156	-228 389	-200 222	-171 644	-237 689	-133 608

Föreningens kassaflöde

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
Ingående saldo kassa	200 000	285 320	396 582	534 175	698 493	889 941	1 007 341	1 153 997	1 330 342	1 536 814	1 773 863	2 972 056
Årets resultat efter fondering enl ovan	0	24 236	48 826	73 776	99 095	23 199	50 572	78 339	106 506	135 084	69 039	173 120
Avsättning till kommande underhåll	85 320	87 026	88 767	90 542	92 353	94 200	96 084	98 006	99 966	101 965	104 005	114 829
Summa totalt saldo kassa	285 320	396 582	534 175	698 493	889 941	1 007 341	1 153 997	1 330 342	1 536 814	1 773 863	1 946 907	3 260 005
Summa ackumulerad underhållsfond	85 320	172 346	261 113	351 656	444 009	538 209	634 293	732 299	832 265	934 230	1 038 235	1 590 304

I. Känslighetsanalys för årsavgiften

Dagens inflationsnivå fast, 1 % & 2 %

	Arsavgift	Arsavgift	Arsavgift	Arsavgift	Arsavgift	Arsavgift	Arsavgift	Arsavgift	Arsavgift	Arsavgift	Arsavgift	Arsavgift
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
Antagen räntenivå (nollresultat) (kr/kvm BOA)	723	725	727	728	730	790	792	793	795	797	854	891
Antagen räntenivå + 1 %	844	844	845	846	847	905	905	906	906	907	963	994
Antagen räntenivå + 2 %	965	964	964	963	963	1 020	1 019	1 018	1 018	1 017	1 071	1 097

Antagen räntenivå

Dagens inflationsnivå + 1 % (kr/kvm BOA)	723	727	732	737	742	804	809	814	820	826	886	873
Dagens inflationsnivå + 2 % (kr/kvm BOA)	723	730	737	745	753	819	828	837	846	856	921	913

J. Särskilda förhållanden

- A Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- B Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på byggnadens bokförda värde enligt en rak avskrivningsplan. De beräknade årsavgifterna kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond.
- C De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Försäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Ort och datum

Vellinge 2020-08-17

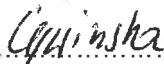
Brf Lilla Torg



Ben Erlich



Jan Rejdell



Karolina Cywinska