

Ekonomisk plan för


Bostadsrättsföreningen Ekbacka 2

Falkenbergs kommun

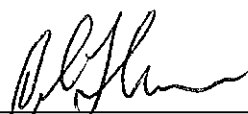
Org.nr: 769635-1845

Falkenberg 2017-09-11

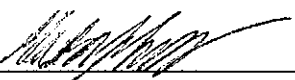
Bostadsrättsföreningen Ekbacka 2



Per Johansson



Daniel Johansson



Martin Johansson

Registrerad av Bolagsverket 2017-10-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Byggnadsbeskrivning	5
D. Rumsbeskrivning	6
E. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
F. Finansieringsplan	7
G. Beräkning av föreningens årliga utbetalningar	8-9
H. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	9
I. Nyckeltal	9
J. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	10
K. Ekonomisk prognos	11
L. Känslighetsanalys	12
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga 1

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekbacka 2, Falkenbergs kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-26, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas i oktober 2017.

Byggande av ett bostadshus med 40 lgh är planerat att påbörjas under november månad 2017.

Inflyttning i lägenheterna är planerat till april 2019.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (september 2017).

Byggnadsprojektet genomförs genom tre kontrakt, ett köp av fastighetsbolaget EKD2 AB vars enda tillgång är den obebyggda tomten Duvslaget 2, ett projektledningsuppdrag av Ginsthem AB och en totalentreprenad av Peterson & Hansson Bygg AB. Totalentreprenadkontrakt har tecknats med option på genomförande. Fastighetsbolaget avvecklas efter att tomten sålts över till bostadsrättsföreningen. En latent skatteskuld uppkommer i och med köpet av fastighetsbolaget. Skulden värderas bokföringsmässigt till 0 kr.

Föreningen har erbjudits byggnadskreditiv och långfristiga lån för fastighetens finansiering i bank.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att tecknas med försäkringsbolag.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Duvslaget 2, Falkenberg
Tomt areal:	5261 m ²
Boarea:	2743 m ²
Antal bostadslägenheter:	40 st
Byggnadens utformning:	En huskropp i 8 våningar samt källare med sammanbyggt parkeringsgarage. Alla bostadsvåningarna är identiska och innehåller 5 lgh/plan. Garaget innehåller 32 parkeringsplatser. En gemensam miljöstation samt ytterligare 16 markparkeringsplatser finns på tomten. I källaren finns lägenhetsförråd, teknikrum och en samlingslokal för föreningens medlemmar.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaden kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för fjärrvärme, vatten, avlopp och el. Ventilation med från och tilluft sker med gemensamt aggregat med återvinning. Varje lägenhet har undermätare för avläsning av vatten. Varje lägenhet kommer att ha separat abonnemang för hushållsel. Fastigheten kommer att anslutas till Telia fibernät med tjänster för TV, telefoni och bredband som tecknas direkt av lägenhetsinnehavarna.

Gemensamma utrymmen

Samlingslokal, relax, cykelförråd, teknikutrymme, trapphall och garage.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Gemensamt miljöhus för hushållsavfall och källsortering. Takterrass över garaget med betongplattor, trätrall och konstgräs. Miljöhus med källsortering för avfall. På tomten gräs, plantering och plattytor samt parkeringsplats och angöring med asfaltbeläggning. Fastigheten gränsar till tomtmark planerad för ytterligare två flerbostadshus.

Parkering

På fastigheten finns det 32 parkeringsplatser i ouppvärmt källargarage. Dessa platser disponeras av de största lägenheterna (typ 1-4) med en anvisad plats per lgh. Utomhus på mark finns 8 parkeringsplatser som disponeras för de minsta lägenheterna (typ 5) med en anvisad plats per lgh. För gäster finns ytterligare 8 parkeringsplatser på tomten.

Förråd

Varje lägenhet disponerar ett anvisat förråd i källaren.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Hus

Grund	Betongplatta med grundsulor.
Stomme	Platsgjuten betongstomme och stålpelare
Ytterväggar	Tegel, luftspalt, fasadskiva, vindskyddsduk, träreglar med isolering, plastfolie, träreglar med isolering, gips.
Yttertak	Takpapp, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering.
Entreparti	Glas/aluminium.
Fönster o fönsterdörrar	Aluminiumbeklädda, 3-glas, vitmålad insida i trä.
Balkonger	Betongplatta med räcke av glas/aluminium. Lgh-typ 1-4 med inglasning.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Innerväggar i lgh	Gips, träregelstomme med ljudisolering, gips.
Mellanbjälklag	Betong.
Innerdörr	Vitmålad trädörr.
Tamburdörr	Ekfanerad säkerhetsdörr.
Trapphall	Klinker på golv och trappor, målat på vägg och tak. Ljudabsorbent i tak.
Värmesystem	Vattenburet med radiatorer uppvärmt med fjärrvärme. Innetemp 21°
Ventilationssystem	Frånluft och tilluft med återvinning i centralt aggregat.
Elsystem	Separat för varje lgh med elmätare i källare och undercentral i lgh.
Bredband	Fibernätsanslutning av fastigheten. Mediauttag och central i lgh.
Hiss	Linhiss med korgmått 1,1 x 2,1m.
Porttelefon	Vid entredörr till trapphallen med svarsapparat i varje lgh.
Postfack	Lägenhetsfack med gemensam placering på plan 1.
Garage	Oisolerat med golv, väggar och tak av betong.

D. RUMSBESKRIVNING I LGH

Rum	Typ	Material
Hall	Golv	Ekparkett
	Väggar	Målade
	Tak	Målade
	Övrigt	Städkåp och garderob
Bad	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Övrigt	Tvättställ och blandare, spegel, duschvägg i glas, duschset, wc-stol, torktumlare och tvättmaskin.
Kök	Golv	Ekparkett
	Väggar	Målade
	Tak	Målade
	Övrigt	Slät lucka inkl. handtag. Rostfri diskbänk, bänkskiva i laminat, stänkskydd av kakel, vitvaror och blandare.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Väggar	Målade
	Tak	Målade
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målade
	Tak	Målade
	Övrigt	Garderober

Utförandet kan i detalj avvika något från det redovisade.

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

E. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, SEK	12.000.000
Kostnad för projektledning och entreprenad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	78.270.000
	<hr/>
Summa anskaffningskostnad, SEK	90.270.000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är husen fullvärdesförsäkrade. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 8.000.000 SEK för tomtmark och ca 35.000.000 SEK bostad.

F. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	62.590.000
Långfristig belåning, SEK	<u>27.680.000</u>
Summa finansiering, SEK	90.270.000

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2019.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Falkenbergs Sparbank	27.680.000	5 år	3,00	Nej	830.400	138.400

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 27.680.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en annan bindningstid eller en kombination av bindningstider bli aktuellt.. Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Amorteringarna år 1-11 är beräknade till 0,5% per år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	830.000
Amortering	138.000

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	110.000
--	---------

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Sophämtning	50.000
Fastighetsel (exkl. hushållsel)	41.000
Fjärrvärme	174.000
Vatten o avlopp ⁵⁾	122.000
Arvode till styrelse och revisor	15.000
Ekonomisk förvaltning	20.000
Försäkringar	40.000
Fastighetsskötsel och drift	161.000
Övrigt	40.000
Summa driftskostnader	663.000

Fastighetsavgift ⁶⁾	0
--------------------------------	---

Summa beräknade årliga utbetalningar	1.741.000
---	------------------

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 kr per kvm lägenhetsarea. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick.

5) I årsavgiften ingår en normalförbrukning av kall och varmvatten. Verklig förbrukning mäts i varje lgh och avräknas mot årsavgiften. Kostnaden för normalförbrukning av kallvatten är beräknad till 15 kr/m², år. För varmvatten är normalförbrukning beräknad till 25 kr/m², år. Detta innebär totalt för lghtyp 1 3336 kr/år, lghtyp 2 3160 kr/år, lghtyp 3 3200 kr/år, lghtyp 4 2312 kr/år, lghtyp 5 1708 kr/år

6) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler.

Varje lgh-innehavare tecknar eget abonnemang för elförbrukning i lgh. Normal årskostnad ca 3600 kr/lgh.

Driftskostnaderna är beräknade efter normala förhållande. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

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

Årsavgifter lägenhet	1.742.000
Ränteintäkter	0
Summa beräknade årliga inbetalningar, SEK	1.742.000

Kostnad för normal förbrukning av kallvatten och varmvatten skall täckas av årsavgifter. Avräkning mot verklig förbrukning görs årsvis så att bostadsrättsinnehavare får betala överförbrukning eller krediteras vid lägre förbrukning.

I. NYCKELTAL (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	32.909
Belåning per kvm år 1	10.091
Insats och upplåtelseavgift per kvm	22.818
Driftskostnad per kvm år 1	242
Årsavgift per kvm år 1	635

J. LÄGENHETSFÖRTECKNING

2017092905119

Lgh	Boarea m2	Vån	Rum	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Avgift/mån kr/mån
B11	83,4	1	3	3,0402	1 490 000	52 961	4413
B12	79,0	1	3	2,8798	1 590 000	50 167	4181
B13	80,0	1	3	2,9163	1 590 000	50 802	4233
B14	57,8	1	2	2,1070	1 050 000	36 704	3059
B15	42,7	1	2	1,5566	690 000	27 116	2260
B21	83,4	2	3	3,0402	1 610 000	52 961	4413
B22	79,0	2	3	2,8798	1 550 000	50 167	4181
B23	80,0	2	3	2,9163	1 550 000	50 802	4233
B24	57,8	2	2	2,1070	1 130 000	36 704	3059
B25	42,7	2	2	1,5566	750 000	27 116	2260
B31	83,4	3	3	3,0402	1 720 000	52 961	4413
B32	79,0	3	3	2,8798	1 660 000	50 167	4181
B33	80,0	3	3	2,9163	1 660 000	50 802	4233
B34	57,8	3	2	2,1070	1 210 000	36 704	3059
B35	42,7	3	2	1,5566	810 000	27 116	2260
B41	83,4	4	3	3,0402	1 830 000	52 961	4413
B42	79,0	4	3	2,8798	1 770 000	50 167	4181
B43	80,0	4	3	2,9163	1 770 000	50 802	4233
B44	57,8	4	2	2,1070	1 280 000	36 704	3059
B45	42,7	4	2	1,5566	860 000	27 116	2260
B51	83,4	5	3	3,0402	1 940 000	52 961	4413
B52	79,0	5	3	2,8798	1 880 000	50 167	4181
B53	80,0	5	3	2,9163	1 880 000	50 802	4233
B54	57,8	5	2	2,1070	1 350 000	36 704	3059
B55	42,7	5	2	1,5566	910 000	27 116	2260
B61	83,4	6	3	3,0402	2 050 000	52 961	4413
B62	79,0	6	3	2,8798	1 990 000	50 167	4181
B63	80,0	6	3	2,9163	1 990 000	50 802	4233
B64	57,8	6	2	2,1070	1 430 000	36 704	3059
B65	42,7	6	2	1,5566	970 000	27 116	2260
B71	83,4	7	3	3,0402	2 160 000	52 961	4413
B72	79,0	7	3	2,8798	2 100 000	50 167	4181
B73	80,0	7	3	2,9163	2 100 000	50 802	4233
B74	57,8	7	2	2,1070	1 510 000	36 704	3059
B75	42,7	7	2	1,5566	1 030 000	27 116	2260
B81	83,4	8	3	3,0402	2 390 000	52 961	4413
B82	79,0	8	3	2,8798	2 330 000	50 167	4181
B83	80,0	8	3	2,9163	2 330 000	50 802	4233
B84	57,8	8	2	2,1070	1 590 000	36 704	3059
B85	42,7	8	2	1,5566	1 090 000	27 116	2260
	2743,2			100,0000	62 590 000	1 742 000	

K. EKONOMISK PROGNOZ**Antagande**

Årlig höjning av årsavgift	2,0%
Årlig ökning av driftskostnad	2,0%
Låneränta	3,0%
Amortering	0,5%
Avskrivning byggnad	1,0%

Belopp i Tkr

	År	1	2	3	4	5	11
Årsavgifter		1742	1777	1812	1849	1886	2123
Hysesintäkter		0	0	0	0	0	0
Räntor		-830	-826	-822	-818	-814	-789
Amortering		-138	-138	-138	-138	-138	-138
Driftskostnad		-663	-676	-690	-704	-718	-808
Fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0
Likvidnetto		110	136	162	189	216	388
Avsättning underhåll		-110	-112	-114	-117	-119	-134
Netto efter avsättning		0	24	48	72	97	254
Bokföringsmässig avskrivning av byggnad		-783	-783	-783	-783	-783	-783
Återläggning amortering		138	138	138	138	138	138
Bokföringsmässigt resultat		-644	-620	-596	-573	-547	-390
Låneskuld vid årets början		27680	27542	27403	27265	27126	26296
Likvidsaldo vid årets slut		120	256	418	607	823	2712

Årsavgiften ska täcka årets utgifter samt avsättning för framtida underhåll enligt stadgar.
Att detta uppfylls framgår av rad "Netto efter avsättning"

I föreningens bokföring görs en avskrivning av byggnader vilket medför att det bokföringsmässiga resultatet blir negativt. Detta påverkar inte föreningens likviditet.
Byggnadsvärdet 78.260.000 skrivs av på 100 år.

Likvidsaldot som byggs upp ska täcka framtida underhållskostnader.

L. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift i kr/m² vid följande förutsättningar:

	År	1	2	3	4	5	11
Antagen räntenivå på 3% och driftkostnadsutveckling på 2%		635	645	654	664	674	737
Ökad räntenivå till 4%		736	745	754	763	772	829
Ökad räntenivå till 5%		837	845	853	862	871	924
Ökad driftkostnadsutveckling till 3%		635	647	659	672	685	767
Ökad driftkostnadsutveckling till 4%		635	650	665	680	696	797
Ökad ränta till 4% och ökad driftkostnadsutveckling till 3%		736	748	760	772	784	863

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ekbacka 2 med org.nr 769635-1845, 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 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 40 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.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-09-11

Stadgar för Brf Ekbacka 2 registrerade 2017-08-26

Registreringsbevis för Brf Ekbacka 2

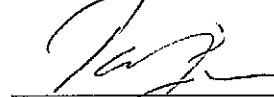
Projektutvecklingsavtal gällande Ekbacka hus 2 – Brf Ekbacka 2 dat. 2017-09-07

Upphandlingsavtal mellan Ginsthem AB och Petersson & Hansson Byggnads AB dat. 2016-12-09

Offert för finansieringen av Brf Ekbacka 2 dat. 2017-09-08

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2017-09-12



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calledd Konsult AB

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