

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FÄLTNARVEN 2 I BURLÖV
BURLÖVS KOMMUN

(769634-8924)



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fältnarven 2 i Burlöv, org. nr. 769634-8924 i Burlövs kommun som registrerats hos Bolagsverket 2017-06-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen avser att i flerbostadshus, parhus och friliggande villa uppföra 25 st bostadslägenheter i 2-plan för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q3 2017. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under september 2018.

Upplåtelse beräknas ske med start i augusti 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Projektutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Projektutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Projektutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheterna har förvärvats genom köp av aktiebolaget Burlövs Mark 2 AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Projektutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 3,8 mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Burlöv 3:213, Burlövs kommun, innehas med äganderätt

Adress: Kaprifolvägen, Burlöv

Fastigheternas areal: 8 464 m²

Bostadsarea : 2 489 m² BOA, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2016-11-08

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet i entréplan ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som avgränsas med häck med utförande enligt särskild ritning. Uteplatser med trätrall på husets baksida. Skärmlänk på baksidan mellan parhusen avskiljer uteplatserna. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den upplåtta marken.

Parkering, förvaring, avfallshantering

Parkering sker i carportlänga. Varje lägenhet har minst 1 plats för uppställning av bil i carportlänga. Därutöver finns några extraplats i carportlänga samt öppna parkeringsplatser. Eget förråd finns i anslutning till varje lägenhet. Miljöhus finns för avfallshantering.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning (Burlöv ga:6) avseende gata, grönyta, gångvägar, parkering och V/A-ledningar. Samfällighetsförening kommer bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Takkassetter med 21mm råspont. Betongtakpannor. Ventilerat vindsutrymme
Fasad	Träpanel
Dörrsnickerier	Glasad entrédörr
Fönster	Träfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Fabrikat Bosch (vita). Skåpssnickerier av fabrikat Vedum Elsa (vit).
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump NIBE
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme. Fasad av liggande träpanel.
Yttertak:	Betongtakpannor
Dörr:	Enkel trädörr

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekparkett 13 mm	Målad gips	Folierad spånskiva
Kök	Ekparkett 13 mm	Målad gips	Folierad spånskiva
Bad, wc/dusch/ tvätt	Våtrumsgolvmatte	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Ekparkett 13 mm	Målad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Ekparkett 13 mm	Målad gips	Folierad spånskiva
Förråd, klädkammare	Ekparkett 13 mm	Målad gips	Folierad spånskiva

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett dels genom köp av aktiebolaget Burlöv Mark 2 AB, dels genom köpekontrakt. 18 527 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Projektutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 125 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen. 63 000 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 81 527 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D **FINANSIERINGSPLAN**

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

Fastighetslån totalt 32 112 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 49 415 000 kr

Summa beräknad finansiering 81 527 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 704 000	2 år	2,09	rak 0,5%	223 714	53 520	277 234
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 704 000	4 år	2,50	rak 0,5%	267 600	53 520	321 120
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 704 000	5 år	2,80	rak 0,5%	299 712	53 520	353 232
Summa lån	32 112 000	snitt	2,46%		791 026	160 560	951 586
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	49 415 000						
Föreningens projektkostnad	81 527 000						
Kapitalutgifter					791 026	160 560	951 586
Driftskostnader, föreningens gemensamma					103 kr/m ² BOA		255 500
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m ² BOA		100 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 307 086

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 32 112 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 2,46 %	791 026
Amortering	160 560

Beräknad kapitalutgift år 1 **951 583**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	100 000
Driftkostnader och övriga kostnader	255 500
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 259 000 kr	

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **1 307 086**

OBOS Projektutveckling AB tillser att föreningen får 125 000 kr i kassa. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Nordeas offert daterad 2018-06-14 som grund och med ett påslag på räntan om 1 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 63 000 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 525 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Avskrivningar följer redovisningsreglerna i K2 regelverket.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader	
	År 1	
Driftskostnader		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	40 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	55 000	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp		Åvilar br-havaren
El, gemensam	6 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	50 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Fastighetsskötsel		
Städning, trapphus och gem utrym.		
Service tekniska inst.	7 500	Föreningen tillhandahåller filter för byte 2 ggr/år
Gemensamhetsanläggning	30 000	Gäller gata, sandning/snröjning, grönytor
Driftsreserv	40 000	
Summa	255 500	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juni 2018.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme, vatten och el
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	32 751
Belåning (slutfinansiering)	12 900
Insats	19 851
Årsavgift snitt	543
Föreningens driftkostnad	103
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	146
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	211
Amortering	65

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 25 st lägenheter	1 350 972
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	1 350 972

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	<i>Drift</i> Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
1	107,7	2 145 000	19 916	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
2	107,7	2 125 000	19 731	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
3	107,7	2 145 000	19 916	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
4	107,7	2 125 000	19 731	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
5	107,7	2 145 000	19 916	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
6	107,7	2 125 000	19 731	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
7	107,7	2 145 000	19 916	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
8	107,7	2 125 000	19 731	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
9	107,7	2 145 000	19 916	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
10	107,7	2 125 000	19 731	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
11	107,7	2 125 000	19 731	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
12	107,7	2 145 000	19 916	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
13	107,7	2 125 000	19 731	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
14	107,7	2 275 000	21 123	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
15	107,7	2 145 000	19 916	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
16	107,7	2 145 000	19 916	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
17	107,7	2 125 000	19 731	4,2612%	57 568	4 797	535	541	270	496	6 104
18	82,3	1 695 000	20 595	3,4449%	46 540	3 878	565	413	207	379	4 877
19	82,3	1 475 000	17 922	3,4449%	46 540	3 878	565	413	207	379	4 877
20	82,3	1 745 000	21 203	3,4449%	46 540	3 878	565	413	207	379	4 877
21	82,3	1 525 000	18 530	3,4449%	46 540	3 878	565	413	207	379	4 877
22	82,3	1 745 000	21 203	3,4449%	46 540	3 878	565	413	207	379	4 877
23	82,3	1 525 000	18 530	3,4449%	46 540	3 878	565	413	207	379	4 877
24	82,3	1 745 000	21 203	3,4449%	46 540	3 878	565	413	207	379	4 877
25	82,3	1 525 000	18 530	3,4449%	46 540	3 878	565	413	207	379	4 877
Justering	-0,3			0,0004%	-4						
BOA	2 489	49 415 000		100,00%	1 350 972						
Antal	25										

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme-, vatten- och elförbrukning ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Kostnad för IT, kabel-TV och bredband ingår inte i ovanstående redovisning.

Drift
Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet. ✓

H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	791	787	783	779	775	928	1 057	1 029
Amortering ²⁾	161	161	161	161	161	161	161	161
Driftskostnader ⁴⁾	256	261	266	271	277	282	311	344
Fastighetsavgift								259
Summa årsutbetalningar	1 207	1 208	1 209	1 211	1 212	1 370	1 529	1 792
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁶⁾	1 351	1 378	1 406	1 434	1 462	1 492	1 647	1 808
Årsavgifter kr/m ²	543	554	565	576	587	599	662	726
Årets nettobetalningar	144	170	196	223	250	121	118	16
Föreningens kassa								
Ingående saldo	125							
Kassabehållning ⁹⁾	269	439	635	857	1 108	1 229	1 626	2 430
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	100	203	309	418	531	646	777	1 477

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	791	787	783	779	775	928	1 057	1 029
Avsättning underhållsfond ³⁾	100	102	104	106	108	110	122	135
Driftskostnader ⁴⁾	256	261	266	271	277	282	311	344
Fastighetsavgift								259
Avskrivning byggnader 120 år	525	525	525	525	525	525	525	525
Summa årskostnader	1 672	1 675	1 678	1 681	1 685	1 845	2 015	2 291
Intäkter								
Årsavgifter ⁶⁾	1 351	1 378	1 406	1 434	1 462	1 492	1 647	1 808
Bokföringsmässigt resultat	-321	-297	-272	-248	-223	-354	-368	-483
Akkumulerat resultat	-321	-617	-890	-1 137	-1 360	-1 714	-3 225	-4 890

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,46 %, år 6-10 2,96% och år 11-16 3,46%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.

9) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med putsad fasad med inslag av träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 500 000 sek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 2,46%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	396	525	654
2	407	536	664
3	419	546	674
4	430	557	684
5	442	568	695
6	454	580	706
11	518	640	763
16	587	707	826

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	525	525	525
2	534	536	537
3	543	546	549
4	553	557	562
5	562	568	575
6	572	580	588
11	624	640	658
16	680	707	737

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 108 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	13 932 / 1 161
1 % högre ränta, tillkommer	13 932 / 1 161
2 % högre ränta, tillkommer	27 787 / 2 316
3 % högre ränta, tillkommer	41 680 / 3 473

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme-, vatten- och elförbrukning samt avfallshantering skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för tv, telefon och bredband erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Fältnarven 2 i Burlöv och OBOS Projektutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Projektutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 49 415 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

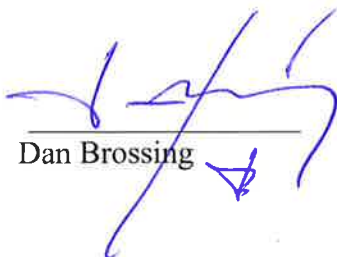
Malmö 28 juni 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLTNARVEN 2 I BURLÖV

Styrelsen



Daniel Strand



Dan Brossing



Bo Svensson