

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Gläntan i Växjö
(Org.nr. 769638-1388)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	6
D. Preliminär finansieringsplan	6
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	7
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	9
G. Nyckeltal.....	10
H. Ekonomisk prognos.....	11
I. Känslighetsanalys.....	12
J. Särskilda förhållanden.....	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gläntan i Växjö, organisationsnr. 769638-1388, som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

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

Inflyttning beräknas ske jan 2022.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2021.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2020-03-19. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärfvas genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Mellan föreningen och OBOS Kärnhem har tecknats avtal om bostadsrättsgaranti, innebärande att OBOS Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom OBOS Kärnhems försorg.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Sanatoriet 37
Adress: Lugnets väg 3, 5, 7 och 17
Tomtens areal: ca 7 628 m²
Lägenhetsarea: ca 2 415 m²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

23 bostäder i 6 huskroppar (radhus) i två plan. Till respektive bostad tillhör en förrådsbyggnad.

På fastigheten finns gemensam naturmark som inte får bebyggas.

Parkering

Bostad 218-223 har plats för parkering framför sin bostad medan bostad 201, 204, 205, 209 och 210 har parkeringen precis intill bostaden. Övriga har parkering på gemensamma parkeringar.

Servitut och ledningsrätt

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
Fiberledning	Rätt att, inom upplåtet utrymme, nedlägga fiberledning. Till förmån för Sanatoriet 29, belastar Sanatoriet 37.	D-2020-00083094
Vattenledning, spillvattenledning	Rätt att, inom upplåtet utrymme, nedlägga vatten och spillvattenledning. Till förmån för Sanatoriet 29, belastar Sanatoriet 37.	D-2020-00083095
Infart	Rätt att, inom upplåtet utrymme, använda mark för infart till parkeringsplats. Till förmån för Sanatoriet 29, belastar Sanatoriet 37.	D-2020-00083096
Fjärrvärmeledning	Rätt att, inom upplåtet utrymme, nedlägga fjärrvärmeledning. Till förmån för Växjö Energi, belastar Sanatoriet 37.	Under bildande
Elkablar, transformatorstation, kabelskåp	Rätt att, inom upplåtet utrymme, nedlägga elkablar i mark, transformatorstation och kabelskåp. Till förmån för Växjö Energi, belastar Sanatoriet 37.	Under bildande

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning har skapats för väg och brandpost tillsammans med fastigheterna Sanatoriet 2 och Sanatoriet 29.

En gemensamhetsanläggning har skapats för lekplats, miljöhus, undercentral, belysning och armaturer samt vissa gångytor tillsammans med fastigheten Sanatoriet 29.

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

Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme med fasad av trä och invändig beklädnad av gipsskivor.
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel träregelstomme med invändig beklädnad av gipsskivor.
Rumsskiljande väggar:	Träregelstomme med gipsskivor, ljudisolering.
Mellanbjälklag:	Träbjälklag med stegljudisolering. Undersida bekläds med gipsskivor. Översida bekläds med golvspånskiva.
Yttertak:	Takstolar av trä. Betongtakpannor.
Fönster/-dörr:	Fabriksmålade aluminiumbeklädda träfönster.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Hushållsel:	Individuell mätning av el för bostaden.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme, golvvärme (BV) och vattenburna radiatorer (ÖV)
Vatten:	Separat mätning av vatten för bostaden.
Internet/TV:	Anslutet till fibernät, Telia Triple Play.

Förråd

Grundläggning:	Oisolerad betongplatta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme med fasad av träpanel utan invändig beklädnad.
Yttertak:	Papp

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

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

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	19 800 000
Entreprenadkostnader	65 591 500

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **85 391 500**

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

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 60 720 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 45 701 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	30 187 500
------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser	55 204 000
----------	------------

Summa beräknad finansiering **85 391 500**



2021110502562

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 30 187 500 kr. Ränta: 2,3 %

Beräknad kapitalkostnad år 1 **694 313**

Delsumma amortering **302 000**

Amortering 302 000 kr per år

Avsättning till fastighetsunderhåll **121 000**

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 32 000

Arvode styrelse och revisor 30 000

Fastighetsförsäkring 35 000

Löpande underhåll 61 000

Fastighetsskötsel 15 000

Gemensamhetsanläggning

Snöröjning 20 000

Fastighetsskötsel 29 000

Sophantering 41 000

Allmänt vatten 1 500

Allmän el 8 000

Delsumma driftskostnader **272 500**

Driftsreserv **29 103**

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 8524 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 264 000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader **1 418 916**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: Uppvärmning, kall- och varmvatten samt hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 23 625 kr/lgh och år för 105 m² (225 kr/m² och år). Föreningen kommer att vara kollektivt ansluten till Telia Triple Play, kostnaden för detta tillkommer och beräknas till 2 436 kr/år.

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

2021110502564

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, located at the bottom right of the page.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	35 359 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	12 500 kr/kvm
Insats per kvm	22 859 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	588 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	125 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	50 kr/kvm

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

* Exkl. avsättning till underhåll.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	1 419	1 420	1 422	1 424	1 426	1 428	1 442	1 725
Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	996	989	982	975	969	962	927	892
Räntor	694	687	680	673	667	660	625	590
Amorteringar	302	302	302	302	302	302	302	302
<i>Driftkostnader*</i>	212	216	220	224	229	234	258	285
<i>Underhållskostnader</i>	182	186	189	193	197	201	222	245
Löpande underhåll*	61	62	63	65	66	67	74	82
Avsättning för underhåll*	121	123	126	128	131	134	147	163
<i>Övriga kostnader</i>	29	30	30	31	32	32	35	303
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	264
Övriga oförutsedda kostnader*	29	30	30	31	32	32	35	39
Summa intäkter	1 419	1 447	1 476	1 506	1 536	1 567	1 730	1 910
Årsavgifter*	1 419	1 447	1 476	1 506	1 536	1 567	1 730	1 910
D:o kronor per m ²	588	599	611	623	636	649	716	791
Avskrivningar	547	547	547	547	547	547	547	547
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-245	-218	-190	-163	-135	-106	43	-60
Likviditet vid årets utgång***	121	150	180	210	241	272	435	348
Ackumulerad likviditet	121	271	451	662	902	1 174	3 019	5 455

(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)

Ränteantagande %	2,3
Inflationsantagande %	2,0
Lägenhetsyta m ²	2 415
Investeringslån kkr	30 187
Antal lägenheter	23

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

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

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

exkl. uppvärmning, kall- och varmvatten, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	588	599	611	623	636	649	716	791
2. Dagens räntenivå + 1 %	713	727	741	756	771	787	869	959
3. Dagens räntenivå + 2 %	838	854	871	889	907	925	1 021	1 127
4. Dagens räntenivå + 3 %	963	982	1 001	1 021	1 042	1 063	1 173	1 295
5. Dagens räntenivå - 1 %	463	472	481	491	501	511	564	623
6. Dagens räntenivå - 2 %	338	344	351	358	365	373	411	454
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	588	605	623	642	661	681	790	915
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	588	611	635	661	687	715	870	1 058
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	588	593	599	605	611	618	649	682
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	588	588	588	588	588	588	588	588
Ränteantagande %	2,3							
Inflationsantagande %	2,0							

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



2021110502568

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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. Kostnader för uppvärmning, hushållsel, kall- och varmvatten och tjänster för data, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2021-10-15

Bostadsrättsföreningen Gläntan i Växjö



Anna Winther-Hansen



Bengt Eriksson



Jessica Gummesson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gläntan i Växjö, org.nr. 769638-1388, i Växjö kommun, undertecknad 2021-10-15, 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 mig. Den ekonomiska planen och därigenom gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig 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.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 211021
Ekonomisk plan, 211015
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 191127
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 191127
Kostnadskalkyl, 200320
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 211020
Taxeringsvärdeberäkning,
Aktieöverlåtelseavtal, 200930
Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 200319
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 200124
Bygglov, Växjö Kommun, 200525
Ritningar, 200211
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Kärnhem AB, 211019
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 200319
Utlåtande kontrollansvarig, Max Engqvist, 211022
Värdeutlåtande lgh, Åkessons Mäklarbyrå Växjö, 211014
Försäkringsoffert, Howden, , 211004
Offert Ekonomisk och Teknisk Förvaltning, Axcell Fastighetspartner Sydost AB, 211008
Offert Förvaltning Gemensamhetsanläggning, Axcell Fastighetsförvaltning AB, 211011
Ränteoffert, Swedbank, 211013
Styrelseprotokoll, 211015

Växjö 2021-11-02



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gläntan i Växjö, org.nr. 769638-1388, i Växjö kommun, undertecknad 2021-10-15, 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 mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig 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.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 211021
Ekonomisk plan, 211015
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 191127
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 191127
Kostnads kalkyl, 200320
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 211020
Taxeringsvärdeberäkning,
Aktieöverlåtelseavtal, 200930
Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 200319
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 200124
Bygglov, Växjö Kommun, 200525
Ritningar, 200211
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Kärnhem AB, 211019
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 200319
Utlåtande kontrollansvarig, Max Engqvist, 211022
Värdeutlåtande lgh, Åkessons Mäklarbyrå Växjö, 211014
Försäkringsoffert, Howden, , 211004
Offert Ekonomisk och Teknisk Förvaltning, Axcell Fastighetspartner Sydost AB, 211008
Offert Förvaltning Gemensamhetsanläggning, Axcell Fastighetsförvaltning AB, 211011
Ränteoffert, Swedbank, 211013
Styrelseprotokoll, 211015

Tyresö 2021-11-02



Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

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