

2018052804074

# Ekonomisk Plan för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖNSTERSKRIVAREN (Org. nr. 769634-1028 )

Denna plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Mönsterskrivaren, som registrerats hos Bolagsverket 2017-03-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden..

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

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen 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 april månad 2017.

Inflyttning beräknas ske hösten 2018

Byggnadsprojektet består av nybyggnation av 11 lägenheter.

### **Genomförande.**

Bostadsrättsföreningen köper fastigheten Mönsterskrivaren 18 samt Mönsterskrivaren 19 av Trivselhus Mark AB (556536-7520)

Entreprenadavtal för byggnation av 11 radhuslägenheter, infrastruktur m.m. har träffats 2017-04-04

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Trivselhus AB (org. nr. 556402-2977), dotterbolag till Södra Ekonomisk Förening, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2017-04-04.

Trivselhus AB svarar under sex månader för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Trivselhus AB de osålda lägenheterna.

Som garanti för föreningens skyldighet att återställa förskotten till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom GarBo AB alternativt Bankgaranti.

Trivselhus AB tecknar en fullgörande- och färdigställandeförsäkring som gäller i 5 år.

2

2018052804075

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Mönsterskrivaren 18 och 19  
Adress: Arrendevägen/Skrivaregatan , Sundbyberg  
Fastighetens areal: 1925 m<sup>2</sup>  
Lägenhetsyta: Primär: 1.274,9 m<sup>2</sup> (11 lägenheter)  
Planförhållanden: För området gäller antagen detaljplan C 364  
Försäkring: Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

### Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

2 st byggnader i 2 plan med 5 resp 6 lägenheter i varje kommer att nyproduceras.  
Husen är anslutna för elleveranser med egen mätare.  
Husen är utrustade med frånluftsvärmepump till varje lägenhet.  
Separata mätare för vatten för varje lägenhet.  
Alla lägenheter har uteplats.  
I anslutning till lägenheterna finns en förrådsbyggnad.  
Föreningen har rätt att ta p-plats i anspråk för att efter behov ordna p-platser för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning.

#### Nyproducerade Bostadshus.

Grundläggning: Betongplatta med underliggande 300mm värmeisolering.  
Yttervägg: Träregelvägg 240 mm isolering med utv stående träpanel.  
Rumsskiljande väggar: Träregelkonstruktion med isolering och gips.  
Mellanbjälklag: Träbjälklag  
Yttertak: Råspont o papp med Benders takpannor.  
Fönster/-dörr: Utvändigt Alu-beklädda, 3-glas, u-värde 1,0.  
Ventilation: Mekanisk frånluft via frånluftsvärmepumpen med tilluft via fönster-ventiler alt. fresh don i vägg.  
Hushållsel: Separat mätning för varje lägenhet.  
Värmeanläggning: Vattenburen golvvärme till BV och radiatorer till ÖV.  
Frånluftsvärmepump Nibe F730 till varje lägenhet.  
TV: Fiber

Data: Fiber  
Telefoni: Fiber.

**Förrådsbyggnader. ( 3,8 m2 ).**

Grundläggning: Betong  
Yttervägg: Utvändigt klädd med träpanel.  
Yttertak: Takpannor Benders

**Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).**

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målade	Målat
Hall	Parkett, ek	Målade	Målat
V-rum/Allrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Klädvård	Klinker	Målade	Målat

**Lägenhetsutrustning:**

Kök i vitt med spishäll, underbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl, frys, köksfläkt och diskbänk.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ med kommod och badkar.

WC/Dusch med tvättställ. Duschhörna.

Klädvård innehåller tm+tt, värmepump och tvättbänk.

**En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.**

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.**

Köpeskilling för föreningens fastighet	34.840.000
Entreprenadkostnader *	34.475.000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>69.315.000</b>

\*Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar även kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, marknadsföring, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Trivselhus AB:s entreprenadförsäkring eller av dem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet har preliminärt uppskattats till 26.400.000 kr

**D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.**

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

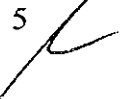
Investeringslån totalt.	13.750.000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	
Insatser:	55.565.000
<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>69.315.000</b>

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.**

Kapitalkostnader ( första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån . 13.750 000 :- Ränta 2,3 %	316.250
<b>Beräknad kapitalkostnad år 1</b>	<b>316.250</b>

<b>Delsumma amortering</b>	<b>97.000</b>
----------------------------	---------------

Amorteringen förutsätts öka med 2 % per år  
Amortering år 1 : 97.000 kr  
Amortering år 2 : 98.940 kr  
Amortering år 3: 100.919 kr

**Avsättning till fastighetsunderhåll** **64.000**

**Driftkostnader och övriga kostnader**

Ekonomisk förvaltning	14.000
Arvode styrelse och revisor	15.000
Fastighetsförsäkring	16.000
Löpande underhåll	35.000
Fastighetskötsel /Snöröjning	30.000
Sophantering	20.000

**Delsumma driftskostnader** **136.000**

**Driftsreserv** **37.750**

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregler beräknas fastighetsavgiften år 16 till ca 20.000 kr

**Summa beräknade årliga kostnader** **651.000**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)  
Gäller kostnader som: värme, fiber, VA, hushållsel. ( 170 kr/m<sup>2</sup>)

**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 med 0,83 % (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

6

2018052804079

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter	651.000
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>	<b>651.000</b>

### Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads Avg kr	Drift/må Snitt kr
1	4 rok	115,9	5.000.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
2	4 rok	115,9	4.995.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
3	4 rok	115,9	4.995.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
4	4 rok	115,9	4.995.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
5	4 rok	115,9	4.995.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
6	4 rok	115,9	5.100.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
7	4 rok	115,9	5.300.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
8	4 rok	115,9	4.995.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
9	4 rok	115,9	4.995.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
10	4 rok	115,9	4.995.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
11	4 rok	115,9	5.200.000	9,0909	59.182	4.932	1.642
		1.274,9	55.565.000	100	651.000		

## G. EKONOMISK PROGNOSEN.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Summa kostnader (utbetalningar)</b>	651	656	660	665	670	675	700	748
Samtliga kostnader anges i kkkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	413	413	413	412	412	412	410	408
Räntor	316	314	312	309	307	305	292	278
Amortering	97	99	101	103	105	107	118	131
<i>Drifkostnader *</i>	101	103	105	107	109	112	123	136
<i>Underhållskostnader</i>	99	101	103	105	107	109	121	133
Löpande underhåll*	35	36	36	37	38	39	43	47
Avsättning för underhåll *	64	65	67	68	69	71	78	86
<i>Övriga kostnader</i>	38	39	40	40	41	42	46	71
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	20
Övriga oföruts kostnader *	38	39	40	40	41	42	46	51
<b>Summa intäkter</b>	651	656	660	665	670	675	700	748
Erforderliga årsavgifter	651	656	660	665	670	675	700	748
D:o kronor per m2	511	514	518	522	525	529	549	587
Hysesintäkter *	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	258	258	258	258	258	258	258	258
<b>Bokföringsmässigt Årsresultat efter avskrivningar</b>	-161	-159	-157	-155	-153	-151	-140	-127
<b>Likviditet vid årets utgång</b>	64	65	67	68	69	71	78	86
<b>Ackumulerad likviditet</b>	0	65	132	200	269	340	715	1 129
( Från likviditeten tas medel till planerat underhåll )								
Ränteantagande %	2,30							
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	1 275							
Investeringslån kkr	13 750							
Taxeringvärde kkr	26 400							
Antal lägenheter	11							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen

\*\*Fastighetsavgift antas vara 1315 kr/lgh ( eller 0,3 % av taxvärdet om detta ger lägre avgift ) uppräknat med inflation.



## H. KÄNSLIGHETSANALYS.

**Erforderlig årsavgift** Belopp i kr / m<sup>2</sup>  
( exkl . Värme, VA, fiber, hushållsel )

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	511	514	518	522	525	529	549	587
2. Dagens räntenivå + 1 %	619	621	624	627	630	633	649	682
3. Dagens räntenivå + 2 %	727	729	731	733	735	737	748	776
4. Dagens räntenivå + 3 %	834	836	837	838	839	841	848	871
6. Dagens räntenivå - 1 %	403	407	412	416	421	425	450	492
7. Dagens räntenivå - 2 %	296	300	305	311	316	321	350	397
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	511	516	522	527	533	539	572	629
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	511	518	526	533	542	550	597	677
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	511	512	514	516	517	519	528	550
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	511	511	510	510	510	510	508	518

Ovanstående belopp avser kr / m<sup>2</sup> BRA och år

Ränte- och inflationsantagande

Räntenivå % 2,30

Inflationsnivå % 2,00

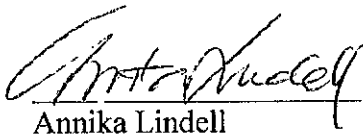
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

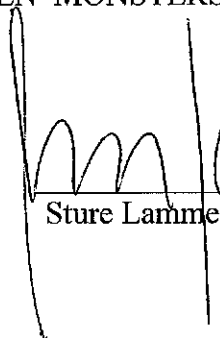
## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

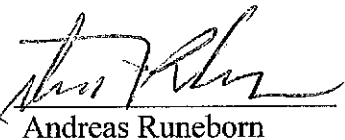
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för uppvärmning, vatten, fiber och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
- 4 Inflyttning i lägenheterna kommer att 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 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Korsberga den 25/4 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖNSTERSKRIVAREN

  
Annika Lindell

  
Sture Lamme

  
Andreas Runeborn



**INTYG EKONOMISK PLAN**

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Mönsterskrivaren, org.nr. 769634 - 1028, undertecknad 2018-04-25, får härmed avge följande intyg.

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. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

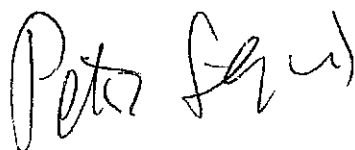
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

Uppdragsbeställning, 180430  
Stadgar för bostadsrättsföreningen antagna 170221  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170303  
Intygsgiven Kostnadskalkyl, 171221  
Entreprenadkontrakt, 170404  
Köpekontrakt, 171002  
Fastighetsutdrag, 180522  
Bygglov, ritningar, 170228  
Taxeringvärdeberäkning,  
Garanti slutlig kostnad och färdigställande 180425  
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 1180425  
Utlåtande om färdigställande, 180326  
Försäkringsoffert, 180201  
Marknadsvärdering lägenheter, 171127  
Offert SEB, 180314  
Styrelseprotokoll, 180425

Kalmar 2018-05-23



Peter Strand  
Värderingsbyrån

Av Boverket förordnad intygsgivare.

## 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 Mönsterskrivaren, org.nr. 769634-1028, undertecknad 2018-04-25, 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.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 180430  
Stadgar för bostadsrättsföreningen antagna 170221  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170303  
Intygsgiven Kostnadsräkning, 171221  
Entreprenadkontrakt, 170404  
Köpekontrakt, 171002  
Fastighetsutdrag, 171218  
Bygglov, ritningar, 170228  
Taxeringvärdeberäkning,  
Garanti slutlig kostnad och färdigställande 180425  
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 1180425  
Utlåtande om färdigställande, 180326  
Försäkringsoffert, 180201  
Marknadsvärdering lägenheter, 171127  
Offert SEB, 180314  
Styrelseprotokoll, 180425

Växjö 2018-05-16



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

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