

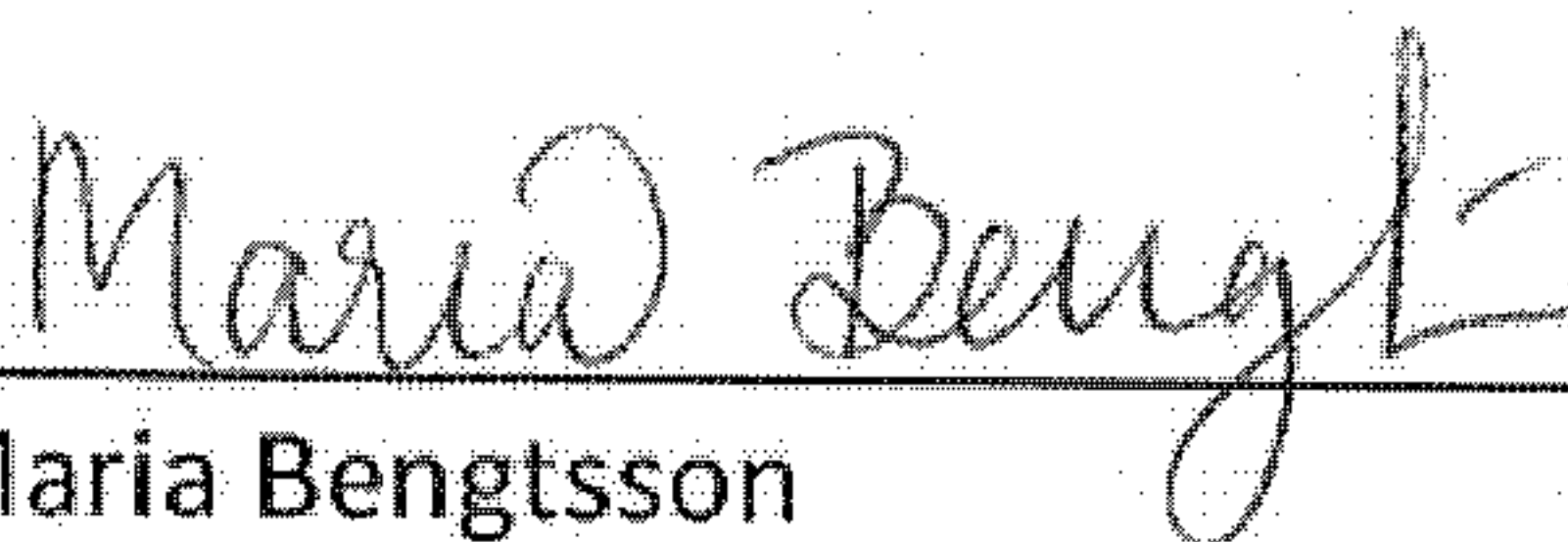
Ekonomisk plan för

## Bostadsrättsföreningen Kopparlönnen

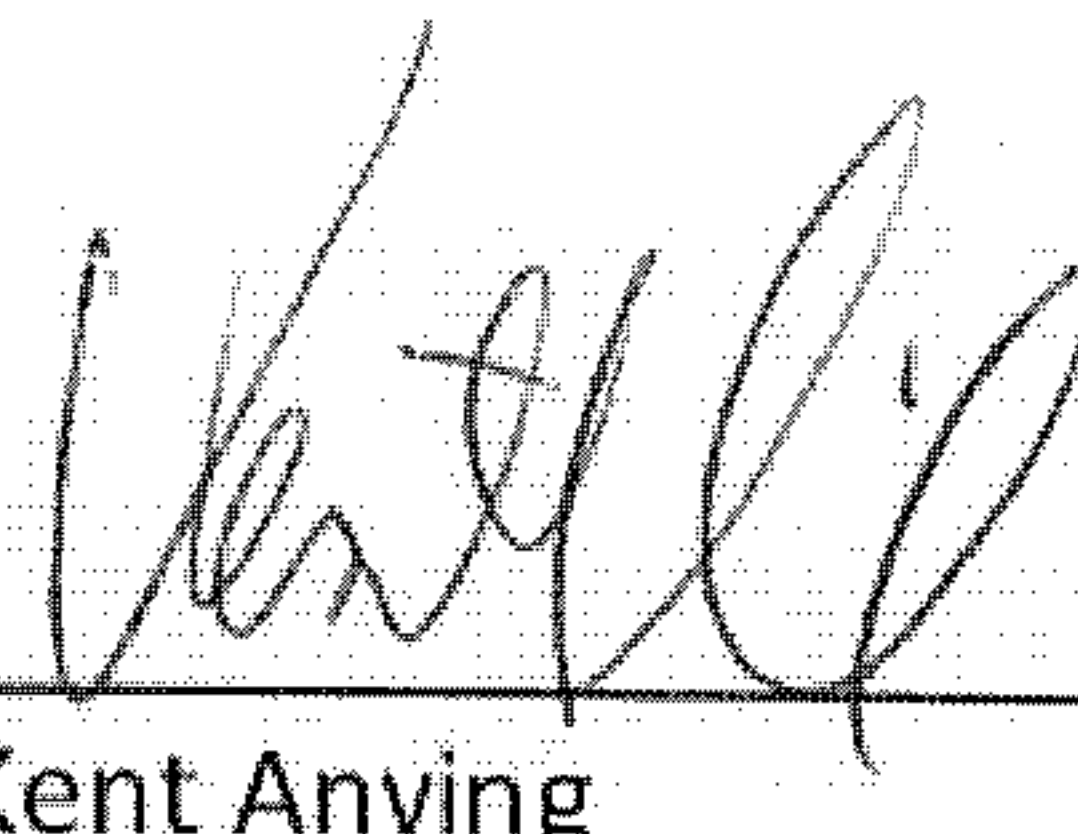
Varbergs kommun

Org.nr: 769634-3115

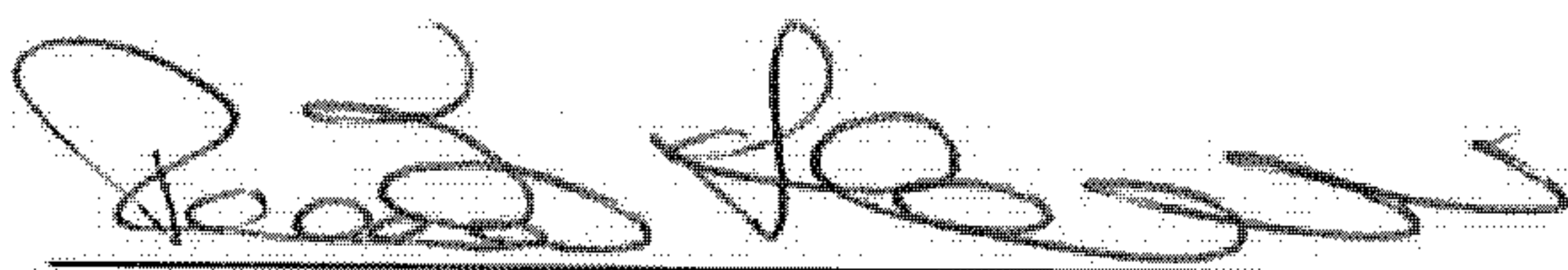
Varberg 2018-11-23



Maria Bengtsson



Kent Anving



Patrik Henriksson

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3-4
B. Beskrivning av fastigheten	4-5
C. Byggnadsbeskrivning	5-6
D. Rumsbeskrivning	6-8
E. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	9
F. Finansieringsplan	9
G. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	9-11
H. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	11
I. Nyckeltal	11
J. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	12
K. Ekonomisk prognos	13
L. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kopparlönnen, Varbergs kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2017-03-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under november månad 2017 påbörjades uppförandet av 39 st. lägenheter. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske december 2018.

Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt i mars 2019 för hus A, maj 2019 hus C och juni 2019 hus B.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (november 2019).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2018-11-22. Senast 2 månader efter entreprenadtidens utgång förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Förvärvet av föreningens fastighet, Varberg Kopparlönnen 2, har skett genom att föreningen i ett första steg förvärvat aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten (Granbarr 9370 Fast 2 AB, org.nr; 559108-9692). Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Varberg Kopparlönnen 2 och är helägt av Granskott 9370 AB, org.nr; 559106-5965. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. Enligt aktieöverlåtelseavtalet garanterar Granskott 9370 AB genom moderbolaget Derome Hus AB att för det fall att föreningens indirekta förvärv av fastigheten medför att föreningen påföres skatt, avgift eller annan pålaga av vad slag det må vara, som inte hade påförts om föreningen förvärvat fastigheten direkt av Granbarr 9370 Fast 2 AB, skall Derome Hus AB hålla köparen skadeslös. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt. Bostadsrättsföreningen är lagfarenägare from. 2018-04-09.

Genom förvärv av aktierna i bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras alternativt säljas.

Genom förvärv av Varberg Kopparlönnen enligt ovanstående uppkommer en latent skatteskuld beräknad till 5.087.000 SEK vid dagens skattesats 22%. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen i framtiden säljer hela eller del av fastigheten Varberg Kopparlönnen 2. Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 120.289.000 SEK.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kopparlönnen 2, Varbergs kommun
Tomt areal:	7557 m <sup>2</sup>
Boarea:	3037 m <sup>2</sup> (enligt mätning på ritning och avrundat nedåt till hela m <sup>2</sup> )
Antal bostadslägenheter:	39 st
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus med 6 resp. 5 våningar innehållande totalt 33 lägenheter samt ett tvåplanshus med totalt 6 lägenheter. Husen uppförs med trästomme. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. I varje bostadsrätt ingår ett förråd i källare eller i gårdsbyggnad. Gemensamma förråd för cyklar finns i källare samt gårdbyggnad. Varje lägenhet tecknar sidoavtal för en parkeringsplats på fastigheten.
Bygglov:	Bygglov för hus A och B beviljades 2017-11-07 Bygglov för hus C beviljades 2018-07-06

### Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Hus A och B värms upp av bergvärme och hus C värms upp av luft/vattenvärmepump. Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX) finns i samtliga hus. Central mätare för el, värme och vatten. Undermätare är installerade för vatten i varje lägenhet. Fastigheten kommer att anslutas till fibernät innehållande TV/telefoni och bredband. Respektive lägenhet har eget abonnemang för hushållsel.

### Gemensamma anläggningar på tomtmark

På föreningens fastighet finns två gårdsbyggnader, varav ett miljöhus samt en byggnad innehållande cykelrum, teknikutrymme och lägenhetsförråd för hus C.

Respektive bostadsrättshavare på markplan tecknar sidoavtal på marken i anslutning till sin bostad. Kvarteretsmark färdigställs med gräs, plantering, plattläggning och asfalt.

### Gemensamhetsanläggning

Kopparlönnen GA:1 har till ändamål att ansvara för utförande och drift av kommande lekplats. Delägare i gemensamhetsanläggningen och andelar är Kopparlönnen 1 (6), Kopparlönnen 2 (15), Kopparlönnen 3 (1), Kopparlönnen 4 (1), Kopparlönnen 5 (1), Kopparlönnen 6 (1), Ambraträdet 1 (1), Ambraträdet 2 (1), Ambraträdet 3 (1), Ambraträdet 4 (1), Guldalmen 1 (1), Guldalmen 2 (1), Guldalmen 3 (1), Guldalmen 4 (1), Guldalmen 5 (1) och Guldalmen 6 (1). Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

### Parkering

På fastigheten finns det 55 parkeringsplatser.

## Servitut

Kopparlönnen 2 har officialservitut som ger rättighet att nyttja avsedd markyta för parkering i anslutning till fastigheten, detta servitut kommer att upphävas och nyttjanderätten kommer då att försvinna.

## Förråd

I varje bostadsrätt ingår ett förråd placerad i källare eller i gårdsbyggnad.

## C. BYGGNADSBESKRIVNING

Markplanering	Gräs, planteringar samt plattläggning och asfalt.
<b>Hus A och B</b>	
Grund	Källare med betongbjälklag.
Källare	Betongväggar
Förråd	Nätväggar
Ytterväggar (tegel)	Tegel, luftspalt, fasadskiva, vindpapp, träfiberskiva, träregelstomme, isolering, plastfolie, träfiberskiva, luftspalt, isolering, träregelstomme gips.
Ytterväggar (panel)	Panel, spikregel, fasadskiva, vindpapp, träfiberskiva, träregelstomme, isolering, plastfolie, träfiberskiva, luftspalt, isolering, träregelstomme gips.
Yttertak	Takpapp, isolering, underlagspapp, råspont, takstol, lösull.
Mellanbjälklag	Golv gips, spånskiva, bjälkar, isolering, akustikprofil, gips.
Lägenhetsskiljande innervägg	Gips, träregelstomme, isolering, luftspalt, träregelstomme spånskiva, träregelstomme, luftspalt, isolering, träregelstomme, gips. Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot våtrum isoleras med 45 mm luftljudsisolering.
Innervägg	Vitmålad gipsplank, fabriksmålad taklist, synlig spikning.
Innertak	
Fönster o fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Innertak	Målad vit från fabrik.
Karmar	Målad vit från fabrik.
Innertak	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Golvsockel	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Fönsterbänkar	Målad vit från fabrik.
Fönstersmyg	Målad vit från fabrik.
Hiss	Finns i trapphus.
Uppvärmning	Bergvärme, vattenradiatorer i källarplan, plan 0 samt badrum plan 1-5.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX).
Elcentral/ Multimedia	El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare och multimedia-central i teknikskåp.
Miljöhus	Träpanel, sedumtak, takavvattning, dörr med låsning

## Hus C

Grund	Betong.
Ytterväggar	Panel, spikregel, fasadskiva, träfiberskiva, träregelstomme, isolering, träfiberskiva, plastfolie, träregelstomme, isolering, gips.
Yttertak	Takpannor, underlagspapp, råspont, takstol, lösull.
Mellanbjälklag	Golvgips, spånskiva, bjälkar, isolering, akustikdämpare, brandgips.
Lägenhetsskiljande innervägg	Brandgips, gips, träregelstomme, isolering, vindskydd, luftspalt.
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot våtrum isoleras med 70 mm luftljudsisolering.
Innertak	Vitmålad gipsplank, fabriksmålad taklist, synlig spikning
Fönster o fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Innerdörrar	Målad vit från fabrik.
Karmar	Målad vit från fabrik.
Innerdörrsfoder	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Golvsockel	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Fönsterbänkar	Målad vit från fabrik.
Fönstersmyg	Målad vit från fabrik.
Uppvärmning	Vattenradiatorer. Centralt placerad Luft/vattenvärmepump i komplementbyggnad.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX).
Elcentral/ Multimedia	El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare och multimedia-central i teknikskåp i hall.
Gårdsbyggnad	Träpanel, takpannor, takavvattning, dörr med låsning.

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## D. RUMSBESKRIVNING

### Rumsbeskrivning hus A och B

#### Rum

Entré/Hall	Golv	Klinker (del av yta) Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, fabriksmålad, synlig spikning
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Garderob

Vardagsrum/ Allrum	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Fönsterbänkar vitmålade
Kök	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, fabriksmålad, synlig spikning
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Köksinredning Marbodal Arkitekt Plus vit Vitvaror: induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, kyl, frys, vägghängd fläktkåpa Fönsterbänkar vitmålade. Bänkskiva i laminat. Rostfri diskbank. Stänkskydd av kakel mellan bänkskiva och väggskåp.
Sovrum/ Sovalkov	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, fabriksmålad, synlig spikning
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Högskåp, Fönsterbänkar vitmålade
WC/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Kommod 60 cm, vit, spegelskåp 60 cm. Golvstående Wc-stol Marbodal, laminerad bänkskiva, överskåp. Tvättmaskin/Torktumlare.
Lilla WC, lgh 93m <sup>2</sup>	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Kommod 45 cm, vit, spegelskåp 45 cm Golvstående Wc-stol
Balkong/ uteplats	Golv	Betong (obehandlad)
	Vägg	Fasadskivor
	Tak	Betong Vitmålad
	Övrigt	Glaspartier

## Rumsbeskrivning hus C

### Rum

Entré/Hall	Golv	Klinker (del av yta) Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, fabriksmålad, synlig spikning
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Garderob
Vardagsrum/ Allrum	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Fönsterbänkar vitmålade
Kök	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, fabriksmålad, synlig spikning
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Köksinredning Marbodahl. Vitvaror: induktionshäll, inbyggingsugn, inbyggingsmikro, kyl, frys, vägghängd fläktkåpa. Bänkskiva i laminat. Rostfri diskbänk. Fönsterbänkar vitmålade. Stänkskydd av skivmaterial mellan bänkskiva och väggskåp.
Sovrum/ Sovalkov	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, fabriksmålad, synlig spikning
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Högskåp, Fönsterbänkar vitmålade
Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Kommod 55 cm, vit, spegelskåp 55 cm. Golvstående Wc-stol. Laminerad bänkskiva och överskåp. Tvättmaskin/Torktumlare. Duschset & Duschvägg
Balkong/altan	Golv	Kompositbalkonger & tryckimpregnerat trätrall på altaner
	Vägg	Träpanel
	Övrigt	Aluminiumräcke.

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.



## E. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet genom lösen av skuld i aktiebolag, aktier i aktiebolag, SEK	29.095.000
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	114.315.000
Föreningens kassareserv (oförutsett), SEK	<u>50.000</u>
<b>Summa anskaffningskostnad, SEK</b>	<b>143.460.000</b>

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är husen fullvärdesförsäkrade. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 60.000.000 SEK varav bostäder ca 48.000.000 SEK och tomtmark ca 12.000.000 SEK.

## F. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	113.040.000
Långfristig belåning, SEK	<u>30.420.000</u>
<b>Summa finansiering, SEK</b>	<b>143.460.000</b>

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

### Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2019.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp <sup>1</sup> SEK	Bindnings- tid <sup>2</sup>	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering <sup>3</sup> SEK
Handelsbanken	30.420.000	3 år	år 1-10 2,75 år 11-16 3,50	Nej	836.550	148.000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 30.420.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.

Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.

Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Amorteringarna år 1 sker med 148.000 SEK. Lånet är beräknat som ett annuitetslån på 70 år.

<b>Finansiella utbetalningar</b>	
Räntor	836.550
Amortering	148.000
<b>Avsättningar</b>	
Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll <sup>4)</sup>	182.220
<b>Driftskostnader inkl moms i förekommande fall</b>	
Renhållning	82.000
Värme	127.000
Prel. debiterat vatten <sup>5)</sup>	110.000
Fastighetsel (exkl. hushållsel) <sup>6)</sup>	32.000
Fastighetsskötsel och drift (Inkl. mätdata)	242.000
Snöröjning	20.000
Hiss	14.000
Filterbyte	78.000
Arvode till styrelse	20.000
Arvode till revisor	15.000
Ekonomisk förvaltning	50.000
Försäkringar	40.000
Fiber TV/IT <sup>7)</sup>	13.000
Kostnader gemensamhetsanläggning	10.000
Övrigt	15.000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>868.000</b>
Fastighetsavgift <sup>8)</sup>	0
<b>Summa beräknade årliga utbetalningar</b>	<b>2.034.770</b>

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt ovan med 60 SEK/m<sup>2</sup>. Krav enligt föreningens stadgar är minst 40 SEK/m<sup>2</sup>.

5) Prel.debitering av vatten är schablonberäknad. Undermätare är installerade för vatten i respektive lägenhet.

6) Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för hushållsel, beräknad kostnad 300-500 SEK/mån.

7) Fastigheten är ansluten till Varbergs stadsnät net@seaside, som erbjuder ett antal leverantörer inom bredband, TV och telefoni. Resp. bostadsrättshavare väljer vilka tjänster som önskas och betalar för dessa.

8) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Beräknad fastighetsavgift år 16 är ca 79.000 SEK.

Föreningen har abonnemang för vatten med undermätare i respektive lägenhet, dock sker ej mätning enl. styrelsebeslut.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong.

## H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

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

Årsavgifter lägenhet	1.928.500
Årsavgift preliminärdebitering vatten <sup>1)</sup>	110.000
<b>Summa beräknade årliga inbetalningar, SEK</b>	<b>2.038.500</b>

1) Årsavgift för vatten är schablonberäknad och debitering sker efter andelstal.

## I. NYCKELTAL (SEK)

Per m<sup>2</sup> (BOA) om inget annat anges

Anskaffningskostnad	47.221
Belåning, år 1	10.016
Insats och upplåtelseavgift	37.221
Driftskostnad, år 1	286
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	436
Årsavgift, år 1	671
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	124

## J. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHET

Boarean är avrundad ned till hela m<sup>2</sup>.

Lgh	Plan	Rum	Lägenhet		Andelstal (%)	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Summa Insats + upplåtelseavgift	Årsavgift		Årsavgift vatten	
			Utrymme U, I, B, F <sup>1</sup>	Boarea (ca m <sup>2</sup> )					kr/år	kr/mån	kr/år	kr/mån
A1001	0	3	U, I, F	79	2,6013	2 370 000	570 000	2 940 000	50 165	4 180	2 861	238
A1002	0	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	530 000	2 540 000	42 545	3 545	2 427	202
A1003	0	4	U, I, F	93	3,0622	2 790 000	600 000	3 390 000	59 055	4 921	3 368	281
A1101	1	3	B, I, F	79	2,6013	2 370 000	425 000	2 795 000	50 165	4 180	2 861	238
A1102	1	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	385 000	2 395 000	42 545	3 545	2 427	202
A1103	1	4	B, I, F	93	3,0622	2 790 000	390 000	3 180 000	59 055	4 921	3 368	281
A1201	2	3	B, I, F	79	2,6013	2 370 000	525 000	2 895 000	50 165	4 180	2 861	238
A1202	2	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	485 000	2 495 000	42 545	3 545	2 427	202
A1203	2	4	B, I, F	93	3,0622	2 790 000	505 000	3 295 000	59 055	4 921	3 368	281
A1301	3	3	B, I, F	79	2,6013	2 370 000	625 000	2 995 000	50 165	4 180	2 861	238
A1302	3	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	585 000	2 595 000	42 545	3 545	2 427	202
A1303	3	4	B, I, F	93	3,0622	2 790 000	605 000	3 395 000	59 055	4 921	3 368	281
A1401	4	3	B, I, F	79	2,6013	2 370 000	780 000	3 150 000	50 165	4 180	2 861	238
A1402	4	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	630 000	2 640 000	42 545	3 545	2 427	202
A1403	4	4	B, I, F	93	3,0622	2 790 000	740 000	3 530 000	59 055	4 921	3 368	281
A1501	5	3	B, I, F	79	2,6013	2 370 000	925 000	3 295 000	50 165	4 180	2 861	238
A1502	5	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	785 000	2 795 000	42 545	3 545	2 427	202
A1503	5	4	B, I, F	93	3,0622	2 790 000	1 100 000	3 890 000	59 055	4 921	3 368	281
B1001	0	3	U, I, F	79	2,6013	2 370 000	570 000	2 940 000	50 165	4 180	2 861	238
B1002	0	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	530 000	2 540 000	42 545	3 545	2 427	202
B1003	0	4	U, I, F	93	3,0622	2 790 000	600 000	3 390 000	59 055	4 921	3 368	281
B1101	1	3	B, I, F	79	2,6013	2 370 000	425 000	2 795 000	50 165	4 180	2 861	238
B1102	1	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	385 000	2 395 000	42 545	3 545	2 427	202
B1103	1	4	B, I, F	93	3,0622	2 790 000	390 000	3 180 000	59 055	4 921	3 368	281
B1201	2	3	B, I, F	79	2,6013	2 370 000	525 000	2 895 000	50 165	4 180	2 861	238
B1202	2	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	485 000	2 495 000	42 545	3 545	2 427	202
B1203	2	4	B, I, F	93	3,0622	2 790 000	505 000	3 295 000	59 055	4 921	3 368	281
B1301	3	3	B, I, F	79	2,6013	2 370 000	625 000	2 995 000	50 165	4 180	2 861	238
B1302	3	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	585 000	2 595 000	42 545	3 545	2 427	202
B1303	3	4	B, I, F	93	3,0622	2 790 000	605 000	3 395 000	59 055	4 921	3 368	281
B1401	4	3	B, I, F	79	2,6013	2 370 000	825 000	3 195 000	50 165	4 180	2 861	238
B1402	4	2	I, F	67	2,2061	2 010 000	685 000	2 695 000	42 545	3 545	2 427	202
B1403	4	4	B, I, F	93	3,0622	2 790 000	905 000	3 695 000	59 055	4 921	3 368	281
C1001	0	2	B, F	61	2,0086	1 830 000	435 000	2 265 000	38 735	3 228	2 209	184
C1002	0	3	B, F	70	2,3049	2 100 000	450 000	2 550 000	44 450	3 704	2 535	211
C1003	0	3	B, F	73	2,4037	2 190 000	440 000	2 630 000	46 355	3 863	2 644	220
C1101	1	2	B, F	61	2,0086	1 830 000	220 000	2 050 000	38 735	3 228	2 209	184
C1102	1	3	B, F	70	2,3049	2 100 000	290 000	2 390 000	44 450	3 704	2 535	211
C1103	1	3	B, F	73	2,4037	2 190 000	260 000	2 450 000	46 355	3 863	2 644	220
					<b>3037</b>	<b>100,0000</b>	<b>91 110 000</b>	<b>21 930 000</b>	<b>113 040 000</b>	<b>1 928 495</b>		<b>110 000</b>

1) U=Uteplats (stenlagd yta), I=Inglasad uteplats/balkong, B= Balkong, F=Förråd

Till de lägenheter som upplåts med uteplats tillkommer skötselyta i form av gräsmatta. Gräsytan kommer inte att ingå i upplåtelsen.

Föreningen tecknar sidoavtal på parkeringsplats.

## K. EKONOMISK PROGNOIS

Tkr	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter lägenheter <sup>1</sup>		1928	1967	2006	2046	2087	2129	2351	2596
Årsavgifter prel. vatten		110	112	114	117	119	121	134	148
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>2038</b>	<b>2079</b>	<b>2120</b>	<b>2163</b>	<b>2206</b>	<b>2250</b>	<b>2485</b>	<b>2744</b>
Räntor <sup>2</sup>		-836	-832	-828	-824	-820	-815	-1006	-978
Amortering		-148	-152	-156	-160	-165	-169	-147	-174
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll)		-869	-886	-904	-922	-940	-959	-1059	-1169
Fastighetavgift <sup>4</sup>		-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-78
<b>Avsättningar</b>									
Avsättning för underhåll <sup>3</sup>		-182	-186	-189	-193	-197	-201	-222	-245
Ack. Avsättning för underhåll		182	368	557	750	947	1148	2217	3396
<b>Summa utbetalningar</b>		<b>-2035</b>	<b>-2056</b>	<b>-2077</b>	<b>-2099</b>	<b>-2122</b>	<b>-2144</b>	<b>-2434</b>	<b>-2644</b>
<b>Kassaflöde<sup>5</sup></b>	<b>IB 50</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>43</b>	<b>64</b>	<b>84</b>	<b>106</b>	<b>51</b>	<b>100</b>
Ack. Kassaflöde		53	76	119	184	268	374	1071	1621
Avskrivningar ej likviditetspåverkande <sup>6</sup>		-1143	-1143	-1143	-1143	-1143	-1143	-1143	-1143
Bokföringsmässigt resultat		-810	-782	-755	-726	-697	-667	-723	-624
Ack. bokföringsmässigt resultat		-810	-1592	-2347	-3073	-3770	-4437	-7513	-10685
Årsavgifter lägenheter och prel. vatten, SEK/kvm		671	685	698	712	726	741	818	904
Ränta	%	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	3,50	3,50
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

<sup>1</sup> Höjning av årsavgift/intäkt med 2,00% per år.

<sup>2</sup> Höjning av ränta från 2,75% år 1-10 till 3,50% år 11-16.

<sup>3</sup> Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

<sup>4</sup> Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

<sup>5</sup> Föreningen erhåller en kassa om 50000 SEK vid föreningens start

### <sup>6</sup>Avskrivningar

Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

I ekonomisk plan tillämpas linjär avskrivning över 100 år, avskrivningsunderlag är byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

## L. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift Belopp i SEK/kvm/år									
<b>Antagen inflationsnivå och</b>									
1. antagen räntenivå		671	685	698	712	726	741	818	904
2. antagen räntenivå + 1 %;		771	784	798	811	825	839	913	995
3. antagen räntenivå + 2 %;		872	884	897	910	923	936	1008	1087
<b>Antagen räntenivå och</b>									
4. antagen inflationsnivå + 1 %;		671	688	705	723	741	760	861	981
<b>Ränte- och inflationsantaganden;</b>									
Ränta år 1-10;		2,75 %							
Ränta år 11-16;		3,50 %							
Intäktsränta;		0,00 %							
Inflation;		2,00 %							

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 november 2018 för bostadsrättsföreningen Kopparlönnen, org. nr: 769634-3115.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

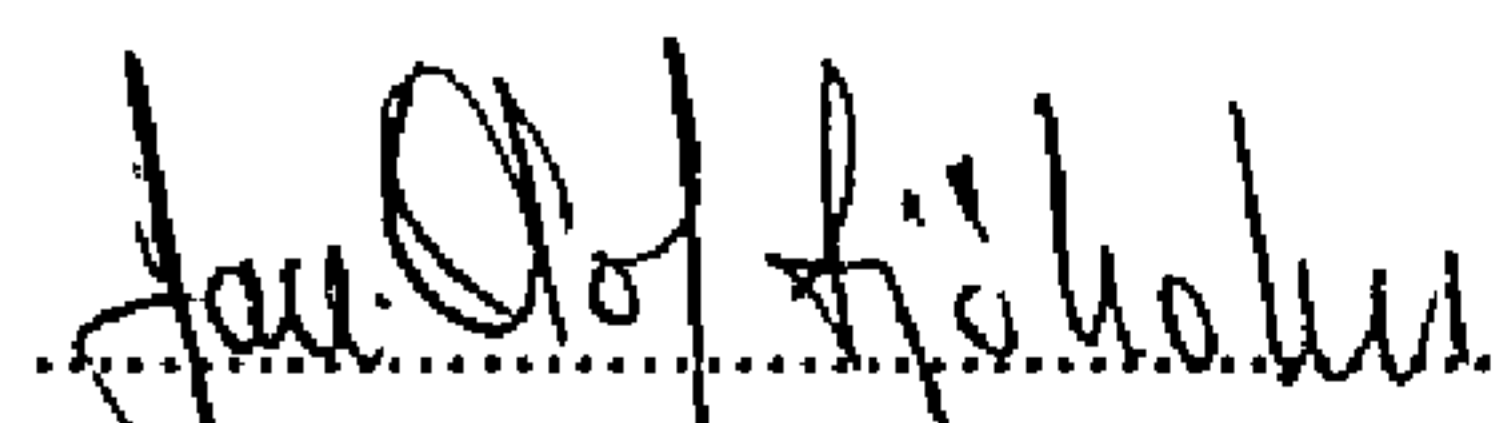
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

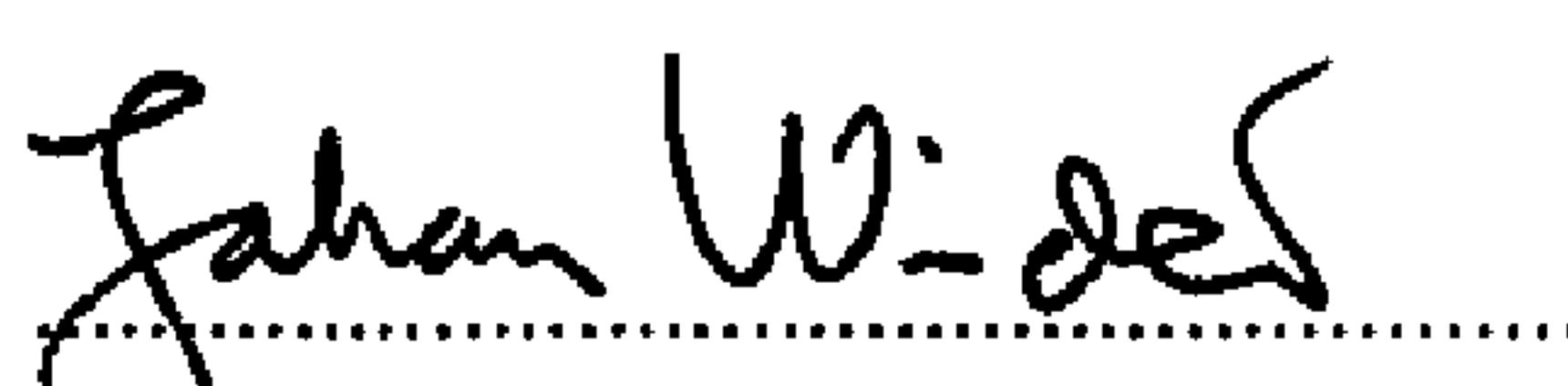
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 6 december 2018

  
Jan Olof Sjöholm  
Byggn. ing.  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 STOCKHOLM

  
Johan Widén  
Civ. ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61 3 tr  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-12-06 för Brf Kopparlönnen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-03-27
2. Registreringsbevis	2017-03-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-11-22
4. Aktieöverlåtelseavtal	2018-02-08
5. Kreditoffert Handelsbanken	2018-11-22
6. Utdrag från fastighetsregistret	2018-10-04
7. Beräkning av taxeringsvärde	2018-11-01
8. Bygglövsbeslut	2018-10-30
9. Samtal med kontrollansvarig	2017-11-07
10. Finansieringsförfrågan	Odaterad
11. Uppställningsritning parkeringsplatser	2018-10-16
12. Ritning M-102	Odaterad
13. Ritning M-102	2017-07-12
14. Transportköp	2017-07-07
15. Beräkning av skatteskuld	2018-02-14
16. Marklövsbeslut	2018-10-30
	2018-07-06

*ju*