

BRF BANMÄSTAREN

2021031701140

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BANMÄSTAREN

Organisationsnummer: 769637-5133

Kommun: Lund

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

| | | |
|----|--------------------------------------------------------------------|------------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sida 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sida 2-9 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sida 9 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sida 10-11 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sida 12 |
| | Lägenhetstabell | Sida 13-14 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sida 15 |
| G. | Känslighetsanalys | Sida 16 |
| H. | Nyckeltal | Sida 17 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2021-03-03

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BANMÄSTAREN


Per-Anders Johansson


Kim Hansson


Bo Persson

BRF BANMÄSTAREN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Banmästaren har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 61 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2021 och avslutas under kvartal 1 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2021 och avslutas preliminärt under kvartal 2 2021, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-03-03. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-03-05.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Hardebergabanan 1, Lund |
| Adress: | Revingegatan 10, 12 A-B |
| Tomtens areal: | ca 3 319 kvm |
| Boarea enligt tabell: | ca 4 301 kvm |
| Lokalarea: | ca 775 kvm |
| Byggnadernas utformning: | 2 bostadshus i 5-7 våningar, källare, garage samt fläktrum på tak |
| Antal bostadslägenheter: | 61 st |

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

43 garageplatser, varav

10 med laddmöjlighet för elbil

2 öppna parkeringsplatser i markplan

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har en lokal för uthyrning i plan 1 och 2 med adress Revingegatan 12 A. Lokalen är planerad för förskola.

BP
KA

BRF BANMÄSTAREN

Servitut

Tre servitut avseende ledningar belastar fastigheten

Ett servitut avseende takfot och hängränna finns till förmån för fastigheten

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Miljörum för restavfall och källsortering

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats, staket och belysning

Ledningar för yttre VA, el, bredband

Inkommande fjärrvärme

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral, elrum, fläktrum

Tre hissar, hisschakt, hisshallar, entréer, trapphus, postboxar

Övernattningsrum

Miljörum för källsortering av sopor

Porttelefon

Cykelrum, rullstols-/barnvagnsrum, städtrum, fastighetsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvattenmätare, elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning: | Betongplatta |
| Stomme: | Betong, stålpelare i fasad |
| Ytterväggar: | Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Betong alt gipsskivor på reglar |
| Innerväggar, ej bärande: | Gipsskivor på reglar |
| Innerväggar, bärande: | Betong |
| Yttertak: | Papp |
| Trappor: | Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik, räcke och handledare av stål |
| Fönster och fönsterdörrar: | Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta |
| Balkonger: | Prefabricerade av betong, räcke av perforerad aluminiumplåt |
| Entrépartier: | Aluminium |
| Lägenhetsytterdörrar: | Säkerhetsdörrar |

Bar P
A

BRF BANMÄSTAREN

Värme

Bostäder: Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Lokal: Fjärrvärme, golvvärme

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokal: Från- och tilluftssystem med värmeväxlare

El

Föreningen har en kollektiv elanslutning, dvs ett elabonnemang. Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|-------------|-------------|-----------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall | Parkett | Målat | Grängat | Skåpinredning |
| Vardagsrum | Parkett | Målat | Grängat | |
| Kök | Parkett | Målat Avtorkbart stänkskydd | Grängat | Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier |
| Övriga rum | Parkett | Målat | Grängat | Skåpinredning |
| Klädkammare | Parkett | Målat | Grängat | Hylla, klädstång |
| Bad/Tvätt | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin Handdukstork |
| WC/dusch | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning Duschskärm |

BN
#5

BRF BANMÄSTAREN

| | | | | |
|----|---------|----------------------------------|-------|--------------------|
| WC | Klinker | Målat, Stänkskydd av kakel | Målat | Sanitetsutrustning |
|----|---------|----------------------------------|-------|--------------------|

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Groventré | Klinker Nedsänkt torkmatta | Målat | Akustikplattor | Entrédörr, metallparti Krokar Skohylla |
| Trapphus | Klinker | Målat | Målat Akustikplattor | Trappa av betong med beläggning av cementmossaik Räcke och handledare av stål Plattformshiss |
| Kaprum | Linoleum- matta | Målat | Akustikundertak | Kaprumsinredning Trätrappa |
| Allrum | Linoleum- matta | Målat Stänkskydd av kakel | Akustikundertak | Inredning (rostfri bänkskiva och underskåp) Ljudabsorbenter på vägg |
| Lekrum | Linoleum- matta | Målat | Akustikundertak | Ljudabsorbenter på vägg |
| Kreativt torg | Linoleum- matta | Målat Stänkskydd av kakel | Akustikundertak | Inredning (rostfria bänkskivor och underskåp) Ljudabsorbenter på vägg |
| Skötrum | Plastmatta | Målat Stänkskydd av kakel | Akustikundertak hygien | Skötbord Pappershandukshållare Tvålpump Papperskorg Spegel |
| Torkrum | Klinker | Målat | Akustikplattor hygien | Torkhängare Torkställning |

2021031701144

BRF BANMÄSTAREN

| | | | | |
|--------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Städ/tvätt | Plastmatta | Målat | Akustikundertak | Inredning (Rostfri tvättbänk) Tvättmaskin Torktumlare Moppmaskin |
| Restaurang/bullkök | Plastmatta | Målat Stänkskydd av kakel | Akustikundertak | Inredning Ljudabsorbenter på vägg |
| Kök | Plastmatta stegsäker | Kakel | Akustikundertak hygien | Inredning Fönstersmyg i kakel |
| Vagnförråd | Plastmatta Stegsäker | Kakel | Akustikundertak hygien | Inredning Fönstersmyg i kakel Avbärarlist |
| Diskrum | Plastmatta Stegsäker | Kakel | Akustikundertak hygien | Inredning Fönstersmyg i kakel |
| Varumottagning | Plastmatta Stegsäker | Kakel | Akustikundertak | Fönstersmyg i kakel Avbärarlist |
| Torrkök | Plastmatta Stegsäker | Målat | Akustikundertak | Hyllor |
| Vil-/samtalsrum | Linoleum- matta | Målat | Akustikundertak | |
| Samtal | Linoleum- matta | Målat | Akustikundertak | |
| Personalrum | Linoleum- matta | Målat Stänkskydd av kakel | Akustikundertak | Köksinredning |
| Expedition | Linoleum- matta | Målat | Akustikundertak | |
| Passage | Linoleum- matta | Målat | Akustikundertak | |
| Förråd/Städ | Plastmatta | Målat | Akustikundertak | Utslagsback |
| Förråd | Linoleum- matta | Målat | Akustikundertak | |

2021031701145

BRF BANMÄSTAREN

| | | | | |
|------------------------------|----------------|-------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arbetsrum/kopiering | Linoleum-matta | Målat | Akustikundertak | |
| Omklädning | Plastmatta | Målat | Akustikundertak | Klädskåp, sittbänk, krokar |
| Omklädning kökspersonal | Plastmatta | Målat | Akustikundertak | Klädskåp, krokar |
| WC | Plastmatta | Kakel | Akustikundertak hygien | Toapappershållare Sanitetspåshållare Spegel Tvålpump Papperskorg Pappershanddukshållare |
| WC i anslutning till skötrum | Plastmatta | Kakel | Akustikundertak hygien | Toapappershållare Tvålpump Pappershanddukshållare Spegel Papperskorg |
| WC/Dusch | Plastmatta | Kakel | Akustikundertak hygien | Toapappershållare Sanitetspåshållare Spegel Tvålpump Papperskorg Pappershanddukshållare Duschdraperistång |
| RWC | Plastmatta | Kakel | Akustikundertak hygien | Toapappershållare Sanitetspåshållare Spegel Tvålpump Papperskorg Pappershanddukshållare Skötbord vägghängt Draghandtag dörr |
| RWC/D | Plastmatta | Kakel | Akustikundertak hygien | Toapappershållare Sanitetspåshållare Spegel Tvålpump Papperskorg Pappershanddukshållare Duschdraperistång Draghandtag dörr |

BR
* B

BRF BANMÄSTAREN

| | | | | |
|-------------------------|------------------|-------|-------|----------------------------------------|
| Uteförråd, oisolerat | Mark- plattor | Målat | Målat | Ståldörr |
| Uteförråd, uppvärmt | Betonggolv | Målat | Målat | Ståldörr |
| Miljörum | Betonggolv | Målat | Målat | Ståldörr Avbärarlistor Golvbrunn |

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

BRF BANMÄSTAREN

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) | 291 125 000 kr |
| Beräknad slutlig anskaffningskostnad | 291 125 000 kr |

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde | 1281020 |
| Taxeringsvärde bostäder ca | 113 500 tkr |
| Taxeringsvärde lokaler ca | 14 800 tkr |
| Taxeringsvärde garage ca | 6 100 tkr |

BRF
#

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

| Lån | Belopp Kr | Bindnings- tid 2) år | Ränta 3) % | Ränte- kostnad Kr | Amortering 1) Kr | Kapital- kostnad Kr |
|-------------------------|--------------|----------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Bottenlån | 27 300 000 | 1 | 3,10% | 846 300 | | 846 300 |
| Bottenlån | 27 500 000 | 3 | 3,10% | 852 500 | | 852 500 |
| Bottenlån | 27 300 000 | 5 | 3,40% | 928 200 | | 928 200 |
| Amortering | | | | | 739 000 | 739 000 |
| S:a lån | 82 100 000 | | 3,20% | 2 627 000 | 739 000 | 3 366 000 |
| Insatser | 114 964 000 | | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 94 061 000 | | | | | |
| S:a finansiering | 291 125 000 | | | | | |

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 366 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,20%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 813 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 42 870 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

152 280

BRF BANMÄSTAREN

2021031701150

| | | |
|--------------------------------------------------------------|---------|------------------|
| Driftskostnader b) | | |
| Ekonomisk förvaltning c) | 82 750 | |
| Styrelsearvode | 50 000 | |
| Revisionsarvode | 30 000 | |
| Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode | 45 000 | |
| Vattenavgifter | 180 000 | |
| Värmeavgifter | 380 000 | |
| Elavgifter (exkl hushållsel) | 250 000 | |
| Hushållsel (schablonförbrukning) | 206 015 | |
| Sophämtning och källsortering | 65 000 | |
| Inre och yttre skötsel | 100 000 | |
| Teknisk förvaltning av installationer c) | 85 000 | |
| Besiktning och service hissar d) | | |
| Bredband med telefoni och TV (grundleverans) | 161 040 | |
| Försäkringar | 30 000 | |
| Väderprognosstyrning | 17 500 | |
| Köldmediekontroll e) | | |
| Brf-hemsida | 2 000 | |
| Diverse inkl. jour och snöröjning | 120 000 | |
| Summa driftskostnader | | 1 804 305 |
| Övriga kostnader | | |
| Fastighetsavgift bostäder f) | | |
| Fastighetsskatt garage | 61 000 | |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | 148 000 | |
| | | 209 000 |

| | |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar | 5 531 585 |
|------------------------------------------------------------|------------------|

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 107 565 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning under tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

e) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

BRF BANMÄSTAREN

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

| | | | | |
|-----------------------------------|-------|-----|----------------------|-----------|
| Årsavgift lägenhet | 4 301 | kvm | | 2 438 994 |
| Årsavgift bredband | | | | 161 040 |
| Årsavgift varmvatten *) | | | | 107 565 |
| Årsavgift el *) | | | | 206 015 |
| Hyra förskolelokal **) | 725 | kvm | 2 529 kr/kvm och år | 1 833 413 |
| Hyra komplementbyggnader **) | 50 | kvm | 1 475 kr/kvm och år | 73 758 |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | | | | 148 000 |
| Hyra garage | 41 | st | 950 kr/plats och mån | 467 400 |
| Hyra garage, mc-platser | 2 | st | 550 kr/plats och mån | 13 200 |
| Avgift öppna p-platser | 2 | st | 550 kr/plats och mån | 13 200 |
| Tilläggsavgift laddplats ***) | 10 | st | 250 kr/plats och mån | 30 000 |
| Hyra övernattningsrum | | | 250 kr/dygn | 15 000 |
| Hyra extra förråd | 5 | st | 400 kr/förråd/mån | 24 000 |

| | | | | |
|----------------------------------------|--|--|--|------------------|
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER | | | | 5 531 585 |
|----------------------------------------|--|--|--|------------------|

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Varmvatten- och elårsavgifter är baserade på schablonmässig snittförbrukning för respektive lägenhet

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) Tillkommande fast avgift för parkeringsplats med laddningsmöjlighet. Verklig kostnad för elförbrukning debiteras separat.

LÄGENHETSTABELL

BRF BANMÄSTAREN

| Nr | Boarea, cirka ¹⁾ kvm | Storlek ²⁾ Mark | Andelstal ³⁾ | % | INSATS | | UPPLÅTELSE-INSATS OCH LÅN PER | | LGH ⁴⁾ | ÅRSAVGIFT LGH | | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ | | ÅRSAVGIFT TOTAL | | ÅRSAVGIFT | | EL ⁶⁾ |
|-----------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------|-------------|------------|-------------------------------|------------|-------------------|---------------|-----------|----------------------------------|-----------|-----------------|-------|-----------|----|------------------|
| | | | | | kr | kr | kr | kr | | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr | |
| 2-1305 | 96 | 4 RK | | 2,0798% | 2 391 000 | 1 809 000 | 4 200 000 | 1 708 000 | 50 726 | 4 227 | 2 640 | 220 | 53 366 | 4 447 | 2 188 | 4 055 | | |
| 2-1401 | 26 | 1 RK | | 0,8872% | 1 020 000 | 405 000 | 1 425 000 | 728 000 | 21 640 | 1 803 | 2 640 | 220 | 24 280 | 2 023 | 1 161 | 2 215 | | |
| 2-1402 | 77 | 3 RK | | 1,7588% | 2 022 000 | 1 728 000 | 3 750 000 | 1 444 000 | 42 897 | 3 575 | 2 640 | 220 | 45 537 | 3 795 | 1 768 | 3 555 | | |
| 2-1403 | 48 | 2 RK | | 1,2543% | 1 442 000 | 858 000 | 2 300 000 | 1 030 000 | 30 592 | 2 549 | 2 640 | 220 | 33 232 | 2 769 | 1 488 | 2 935 | | |
| 2-1404 | 39 | 1 RK | | 1,0856% | 1 248 000 | 702 000 | 1 950 000 | 891 000 | 26 477 | 2 206 | 2 640 | 220 | 29 117 | 2 426 | 1 161 | 2 215 | | |
| 2-1405 | 96 | 4 RK | | 2,0798% | 2 391 000 | 1 909 000 | 4 300 000 | 1 708 000 | 50 726 | 4 227 | 2 640 | 220 | 53 366 | 4 447 | 2 188 | 4 055 | | |
| 2-1501 | 26 | 1 RK | | 0,8872% | 1 020 000 | 430 000 | 1 450 000 | 728 000 | 21 640 | 1 803 | 2 640 | 220 | 24 280 | 2 023 | 1 161 | 2 215 | | |
| 2-1502 | 65 | 2 RK | | 1,5448% | 1 776 000 | 1 274 000 | 3 050 000 | 1 268 000 | 37 678 | 3 140 | 2 640 | 220 | 40 318 | 3 360 | 1 488 | 2 935 | | |
| 2-1503 | 65 | 2 RK | | 1,5448% | 1 776 000 | 1 174 000 | 2 950 000 | 1 268 000 | 37 678 | 3 140 | 2 640 | 220 | 40 318 | 3 360 | 1 488 | 2 935 | | |
| 2-1504 | 108 | 5 RK | | 2,2938% | 2 637 000 | 3 263 000 | 5 900 000 | 1 883 000 | 55 945 | 4 662 | 2 640 | 220 | 58 585 | 4 882 | 2 608 | 4 725 | | |
| 2-1601 | 26 | 1 RK | | 0,8872% | 1 020 000 | 480 000 | 1 500 000 | 728 000 | 21 640 | 1 803 | 2 640 | 220 | 24 280 | 2 023 | 1 161 | 2 215 | | |
| 2-1602 | 65 | 2 RK | | 1,5448% | 1 776 000 | 1 424 000 | 3 200 000 | 1 268 000 | 37 678 | 3 140 | 2 640 | 220 | 40 318 | 3 360 | 1 488 | 2 935 | | |
| 2-1603 | 65 | 2 RK | | 1,5448% | 1 776 000 | 1 324 000 | 3 100 000 | 1 268 000 | 37 678 | 3 140 | 2 640 | 220 | 40 318 | 3 360 | 1 488 | 2 935 | | |
| 2-1604 | 108 | 5 RK | | 2,2938% | 2 637 000 | 3 563 000 | 6 200 000 | 1 883 000 | 55 945 | 4 662 | 2 640 | 220 | 58 585 | 4 882 | 2 608 | 4 725 | | |
| Justering | | | | 0,0000% | | | | 2 000 | -2 | | | | -2 | | | | | |
| SUMMA | 4 301 | 61 | | 100,0000% | 114 964 000 | 94 061 000 | 209 025 000 | 82 100 000 | 2 438 994 | 161 040 | 2 600 034 | 1 07 565 | 2 608 015 | | | | | |

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Lägenheterna 1-1001, 1-1006 och 2-1201 har varken mark, balkong eller terrass. I övriga lägenheter ingår balkong och/eller terrass.

Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på rättning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering efter faktisk förbrukning samt kosmad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

7) Elförbrukningen är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kosmad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF BANMÄSTAREN

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%

Driftkostnadsökning (inflation), per år 2% 1,0%

Räntenivå, genomsnitt 3,20% 1,0%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder: 113 500

Garage: 6 100

Uthyrningslokaler: 14 800

Uppräkning per år 2,0%

Fastighetsskatt 1,0%

| År: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 | |
|----------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kalenderår: | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2032 | 2037 | |
| Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond) | | | | | | | | | |
| Räntor | tkr | -2 627 | -2 604 | -2 579 | -2 553 | -2 526 | -2 497 | -2 338 | -2 149 |
| Amorteringar | tkr | -739 | -776 | -813 | -849 | -886 | -923 | -1 108 | -1 292 |
| Driftkostnader inkl. löpande underhåll *) | tkr | -1 804 | -1 840 | -1 877 | -1 915 | -1 953 | -2 028 | -2 239 | -2 474 |
| Fastighetsskatt garage & lokal | tkr | -209 | -213 | -217 | -222 | -226 | -231 | -255 | -281 |
| Fastighetsavgift bostäder | tkr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -122 |
| SUMMA UTBETALNINGAR | tkr | -5 379 | -5 433 | -5 486 | -5 539 | -5 591 | -5 679 | -5 940 | -6 318 |
| Årsavgift, genomsnitt | kr/kvm | 678 | 691 | 705 | 719 | 733 | 748 | 826 | 912 |

Inbetalningar

| | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter inkl bredband, el och varmvatten | tkr | 2 914 | 2 972 | 3 031 | 3 092 | 3 154 | 3 217 | 3 552 | 3 921 |
| Övriga intäkter | tkr | 2 618 | 2 644 | 2 670 | 2 697 | 2 724 | 2 751 | 2 892 | 3 040 |
| SUMMA INBETALNINGAR | tkr | 5 532 | 5 616 | 5 701 | 5 789 | 5 878 | 5 968 | 6 444 | 6 961 |
| ÅRETS NETTOBETALNINGAR | tkr | 153 | 183 | 215 | 250 | 287 | 289 | 504 | 643 |

Föreningens kassa

| | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingående saldo | tkr | 0 | | | | | | | |
| KASSABEHÅLLNING | tkr | 153 | 336 | 551 | 801 | 1 088 | 1 377 | 3 449 | 6 614 |
| varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll | tkr | 152 | 304 | 456 | 608 | 760 | 912 | 1 672 | 2 432 |

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

| | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Avskrivning (byggnad) | tkr | -1 813 | -1 813 | -1 813 | -1 813 | -1 813 | -1 813 | -1 813 | -1 813 |
|-----------------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

Bokföringsmässigt resultat

| | | | | | | | | | |
|-----|--------|--------|------|------|------|------|------|------|-----|
| tkr | -1 073 | -1 006 | -937 | -866 | -792 | -753 | -553 | -353 | -30 |
|-----|--------|--------|------|------|------|------|------|------|-----|

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF BANMÄSTAREN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

| | | | | | | | | |
|--------------------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| År: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
| Ursprunglig utbetalning: | tkr | 5 379 | 5 433 | 5 486 | 5 539 | 5 591 | 5 940 | 6 318 |

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-02-08 ökar med 2,7%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,7%

| | |
|----------------------------------------------|-------|
| Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan | 3,20% |
| - innehåller räntenivå per 2021-02-08 | 0,50% |
| - och en reserv för ränteökning | 2,70% |
| Total ränta i finansieringsplan | 3,20% |

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| B: Om räntenivån per 2021-02-08 ökar med 3% , dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan: | | | | | | | | |
| Ränta | tkr | 246 | 244 | 242 | 239 | 237 | 219 | 201 |
| Avsättning för fastighetsunderhåll | tkr | 152 | 152 | 152 | 152 | 152 | 152 | 152 |
| Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos | tkr | -153 | -183 | -215 | -250 | -287 | -504 | -643 |
| Behov årsavgiftshöjning: | tkr | 245 | 213 | 179 | 141 | 102 | 0 | 0 |

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|-----|---|----|----|----|----|-----|-----|
| Om ökningen blir ytterligare 1% | | | | | | | | |
| ökar den totala kostnaden med: | tkr | 0 | 18 | 37 | 57 | 78 | 225 | 383 |

BRF BANMÄSTAREN

H. NYCKELTAL

| | kr/BTA ¹ | |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----|
| Anskaffningsvärde | 32 477 kr | |
| | | |
| | kr/kvm ² | |
| Anskaffningsvärde | 57 353 kr | |
| Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³ | 48 599 kr | |
| Lån och belåningsgrad⁴ | 16 174 kr | 28% |
| Lån³ | 19 089 kr | |
| Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)³ | 605 kr | |
| Årsavgift varmvatten³ | 25 kr | |
| Driftskostnad | 355 kr | |
| Kassaflöde | 30 kr | |
| Avskrivning | 357 kr | |
| Fondavsättning | 30 kr | |
| Amortering⁵ | 200 kr | |
| Fondavsättning och amortering⁵ | 230 kr | |
| Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år | 125 kr | |

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 964 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Banmästaren, Lund kommun, med org.nr 769637-5133, 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 för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 61 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

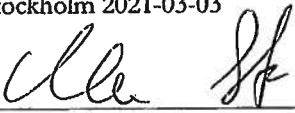
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.


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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-03-03



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-03-03

Stadgar för Brf Banmästaren registrerade 2010-05-09

Registreringsbevis för Brf Banmästaren

Bygglov beviljat på fastigheten Hardebergabanan 1, Lund kommun dat. 2019-03-05

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 61 lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande garage, en lokal och gemensamma utrymmen, på fastigheten Hardebergabanan 1, Lund kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Banmästaren, dat. 2021-03-03

Köpekontrakt gällande fastigheten Hardebergabanan 1, Lund kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Banmästaren, dat. 2021-03-03

Offert avseende finansieringen av Brf Banmästaren dat 2019-09-23

Accept av bankoffert dat. 2019-10-25

Uppdaterade räntor dat. 2021-02-08

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsplan dat. 2019-03-19



JM AB
Sophie Henfeld
Box 327
201 23 Malmö

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Banmästaren, 769637-5133 (föreningen)
Kontaktperson: Sophie Henfeld

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 17 mars 2021 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en insatsgarantiförsäkring som har getts ut av Gar-Bo Försäkring AB, 516401-6668 som säkerhet. Den är på 209 025 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 16 april 2021 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av handläggaren Yvonne Eriksson . Föredragande var handläggaren Eva-Lotta Backlund .

Yvonne Eriksson

Eva-Lotta Backlund

Information

Säkerheten förvaras i värdeskap hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.

SOPHIE HENFELD

JM AB

BOX 327

201 23 MALMÖ

Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769637-5133

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Banmästaren

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- ekonomisk plan



| | |
|------------------------------|------------------------------------|
| Organisationsnummer | |
| 769637-5133 | |
| Objektets registreringsdatum | Företagsnamnets registreringsdatum |
| 2019-05-09 | 2019-05-09 |
| Dokumentet skapat | Sida |
| 2021-04-16 07:35 | 2 (3) |

Org.nummer: 769637-5133

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Banmästaren

Adress: c/o JM AB
Box 327
201 23 MALMÖ

Säte: Skåne län, Lund kommun

Registreringslän: Skåne län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

460404-5536 Johansson, Per-Anders, Sjögatan 8 Lgh 1301, 234 39 LOMMA

STYRELSELEDAMÖTER660314-4442 Hansson, Eva Kim Anneli, Flintavägen 2, 245 45 STAFFANSTORP
530716-4094 Persson, Bo Göran, Klövergången 5, 235 35 VELLINGE**STYRELSESUPPLEANTER**

530612-0097 Halla, Johan, Glasbrukskajen 8 A Lgh 1102, 216 44 LIMHAMN

FIRMA TECKNINGFirman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.**STADGAR**SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSE DATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2019-05-09, 2019-05-13**VERKSAMHET**Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till
föreningens hus, om marken ska användas som komplement till
bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen
som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar
bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

| | |
|------------------------------|------------------------------------|
| Organisationsnummer | |
| 769637-5133 | |
| Objektets registreringsdatum | Företagsnamnets registreringsdatum |
| 2019-05-09 | 2019-05-09 |
| Dokumentet skapat | Sida |
| 2021-04-16 07:35 | 3 (3) |

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev eller e-post. Medlem som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller e-postadress.

— Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev eller e-post.

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2021-04-16

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.