

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Brf Lunden i Växjö
(Org.nr. 769636-0481)

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 Brf Lunden i Växjö, organisationsnr. 769636-0481, som registrerats hos Bolagsverket 2018-03-06, 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 juni 2020.

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 mars 2020.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2018-10-08. 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) har förvärvats genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Bolaget kommer senare att likvideras.

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 skett genom köp av aktier, skrev föreningen upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrevs 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 eller Moderna Garanti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sanatoriet 29
Adress:	Lugnets väg 9 A-E, 11 A-E, 13 A-E och 15 A-F, Växjö
Tomtens areal:	ca 8 345 m ²
Lägenhetsarea:	Ca 2 100 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

21 bostäder i fem huskroppar (radhus) i två plan. Till respektive bostad tillhör en förrådsbyggnad.

På fastigheten finns gemensam naturmark som inte får bebyggas.

Parkering

Framför varje bostad finns plats för uppställning av en bil. På fastigheten finns dessutom åtta gästparkeringar.

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 29.	D-2019-00443732
Elkablar, transformatorstation, kabelskåp	Rätt att, inom upplåtet utrymme, nedlägga elkablar i mark, transformatorstation och kabelskåp. Till förmån för Växjö Energi, belastar Sanatoriet 29.	Under bildande

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning har skapats för väg och brandpost tillsammans med fastigheterna Sanatoriet 2 och Sanatoriet 37.

En gemensamhetsanläggning har skapats för lekplats, miljöhus, undercentral, belysning och armaturer samt vissa gångtytor tillsammans med fastigheten Sanatoriet 37.

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

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark
Yttervägg:	Träregelvägg, utvändig beklädnad med träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel träregelstomme med invändig beklädnad av gipsskivor. Ljudisolering.
Rumsskiljande väggar:	Träregelvägg med gipsskivor
Mellanbjälklag:	Balkar, skivor och mellanliggande isolering
Yttertak:	Takstolar av trä. Plåt.
Fönster/-dörr:	Fabriksmålade aluminiumbeklädnad träfönster
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
Hushållsel:	Separat mätning för varje bostad
Värmeanläggning:	Fjärrvärme, golvvärme (BV) och vattenburna radiatorer (ÖV)
Vatten:	Separat mätning för varje lägenhet
Internet/TV:	Anslutet till fibernät, Telia

Förråd

Grundläggning:	Oisolerad betongplatta på mark
Yttervägg:	Utvändig beklädnad med träpanel
Yttertak:	Papp

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Lamellparkett, ek	Målade	Målat
Kök	Lamellparkett, ek	Målade	Målat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målade	Målat
WC/Dusch	Klinker	Väv och kakel	Målat
Tvätt	Klinker	Väv	Målat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målade	Målat
Hall	Lamellparkett, ek	Målade	Målat
Allrum	Lamellparkett, ek	Målade	Målat
Bad	Klinker	Väv och kakel	Målat
Kik	Lamellparkett, ek	Målade	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	15 200 000
Entreprenadkostnader	56 685 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	71 885 000

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 35 976 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 29 253 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	23 940 000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	
Insatser	47 945 000
Summa beräknad finansiering	71 885 000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 23 940 000 kr. Ränta: 2,5 %

Beräknad kapitalkostnad år 1 **598 500**

Delsumma amortering **266 000**

Amortering 266 000 kr per år

Avsättning till fastighetsunderhåll **105 000**

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 30 000

Arvode styrelse och revisor 30 000

Fastighetsförsäkring 30 000

Löpande underhåll 53 000

Fastighetsskötsel 15 000

GA

Snöröjning 20 000

Allmän el 8 000

Allmänt vatten 1 000

Sophantering 40 000

Fastighetsskötsel 29 000

Delsumma driftskostnader **256 000**

Driftsreserv **33 996**

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 8 049 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 227 000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader **1 259 496**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: Kall- och varmvatten, uppvärmning och hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 23 000 kr/lgh och år för 100 m² (230 kr/m² och år). Därutöver tillkommer kostnader för de tjänster bostadsrättshavaren beställer för internet, tv och telefoni.

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.

2020041500938

Kol R Jani An

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter 1 259 496

Summa beräknade årliga intäkter 1 259 496

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lgh	Boarea (m ²)*	Hustyp	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /mån (kr)	Uppskattad kostnad Telia Triple Play /mån (kr)
101	100	Radhus	2 245 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
102	100	Radhus	2 145 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
103	100	Radhus	2 145 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
104	100	Radhus	2 145 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
105	100	Radhus	2 245 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
106	100	Radhus	2 245 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
107	100	Radhus	2 145 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
108	100	Radhus	2 145 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
109	100	Radhus	2 145 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
110	100	Radhus	2 245 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
111	100	Radhus	2 245 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
112	100	Radhus	2 145 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
113	100	Radhus	2 145 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
114	100	Radhus	2 145 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
115	100	Radhus	2 245 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
116	100	Radhus	2 595 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
117	100	Radhus	2 445 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
118	100	Radhus	2 595 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
119	100	Radhus	2 595 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
120	100	Radhus	2 445 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
121	100	Radhus	2 495 000	4,762%	59 976	4 998	1 917	249
<i>Justering</i>				-0,002%				
	2100		47 945 000	100%	1 259 496	104 958		

* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2009.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	34 231 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	11 400 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	22 831 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	600 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	138 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 PROGROS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	1 259	1 261	1 262	1 264	1 265	1 267	1 279	1 524
Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	865	858	851	845	838	831	798	765
Räntor	599	592	585	579	572	565	532	499
Amorteringar	266	266	266	266	266	266	266	266
<i>Driftkostnader*</i>	203	207	211	215	220	224	247	273
<i>Underhållskostnader</i>	158	161	164	168	171	174	193	213
Löpande underhåll*	53	54	55	56	57	59	65	71
Avsättning för underhåll*	105	107	109	111	114	116	128	141
<i>Övriga kostnader</i>	34	35	35	36	37	38	41	273
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	227
Övriga oförutsedda kostnader*	34	35	35	36	37	38	41	46
Summa intäkter	1 259	1 285	1 310	1 337	1 363	1 391	1 535	1 695
Årsavgifter*	1 259	1 285	1 310	1 337	1 363	1 391	1 535	1 695
D:o kronor per m ²	600	612	624	636	649	662	731	807
Avskrivningar	472	472	472	472	472	472	472	472
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-206	-182	-158	-134	-109	-83	50	-35
Likviditet vid årets utgång***	105	131	157	184	212	239	384	313
Accumulerad likviditet	105	236	394	578	789	1 028	2 654	4 810
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,5							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	2 100							
Investeringslån kkr	23 940							
Antal lägenheter	21							

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, vatten, avlopp, 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	600	612	624	636	649	662	731	807
2. Dagens räntenivå + 1 %	714	728	743	757	773	788	870	961
3. Dagens räntenivå + 2 %	828	844	861	878	896	914	1 009	1 114
4. Dagens räntenivå + 3 %	942	961	980	999	1 019	1 040	1 148	1 267
5. Dagens räntenivå - 1 %	486	495	505	515	526	536	592	654
6. Dagens räntenivå - 2 %	372	379	387	395	402	410	453	500
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	600	618	636	655	675	695	806	934
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	600	624	649	675	702	730	888	1 080
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	600	606	612	618	624	630	663	696
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	600	600	600	600	600	600	600	600
Ränteantagande %	2,5							
Inflationsantagande %	2,0							

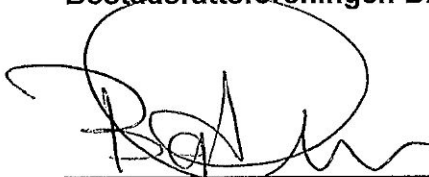
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för uppvärmning, vatten, hushållsel och tjänster för internet, 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 2020-03-23

Bostadsrättsföreningen Brf Lunden i Växjö



Bengt Eriksson



Anna Winther-Hansen



Jonas Fransson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lunden i Växjö, org.nr. 769636-0481, i Växjö kommun, undertecknad 2020-03-23, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

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

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

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 200319
 Ekonomisk plan daterad 200323
 Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180306
 Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180306
 Kostnadskalkyl, 181018
 Utdrag ur fastighetsregistret, InfoTrader, 200323
 Taxeringsvärdeberäkning, 200324
 Köpebrev, transportköp, 191104,200115
 Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181008
 Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 180928
 Bygglöv, Växjö Kommun, 180926
 Ritningar, 180427
 Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Kärnhem AB, 200319
 Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181008
 Utlåtande kontrollansvarig, PEHRSCO, Anders Stafström, 200327
 Värdeutlåtande lgh, Åkessons Mäklarbyrå Växjö, 200319
 Försäkringsoffert, Howden, , 200225
 Offert Ekonomisk Förvaltning, Axcell Fastighetspartner Sydost AB, 200220
 Offert Teknisk Förvaltning, Axcell Fastighetspartner Sydost AB, 200218, 200224
 Ränteeffert, Swedbank, 200316
 Styrelseprotokoll, 200323

Växjö 2020-04-07



Jan Åglöv
 Åglövkonst AB
 Falkgatan 4
 352 36 Växjö

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

Växjö 2020-04-07



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
 Hyreshuset
 S. Järnvägsgatan 9
 352 34 Växjö