

EKONOMISK PLAN

FÖR

BRF AMARANTEN I BORSTAHUSEN

Org. nr. 769639-7996

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	4
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	4
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
2.3	Lägenhetsbeskrivning	5
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	5
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	6
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	6
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	7
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	8
6.1	Nyckeltal	9
7	Särskilda förhållanden	10

Bilaga 1. Prognos och känslighetsanalys

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Amaranten i Borstahusen, org. nr. 769639-7996, med säte i Landskrona kommun registrerades hos Bolagsverket 2021-04-13. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på föreningens fastigheter Vången 1 samt Vreten 1 i Landskrona kommun uppföra radhus i ett och två plan. Föreningen kommer bestå av 25st bostadsrättslägenheter med en boyta på totalt 2 762 m².

Upplåtelse av bostadsrätterna sker med under september 2022 och inflyttningen startar under februari 2023. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Byggnationen är upphandlad med en totalentreprenad av MTA Bygg och Anläggning Skåne AB.

MTA Trollängen Holding AB, org. nr. 556964-5285, har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter. Bolaget har även garanterat föreningen det årliga tillskott som tas upp i den ekonomiska planen.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Landskrona Vången 1, Landskrona Vreten 1
Adress:	Kapplandsgatan 1-49, 261 60 Landskrona
Kommun:	Landskrona
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	6 476 kvm
Lägenhetsarea:	2 762 kvm
Antal lägenheter:	25 st
Byggnadsår:	2021-2022
Byggnadstyp:	Radhus, fyra längor
GA:	Fastigheterna ingår inte i någon GA
Servitut:	Pågående inskrivningsärende avseende servitut för väg
Detaljplan:	Del av borstahusen 1:1-landsbyn 2018-12-17 1282K-P2019/4
Status Projekt:	Bygglov beviljat

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Trä med fasad av tegel och träpanel
Yttertak:	Papptak med trekantslist
Fönster:	Vridfönster av trä/aluminium, fasta respektive öppningsbara
Balkonger:	Trägolv och balkongräcke i glas
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Golvvärme plan 1 och radiatorer plan 2
Ventilation:	F-system
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Parkering:	Egen parkering vid huset
Avfall:	Varje hushåll har eget sopkärl vid huset

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Tak:	Vitmålat tak
Väggar:	Vitmålade väggar
Innerdörrar:	Vita släta, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Golv:	1-stavs hårdat ekgolv, Klinkerinsteg i hall
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt bofaktablad
KÖK:	Målade släta luckor, Led-stripe belysning under köksskåp. Bänkskiva och stänkskydd i komposit. Induktionshäll, kolfilterfläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn. Kyl och frys. Integrerad diskmaskin. Rostfria vitvaror som standard.
Badrum/Wc:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Takdusch och duschväggar av glas. Tvättställs-kommod, spegel med belysningsarmatur. Tvättmaskin och torktumlare. Bänkskiva i laminat och vita överskåp.
Badrum övre plan:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Takdusch och duschväggar av glas. Tvättställs-kommod, spegel med belysningsarmatur.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2021 – 2023, beräknats till 43 273 000 kr, varav 8 825 000 kr avser mark och 34 448 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 220.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som ägde Fastigheterna Landskrona Vången 1 och Vreten 1 . Fastigheterna överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheterna kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheterna kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	31 340 102
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	89 970 000
Lagfart & Pantbrev	931 028
Summa	122 241 130 kr
Dispositionsfond	50 000
Summa	122 291 130 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 18 233 682 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad, entreprenaden sker på löpande räkning

4 FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	32 876 130
Medlemmarnas insatser vid förvärv	89 415 000
Summa	122 291 130 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan räknat med en amortering om 0,5 % under år 1-5, därefter enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Bilaga 1.

Vid tiden föreningen tog fram den kostnadskalkyl som legat till grund för de tecknade förhandsavtalen låg föreningens offererade snittränta på 1,1 % och kalkylräntan beräknades till 2,25 %. Räntemarknaden har sedan kostnadskalkylen togs fram förändrats kraftigt och projektutvecklande bolag har med hänsyn till det valt att ge föreningen ett årligt tillskott om 341 890 kr. Det årliga tillskottet betalas ut under tre verksamhetsår med början från den dag då föreningen tar upp sina lån.

5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 732 000 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

Fastigheternas löpande renoveringar finansieras genom tidigare avsättningar till underhållsfond.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, räknat med snittränta om 4 %	1 315 045
--	-----------

Amortering	164 381
------------	---------

Driftskostnader*	202 000
-------------------------	----------------

Löpande underhåll	33 000
-------------------	--------

Ekonomisk förvaltning	35 000
-----------------------	--------

Revisor	14 000
---------	--------

Försäkring	45 000
------------	--------

Fastighetsskötsel	50 000
-------------------	--------

Övrigt	25 000
--------	--------

Fastighetsskatt	0
-----------------	---

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	110 460
--	---------

Summa kostnader	1 791 886 kr
------------------------	---------------------

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet.

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	1 449 996
-----------------------	-----------

Tillskott	341 890
-----------	---------

Summa intäkter	1 791 886 kr
-----------------------	---------------------

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr/mån
A7	6 RoK	116,5	4,2187%	3 695 000	61 171	5 098
A6	6 RoK	116,5	4,2187%	3 495 000	61 171	5 098
A5	6 RoK	116,5	4,2187%	3 395 000	61 171	5 098
A4	6 RoK	116,5	4,2187%	3 195 000	61 171	5 098
A3	6 RoK	116,5	4,2187%	3 395 000	61 171	5 098
A2	6 RoK	116,5	4,2187%	3 495 000	61 171	5 098
A1	6 RoK	116,5	4,2187%	3 875 000	61 171	5 098
B8	6 RoK	116,5	4,2187%	3 750 000	61 171	5 098
B7	6 RoK	116,5	4,2187%	3 495 000	61 171	5 098
B6	6 RoK	116,5	4,2187%	3 395 000	61 171	5 098
B5	6 RoK	116,5	4,2187%	3 195 000	61 171	5 098
B4	6 RoK	116,5	4,2187%	3 195 000	61 171	5 098
B3	6 RoK	116,5	4,2187%	3 395 000	61 171	5 098
B2	6 RoK	116,5	4,2187%	3 495 000	61 171	5 098
B1	6 RoK	116,5	4,2187%	3 695 000	61 171	5 098
C1	4 RoK	109,5	3,9652%	3 950 000	57 496	4 791
C2	3 RoK	96,5	3,4945%	3 595 000	50 670	4 222
C3	3 RoK	96,5	3,4945%	3 575 000	50 670	4 222
C4	3 RoK	96,5	3,4945%	3 595 000	50 670	4 222
C5	3 RoK	96,5	3,4945%	3 795 000	50 670	4 222
D5	4 RoK	111,5	4,0377%	3 950 000	58 546	4 879
D4	3 RoK	98,5	3,5669%	3 625 000	51 720	4 310
D3	3 RoK	98,5	3,5669%	3 595 000	51 720	4 310
D2	3 RoK	98,5	3,5669%	3 625 000	51 720	4 310
D1	4 RoK	111,5	4,0377%	3 950 000	58 546	4 879
		2 762	100,00%	89 415 000	1 449 996	120 833

Kostnaden för värme, hushållsel, tv-bredband, VA, varmvatten, sophämtning och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Uppskattad värmekostnad är 85kr/kvm, tex 116,5kvm ca 820kr/mån

Uppskattad elkostnad 420 kr/mån

Uppskattad tv/bredbandskostnad 300 kr/mån

Uppskattad hemförsäkringskostnad 300 kr/mån

Uppskattad sophämningskostnad 280 kr/mån

Uppskattad kostnad varmvatten 60 kr/1 000 l (normal förbrukning mellan 40 000-70 000 l/år)

6.1 NYCKELTAL

Insats i snitt per m ²	32 373 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	73 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	525 kr
Anskaffningskostnad per m ²	44 258 kr
Föreningslån per m ²	11 903 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	265 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5% kostnadsregleras inte.
- D. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.
- E. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- F. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Landskrona den

Bostadsrättsföreningen Amaranten i Borstahusen

Björn Sahlin

Daniel Falk

Roberth Wallin

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 315 045	1 308 470	1 301 895	1 295 320	1 288 744	1 281 930	1 275 021	1 268 015	1 260 911	1 253 708	1 246 404	1 208 323
Avskrivningar	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	202 000	206 040	210 161	214 364	218 651	223 024	227 485	232 035	236 675	241 409	246 237	271 865
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298 581
Intäkter exkl årsavgifter												
Tillskott utvecklare	341 890	341 890	341 890	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	110 460	112 669	114 923	117 221	119 565	121 957	124 396	126 884	129 421	132 010	134 650	148 665
Amortering	164 381	164 381	164 381	164 381	164 381	170 349	172 732	175 147	177 597	180 081	182 599	195 729
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 449 996	1 449 670	1 449 469	1 791 285	1 791 342	1 797 261	1 799 634	1 802 081	1 804 605	1 807 207	1 809 890	2 123 164
Årsavgift kr/kvm/år	525	525	525	649	649	651	652	653	653	654	655	769
Bokfört resultat	- 457 159	- 454 950	- 452 697	- 450 398	- 448 054	- 439 694	- 434 872	- 429 969	- 424 982	- 419 910	- 414 751	- 583 335
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 449 996	1 449 670	1 449 469	1 791 285	1 791 342	1 797 261	1 799 634	1 802 081	1 804 605	1 807 207	1 809 890	2 123 164
Kassaflöde												
Intäkter	1 791 886	1 791 560	1 791 359	1 791 285	1 791 342	1 797 261	1 799 634	1 802 081	1 804 605	1 807 207	1 809 890	2 123 164
Kostnader	- 2 249 045	- 2 246 510	- 2 244 056	- 2 241 684	- 2 239 396	- 2 236 955	- 2 234 506	- 2 232 050	- 2 229 586	- 2 227 117	- 2 224 641	- 2 510 770
Återinförda avskrivningar	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000	732 000
Kassaflöde för löpande drift	274 841	277 050	279 303	281 602	283 946	292 306	297 128	302 031	307 018	312 090	317 249	344 394
Amorteringar	- 164 381	- 164 381	- 164 381	- 164 381	- 164 381	- 170 349	- 172 732	- 175 147	- 177 597	- 180 081	- 182 599	- 195 729
Summa kassaflöde	110 460	112 669	114 923	117 221	119 565	121 957	124 396	126 884	129 421	132 010	134 650	148 665
Ackumulerat kassaflöde	110 460	223 129	338 052	455 273	574 838	696 795	821 191	948 075	1 077 496	1 209 506	1 344 156	2 058 895
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	43 273 000	44 138 460	45 021 229	45 921 654	46 840 087	47 776 889	48 732 426	49 707 075	50 701 216	51 715 241	52 749 546	58 239 761
Föreningslån	32 876 130	32 711 749	32 547 369	32 382 988	32 218 607	32 048 258	31 875 526	31 700 379	31 522 782	31 342 701	31 160 102	30 208 081

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 732 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	525	525	525	649	649	651	652	653	653	654	655	769
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	525	643	643	766	765	767	767	767	768	768	768	878
2. Dagens räntenivå +2%	525	762	761	883	882	883	883	882	882	881	881	988
1. Dagens räntenivå - 1%	525	407	407	531	532	535	536	538	539	541	543	659
2. Dagens räntenivå - 2%	525	288	289	414	415	419	421	423	425	427	430	550
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	525	526	527	652	654	657	659	662	664	667	670	810
2. Dagens inflationsnivå +2%	525	527	530	656	659	664	667	671	676	680	685	857
3. Dagens inflationsnivå +3%	525	528	532	660	664	670	675	680	686	692	698	903
1. Dagens inflationsnivå -1%	525	524	523	645	644	645	644	644	643	643	642	733
2. Dagens inflationsnivå -2%	525	523	520	642	639	639	637	636	634	632	631	702

Även fast inflationen för närvarande är högre än de 3% som tas upp i denna prognos gör vi ingen ändring då påverkansgraden på avgifterna är så pass liten