

Ekonomiskplan för Bostadsrättsföreningen Brf Karlssons äng i Kalmar. (Org. nr. 769637-0944)

Denna ekonomiskplan 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 Karlssons äng i Kalmar, som registrerats hos Bolagsverket 2019-01-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Angiven anskaffningskostnad är slutligt känd.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2020. Inflyttning beräknas ske våren 2021.

Brf Karlssons äng anskaffning av fastigheten kommer att ske genom att Brf Karlssons äng förvärvar samtliga aktier i Fastighetsbolaget Kängan AB (org.nr.559193-5175).Bolagets enda tillgång är fastigheten Tekoppen 2 i Kalmar.

Föreningen förvärvar sedan fastigheten(internttransaktion)från Kängan AB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts vid denna tidpunkt med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Kängan AB kommer därefter att säljas för likvidering. Det skattemässiga restvärdet medför att skatt uppkommer i föreningen om verksamheten upphör och fastigheten säljs.

Genomförande.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Fastighetscompagni AB(org.nr 559122-9322), vilka anlitat Byggnadsaktiebolaget O.G Ohlsson (org. nr. 556047-1061 som totalentreprenör för dess byggnation.

Fagnes AB (556856-2275) och Gullmanders arkitekter & ingenjörer AB (556173-4236) svarar under sex månader för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper bolagen de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Fagnes AB (556856-2275) ,Gullmanders arkitekter & ingenjörer AB (556173-4236) har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Bolaget, under en tid av 3 år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare har sålts genom Bolagets försorg.

Bolagen tecknar en byggförsäkring och färdigställandeförsäkring för föreningens hus. Som garanti för föreningen skyldighet att återställa förskotten till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2§ 2 p bostadsrättslagen lämnas förskottsgarantiförsäkring.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Tekoppen 2
Adress:	Sidenvägen 2,4 A-B
Fastighetens areal:	2623 m ²
Lägenhetsyta:	Primär:903 m ² 12 st lägenheter
Planförhållanden:	För området gäller antagen detaljplan 2016-12-19
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Två byggnader i två plan med 12 lägenheter kommer att nyproduceras. Husen är anslutna för el leverans. Fjärrvärme ansluts till lägenheterna.
Alla lägenheter har uteplats/balkong.

I anslutning till lägenheterna finns 12 st Parkeringar.
Parkeringsplatserna ingår i månadsavgiften.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.**Nyproducerade Bostadshus.**

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Utvändigt klädd med trä.
Rumsskiljande väggar:	Betong/Regelkonstruktion med gips.
Mellanbjälklag:	Betong/Trä
Yttertak:	Papptak
Fönster/-dörr:	Trä/aluminium fabriksmålat, 3-glas
Ventilation:	Ventilation genom Ftx

Hushållsel: Separat mätning för varje lägenhet.

Värmeanläggning: Fjärrvärme

TV: Fiberkabel

Data: Fiberkabel.

Telefoni: Fiberkabel.

Förrådsbyggnader.

Grundläggning: Betong

Yttervägg: Utvändigt klädd med träpanel.

Yttertak: Papptak.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker/parkett	Målade	Målat
Hall	Parkett,	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett,	Målade	Målat
Kök	Parkett,	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett,	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

Kök med spishäll, inbygggnadsugn, Micro, diskbänk, kyl, frys, och köksfläkt.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.

Badrumsinredning med spegel, skåpinredning, tvättmaskin och kondensumlare.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskilling för föreningens fastighet.	1.898.000
Entreprenadkostnader*	26.832.000
Kostnad för aktier i Kängan AB	3.960.000

*Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, kreditivkostnader, marknadsföring, konsultarvoden, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan

Anskaffningskostnad	32.690.000
----------------------------	-------------------

Taxeringsvärdet har beräknats till 14.386.000 kronor varav byggnadsvärde 12.400.000 kr

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

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

Investerings lån totalt (fördelat enligt nedan)

Lån : 11.000.000:- 2,00 % ränta	11.000.000
---------------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	21.690.000
-----------	------------

Summa beräknad finansiering	32.690.000
------------------------------------	-------------------

Kov *R*

R

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Räntekostnader

Lån 11 000.000 2,0% ränta 220.000

Beräknad kapitalkostnad år 1 220.000

Delsumma amortering 122.000

Amortering år 110.000 per år.(90 år)

Baserat på bankens nuvarande amorteringskrav.

Avsättning till fastighetsunderhåll 43.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 19 000

Arvode styrelse och revisor 16 000

Fastighetsförsäkring 13 000

Löpande underhåll 23 000

Ytterbelysning 7 000

Sophantering 15 000

Snöröjning sandning, grönyta 20 000

Delsumma driftskostnader 113. 000

Driftsreserv 25.000

Summa beräknade årliga kostnader 523.000

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: uppvärmning, VA, fiber och hushållsel
(ca 170 kr / m²)

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande
Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsskatten år 16 till 22.000 kr

Avskrivningar

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

I denna kostnadskalkyl omfattar den kalkylerade kostnaden en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 1 % per år (avskrivningstid 100 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 föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter 523.000

Summa beräknade årliga intäkter 523.000

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Driftskostnad kr per månad uppskattad
1	3 rok	79 BV	1.945.000	8,75	45.755	3.813	1105
2	2 rok	49 BV	1.395.000	5,44	28.380	2.365	694
3	3 rok	76 BV	1.845.000	8,42	44.017	3.668	1063
4	3rok	79 BV	1.945.000	8,75	45.755	3.813	1105
5	3 rok	79	1.895.000	8,75	45.755	3.813	1105
6	3 rok	76	1.795.000	8,42	44.017	3.668	1063
7	3 rok	76	1.795.000	8,42	44.017	3.668	1063
8	3 rok	79	1.895.000	8,75	45.755	3.813	1105
9	3 rok	79 BV	1.845.000	8,75	45.755	3.813	1105
10	3 rok	76 BV	1.795.000	8,42	44.017	3.668	1063
11	3 rok	79	1.795.000	8,75	45.755	3.813	1105
12	3 rok	76	1.745.000	8,42	44.017	3.668	1063

Kvm: 903 Totalt: 21.690.000 100,00

Lägenheterna uppmätta enligt gällande mät regler: SS 21054:2020

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	36.201 kr
Belåning per kvm	12.181 kr
Insats per kvm	24.020 kr
Driftskostnader per kvm	154 + 170 kr
Årsavgift per kvm	590 kr
Avsättning till underhåll per kvm	48 kr

G. EKONOMISK PROGNOSEN.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	523	524	525	527	528	532	543	579
(utbetalningar)								
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	342	340	337	335	332	332	322	312
Räntor	220	218	215	213	210	210	200	190
Amortering	122	122	122	122	122	122	122	122
<i>Drifkostnader *</i>	90	92	94	96	97	99	110	121
<i>Underhållskostnader</i>	66	67	69	70	71	73	80	89
Löpande underhåll*	23	23	24	24	25	25	28	31
Avsättning för underhåll *	43	44	45	46	47	47	52	58
<i>Övriga kostnader</i>	25	26	26	27	27	28	30	57
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	23
Övriga oföruts kostnader *	25	26	26	27	27	28	30	34
Summa intäkter	523	533	544	555	566	577	635	699
Årsavgifter *	523	533	544	555	566	577	635	699
D:o kronor per m2	579	591	603	615	627	639	703	774
Hysesintäkter *	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	268	268	268	268	268	268	268	268
Bokföringsmässigt Årsresultat efter avskrivningar	-146	-137	-127	-118	-108	-101	-54	-26
Likviditet vid årets utgång	43	53	63	74	84	93	145	178
Ackumulerad likviditet	43	96	160	233	318	411	755	1 154
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,00							
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	903							
Investeringslån kkr	11 000							
Taxeringvärde kkr	14 386							
Antal lägenheter	12							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift antas vara 1429 kr/lgh (eller 0,3 % av taxvärdet om detta ger lägre avgift) uppräknat med inflation.

Kor

pe

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl VA, hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	579	591	603	615	627	639	703	774
2. Dagens räntenivå + 1 %	701	715	729	744	759	774	851	936
3. Dagens räntenivå + 2 %	823	839	856	873	891	908	999	1 099
4. Dagens räntenivå + 3 %	945	964	983	1 002	1 022	1 043	1 147	1 262
6. Dagens räntenivå - 1 %	457	467	476	485	495	505	555	611
7. Dagens räntenivå - 2 %	336	342	349	356	363	370	408	448
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	579	597	614	633	652	671	772	888
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	579	602	626	651	678	705	846	1 015
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	579	585	591	597	603	609	639	671
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	579	579	579	579	579	579	579	579

Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och
år

Ränte- och inflationsantagande
Räntenivå %

2,00

Inflationsnivå %

2,00

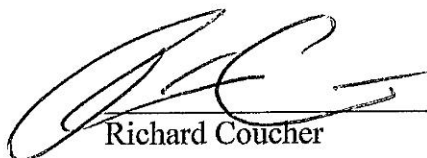
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga
ränte- och
inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade
ränte- och
inflationsändringar.

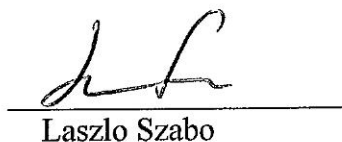
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

- 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 uppvärmning, fiber, vatten 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 kommer 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 2/11 -2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLSSONS ÄNG I KALMAR.


Richard Coucher


Laszlo Szabo


Erik Gärskog

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 Karlssons Äng i Kalmar, org.nr. 769637-0944 undertecknad 2020-11-02 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.

Platsbesök har inte skett då intyg från kontrollansvarig, Janet Vilmontson, finns.

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.

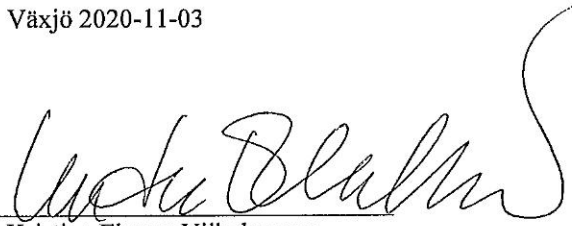
Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.
Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 201028
Ekonomisk plan daterad 201102
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 190112
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 190112
Kostnadskalkyl, 191023
Utdrag ur fastighetsregistret, 201025
Taxeringsvärdeberäkning,
Köpebrev, Kalmar Kommun, 190830
Aktieöverlåtelseavtal med proformabalansräkning, 191101
Entreprenadkontrakt, Byggnadsaktiebolaget O.G. Ohlsson, Nybro, 191011
Bygglov, Kalmar Kommun, 190522
Ritningar, 190225
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Fastighetscompagni AB, 201027
Garanti osålda lägenheter, Fagnes AB och Gullmanders Arkitekter&Ingenjörer AB, 201021
Utlåtande kontrollansvarig, Janet Vilmontson, 201027
Värdeutlåtande lgh, Svensk Fastighetsförmedling Kalmar, 191001
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Kalmar Län, 191015
Fastighetsförvaltningsoffert, Axcell Fastighetspartner Sydost AB, 190923
Offert Ekonomisk Förvaltning, Axcell Fastighetspartner Sydost AB, 190923
Ränteoffert, Swedbank, 201027
Styrelseprotokoll, 201021

Växjö 2020-11-03

Växjö 2020-11-03


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.