

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PICKNICK****Organisationsnummer: 769636-8484****Kommun: Lund**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2019-12-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PICKNICK



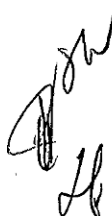
Håkan Jonsson



Kim Hansson



Pär Wulff



BRF PICKNICK

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Picknick har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av bostadshus innehållande sammanlagt 96 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2021 och avslutas under kvartal 4 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under kvartal 1, 2020 och avslutas preliminärt under kvartal 4, 2021. Dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade (2019-12-10). Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2018-09-11

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Vipemöllan 53, Lunds kommun
Adress:	Vipeholms allé 50, 52, 54, 56, 58 och 60
Tomtens areal:	ca 8 770 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 7 756 kvm
Byggnadernas utformning:	fyra bostadshus i 5-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	96 st

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

Parkering

65 garageplatser varav 12 med laddbox

5 öppna parkeringsplatser

2 garageplatser för MC

Platserna beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Servitut avseende breddning av ytvatten vid 100 års regn över föreningens grannfastighet (resterande område av fastigheten Vipemöllan 53).

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ska delta i:

- gemensamhetsanläggning avseende sokkassuner med tillhörande belysning samt andra

BRF PICKNICK

för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

- gemensamhetsanläggning avseende infartsväg från Vipeholms allé.

Andelstalen för gemensamhetsanläggningarna är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Skyddsrum

Inom Fastigheten inryms ett skyddsrum för 60 personer. Brf Picknick har förbundit sig att sköta skyddsrummet enligt de föreskrifter som finns framtagna av MSB (Myndigheten för Samhällsskydds och Beredskap).

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg och parkeringsplatser

Miljöhus för mat- och restavfall

Ledningar för yttre VA, el, bredband och kulvert för värme

Cykelförråd

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekyta och belysning

Branduppställningsplats för brandbil

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral (UC) fjärrvärme och vatten, elcentral (ELC) och elrum, fläktrum

4 hissar, hisschakt, entréer, hisshall, trapphus, postboxar

Övernattningsrum

Porttelefon

Cykelförråd, barnvagnsförråd, städ/wc, rullstolsförråd, cykelverkstad

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Källare samt betongplatta på mark enligt ritningsunderlag

Stomme: Betong alt stålpelare i fasad

Yttreväggar: Fasadtegel på utfackningsvägg

Innerväggar, lgh skiljande: Betong alt gipsskivor på regler

Innerväggar, ej bärande: Gipsskivor på regler

Innerväggar, bärande: Betong

Yttertak: Papp

BRF PICKNICK

Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik, räcke och handledare i stål
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, räcke av aluminium
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin Torkställning
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF PICKNICK

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 396 850 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 396 850 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 1281018

Taxeringsvärde byggnad ca 119 900 000 tkr

Taxeringsvärde mark ca 44 600 000 tkr

Taxeringsvärde garage ca 4 400 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	19 650 000	1	3,10%	609 150		609 150
Bottenlån	19 800 000	2	3,10%	613 800		613 800
Bottenlån	19 800 000	3	3,20%	633 600		633 600
Bottenlån	19 800 000	4	3,20%	633 600		633 600
Bottenlån	19 700 000	5	3,40%	669 800		669 800
Amortering					593 000	593 000
S:a lån	98 750 000				593 000	3 752 950
Insatser	178 184 000					
Upplåtelseavgifter	119 916 000					
S:a finansiering	396 850 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 752 950**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,2%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 318 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2017 med 35 865 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

232 680

BRF PICKNICK

Driftskostnader, inklusive moms i förekommande fall. b)

Ekonomisk förvaltning c)	111 500	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	45 000	
Vattenavgifter	206 000	
Värmeavgifter	300 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	420 000	
Sophämtning (mat- och restavfall)	113 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, jour, städning c)	408 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning sopkassuner för återvinning e)	78 000	
Gemensamhetsanläggning infartsväg e)	15 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	253 440	
Försäkringar	35 000	
Väderprognosstyrning	27 675	
Köldmediekontroll f)		
Servis av lådcykelpool (genom Sunfleet, cykel inköpt)	4 800	
Diverse inkl. utryckningsjour och snöröjning/halkbekämpning	102 700	
Summa driftskostnader		2 186 115

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt garage	44 000	
		44 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 215 745
------------------------------------------------------------	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 171 872 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören/JM@home ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna.

f) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	7 756	kvm		5 050 733
Årsavgift bredband *)				253 440
Årsavgift varmvatten*)				171 872
Hyra garage	53	st	800 kr/plats och mån	508 800
Hyra garage med laddbox	12	st	1 050 kr/plats och mån	151 200
Hyra garage, mc-platser	2	st	400 kr/plats och mån	9 600
Avgift öppna p-platser	5	st	500 kr/plats och mån	30 000
Hyra övernattningsrum			250 kr/natt	12 500
Hyra extra förråd, 8 st		totalt ca 35 kvm	100-500 kr/mån	27 600

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				6 215 745
----------------------------------------	--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Inklusive moms

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	per mån	per mån	kr	kr	kr	kr	kr	kr
1-1001	77	3 RK	M	1,0057%	1 792 000	908 000	2 700 000	993 000	50 795	4 233	2 640	220	53 435	4 453	1 701				
1-1002	79	3 RK	M	1,0237%	1 824 000	1 176 000	3 000 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701				
1-1003	83	3 RK	M	1,0585%	1 886 000	1 214 000	3 100 000	1 045 000	53 460	4 455	2 640	220	56 100	4 675	1 701				
1-1004	42	2 RK	M	0,6650%	1 185 000	515 000	1 700 000	657 000	33 590	2 799	2 640	220	36 230	3 019	1 162				
1-1101	77	3 RK		1,0057%	1 792 000	758 000	2 550 000	993 000	50 795	4 233	2 640	220	53 435	4 453	1 701				
1-1102	79	3 RK		1,0237%	1 824 000	976 000	2 800 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701				
1-1103	93	4 RK		1,1634%	2 073 000	1 427 000	3 500 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075				
1-1104	63	2 RK		0,8660%	1 543 000	657 000	2 200 000	855 000	43 737	3 645	2 640	220	46 377	3 865	1 452				
1-1201	77	3 RK		1,0057%	1 792 000	858 000	2 650 000	993 000	50 795	4 233	2 640	220	53 435	4 453	1 701				
1-1202	79	3 RK		1,0237%	1 824 000	1 076 000	2 900 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701				
1-1203	93	4 RK		1,1634%	2 073 000	1 527 000	3 600 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075				
1-1204	63	2 RK		0,8660%	1 543 000	707 000	2 250 000	855 000	43 737	3 645	2 640	220	46 377	3 865	1 452				
1-1301	77	3 RK		1,0057%	1 792 000	958 000	2 750 000	993 000	50 795	4 233	2 640	220	53 435	4 453	1 701				
1-1302	79	3 RK		1,0237%	1 824 000	1 176 000	3 000 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701				
1-1303	93	4 RK		1,1634%	2 073 000	1 627 000	3 700 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075				
1-1304	63	2 RK		0,8660%	1 543 000	857 000	2 400 000	855 000	43 737	3 645	2 640	220	46 377	3 865	1 452				
1-1401	77	3 RK		1,0057%	1 792 000	1 108 000	2 900 000	993 000	50 795	4 233	2 640	220	53 435	4 453	1 701				
1-1402	79	3 RK		1,0237%	1 824 000	1 376 000	3 200 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701				
1-1403	93	4 RK		1,1634%	2 073 000	1 727 000	3 800 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075				
1-1404	63	2 RK		0,8660%	1 543 000	957 000	2 500 000	855 000	43 737	3 645	2 640	220	46 377	3 865	1 452				
2-1001	62	2 RK	M	0,8570%	1 527 000	873 000	2 400 000	846 000	43 284	3 607	2 640	220	45 924	3 827	1 452				
2-1002	91	4 RK	M	1,1460%	2 042 000	1 558 000	3 600 000	1 132 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	2 075				
2-1003	55	2 RK		0,7784%	1 387 000	663 000	2 050 000	769 000	39 315	3 276	2 640	220	41 955	3 496	1 162				
2-1004	74	3 RK		0,9799%	1 746 000	754 000	2 500 000	968 000	49 491	4 124	2 640	220	52 131	4 344	1 701				
2-1005	93	4 RK	M	1,1634%	2 073 000	1 477 000	3 550 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075				
2-1101	79	3 RK		1,0237%	1 824 000	826 000	2 650 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701				
2-1102	91	4 RK		1,1460%	2 042 000	1 408 000	3 450 000	1 132 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	2 075				
2-1103	55	2 RK		0,7784%	1 387 000	663 000	2 050 000	769 000	39 315	3 276	2 640	220	41 955	3 496	1 162				
2-1104	74	3 RK		0,9799%	1 746 000	854 000	2 600 000	968 000	49 491	4 124	2 640	220	52 131	4 344	1 701				
2-1105	93	4 RK		1,1634%	2 073 000	1 427 000	3 500 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075				
2-1201	79	3 RK		1,0237%	1 824 000	926 000	2 750 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701				
2-1202	91	4 RK		1,1460%	2 042 000	1 508 000	3 550 000	1 132 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	2 075				
2-1203	55	2 RK		0,7784%	1 387 000	713 000	2 100 000	769 000	39 315	3 276	2 640	220	41 955	3 496	1 162				
2-1204	74	3 RK		0,9799%	1 746 000	954 000	2 700 000	968 000	49 491	4 124	2 640	220	52 131	4 344	1 701				
2-1205	97	4 RK		1,1982%	2 135 000	1 515 000	3 650 000	1 183 000	60 518	5 043	2 640	220	63 158	5 263	2 075				
2-1301	79	3 RK		1,0237%	1 824 000	1 026 000	2 850 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701				
2-1302	91	4 RK		1,1460%	2 042 000	1 608 000	3 650 000	1 132 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	2 075				
2-1303	55	2 RK		0,7784%	1 387 000	763 000	2 150 000	769 000	39 315	3 276	2 640	220	41 955	3 496	1 162				
2-1304	74	3 RK		0,9799%	1 746 000	1 054 000	2 800 000	968 000	49 491	4 124	2 640	220	52 131	4 344	1 701				
2-1305	97	4 RK		1,1982%	2 135 000	1 615 000	3 750 000	1 183 000	60 518	5 043	2 640	220	63 158	5 263	2 075				
2-1401	79	3 RK		1,0237%	1 824 000	1 176 000	3 000 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701				
2-1402	112	5 RK		1,3469%	2 400 000	2 450 000	4 850 000	1 330 000	68 029	5 669	2 640	220	70 669	5 889	2 449				
2-1403	107	5 RK		1,3031%	2 322 000	2 428 000	4 750 000	1 287 000	65 818	5 485	2 640	220	68 458	5 705	2 449				

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾
					kr	kr			kr	kr		kr	kr	
2-1404	97	4 RK	1,1982%	2 135 000	1 715 000	3 850 000	1 183 000	60 518	5 043	2 640	220	63 158	5 263	2 075
2-1501	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	1 376 000	3 200 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
2-1502	112	5 RK	1,3469%	2 400 000	2 600 000	5 000 000	1 330 000	68 029	5 669	2 640	220	70 669	5 889	2 449
2-1503	107	5 RK	1,3031%	2 322 000	2 578 000	4 900 000	1 287 000	65 818	5 485	2 640	220	68 458	5 705	2 449
2-1504	97	4 RK	1,1982%	2 135 000	1 865 000	4 000 000	1 183 000	60 518	5 043	2 640	220	63 158	5 263	2 075
3-1001	77	3 RK	1,0057%	1 792 000	1 058 000	2 850 000	993 000	50 795	4 233	2 640	220	53 435	4 453	1 701
3-1002	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	1 226 000	3 050 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
3-1003	83	3 RK	1,0585%	1 886 000	1 114 000	3 000 000	1 045 000	53 460	4 455	2 640	220	56 100	4 675	1 701
3-1004	42	2 RK	0,6650%	1 185 000	515 000	1 700 000	657 000	33 590	2 799	2 640	220	36 230	3 019	1 162
3-1101	77	3 RK	1,0057%	1 792 000	858 000	2 650 000	993 000	50 795	4 233	2 640	220	53 435	4 453	1 701
3-1102	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	1 976 000	2 800 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
3-1103	93	4 RK	1,1634%	2 073 000	1 327 000	3 400 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075
3-1104	63	2 RK	0,8660%	1 543 000	607 000	2 150 000	855 000	43 737	3 645	2 640	220	46 377	3 865	1 452
3-1201	77	3 RK	1,0057%	1 792 000	1 008 000	2 800 000	993 000	50 795	4 233	2 640	220	53 435	4 453	1 701
3-1202	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	1 126 000	2 950 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
3-1203	93	4 RK	1,1634%	2 073 000	1 427 000	3 500 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075
3-1204	63	2 RK	0,8660%	1 543 000	657 000	2 200 000	855 000	43 737	3 645	2 640	220	46 377	3 865	1 452
3-1301	77	3 RK	1,0057%	1 792 000	1 158 000	2 950 000	993 000	50 795	4 233	2 640	220	53 435	4 453	1 701
3-1302	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	1 276 000	3 100 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
3-1303	93	4 RK	1,1634%	2 073 000	1 527 000	3 600 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075
3-1304	63	2 RK	0,8660%	1 543 000	807 000	2 350 000	855 000	43 737	3 645	2 640	220	46 377	3 865	1 452
3-1401	77	3 RK	1,0057%	1 792 000	1 358 000	3 150 000	993 000	50 795	4 233	2 640	220	53 435	4 453	1 701
3-1402	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	1 476 000	3 300 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
3-1403	93	4 RK	1,1634%	2 073 000	1 627 000	3 700 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075
3-1404	63	2 RK	0,8660%	1 543 000	907 000	2 450 000	855 000	43 737	3 645	2 640	220	46 377	3 865	1 452
4-1001	62	2 RK	0,8570%	1 527 000	573 000	2 100 000	846 000	43 284	3 607	2 640	220	45 924	3 827	1 452
4-1002	91	4 RK	1,1460%	2 042 000	1 308 000	3 350 000	1 132 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	2 075
4-1003	55	2 RK	0,7784%	1 387 000	613 000	2 000 000	769 000	39 315	3 276	2 640	220	41 955	3 496	1 162
4-1004	74	3 RK	0,9799%	1 746 000	654 000	2 400 000	968 000	49 491	4 124	2 640	220	52 131	4 344	1 701
4-1005	93	4 RK	1,1634%	2 073 000	1 327 000	3 400 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075
4-1101	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	876 000	2 700 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
4-1102	91	4 RK	1,1460%	2 042 000	1 408 000	3 450 000	1 132 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	2 075
4-1103	55	2 RK	0,7784%	1 387 000	663 000	2 050 000	769 000	39 315	3 276	2 640	220	41 955	3 496	1 162
4-1104	74	3 RK	0,9799%	1 746 000	754 000	2 500 000	968 000	49 491	4 124	2 640	220	52 131	4 344	1 701
4-1105	93	4 RK	1,1634%	2 073 000	1 327 000	3 400 000	1 149 000	58 760	4 897	2 640	220	61 400	5 117	2 075
4-1201	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	976 000	2 800 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
4-1202	91	4 RK	1,1460%	2 042 000	1 508 000	3 550 000	1 132 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	2 075
4-1203	55	2 RK	0,7784%	1 387 000	713 000	2 100 000	769 000	39 315	3 276	2 640	220	41 955	3 496	1 162
4-1204	74	3 RK	0,9799%	1 746 000	954 000	2 700 000	968 000	49 491	4 124	2 640	220	52 131	4 344	1 701
4-1205	97	4 RK	1,1982%	2 135 000	1 465 000	3 600 000	1 183 000	60 518	5 043	2 640	220	63 158	5 263	2 075
4-1301	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	1 126 000	2 950 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
4-1302	91	4 RK	1,1460%	2 042 000	1 658 000	3 700 000	1 132 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	2 075
4-1303	55	2 RK	0,7784%	1 387 000	813 000	2 200 000	769 000	39 315	3 276	2 640	220	41 955	3 496	1 162

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ per mån	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ per mån	
		Mark	Andelstal ³⁾		kr	kr		kr	kr		kr	kr		
4-1304	74	3 RK	0,9799%	1 746 000	1 104 000	2 850 000	968 000	49 491	4 124	2 640	220	52 131	4 344	1 701
4-1305	97	4 RK	1,1982%	2 135 000	1 565 000	3 700 000	1 183 000	60 518	5 043	2 640	220	63 158	5 263	2 075
4-1401	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	1 276 000	3 100 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
4-1402	112	5 RK	1,3469%	2 400 000	2 450 000	4 850 000	1 330 000	68 029	5 669	2 640	220	70 669	5 889	2 449
4-1403	107	5 RK	1,3031%	2 322 000	2 428 000	4 750 000	1 287 000	65 818	5 485	2 640	220	68 458	5 705	2 449
4-1404	97	4 RK	1,1982%	2 135 000	1 665 000	3 800 000	1 183 000	60 518	5 043	2 640	220	63 158	5 263	2 075
4-1501	79	3 RK	1,0237%	1 824 000	1 476 000	3 300 000	1 011 000	51 702	4 309	2 640	220	54 342	4 529	1 701
4-1502	112	5 RK	1,3469%	2 400 000	2 700 000	5 100 000	1 330 000	68 029	5 669	2 640	220	70 669	5 889	2 449
4-1503	107	5 RK	1,3031%	2 322 000	2 678 000	5 000 000	1 287 000	65 818	5 485	2 640	220	68 458	5 705	2 449
4-1504	97	4 RK	1,1982%	2 135 000	1 865 000	4 000 000	1 183 000	60 518	5 043	2 640	220	63 158	5 263	2 075
Justering			-0,0008%				8 000	23				23		
SUMMA	7 756	96	100,0000%	178 184 000	119 916 000	298 100 000	98 750 000	5 050 733		253 440		5 304 173		171 872

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handduktork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfåttning framgår av bilaga till upplåtelseavtal. Lägenhet 2-1005 har både balkong och mark.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering sker efter faktisk förbrukning, kostnad för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,20%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder: 164 500
 Garage: 4 400

Uppräkning Fastighetsskatt per år 2,0% 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Räntor	tkr -3 160	-3 141	-3 120	-3 098	-3 073	-3 047	-2 889	-2 686
Amorteringar	tkr -593	-649	-705	-762	-818	-875	-1 157	-1 440
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 186	-2 230	-2 275	-2 321	-2 367	-2 472	-2 727	-3 012
Fastighetsskatt garage	tkr -44	-45	-46	-47	-48	-49	-54	-59
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-181
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -5 983	-6 065	-6 146	-6 228	-6 306	-6 443	-6 827	-7 378

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 706 720 735 749 764 780 861 950

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 5 476	5 586	5 698	5 812	5 928	6 047	6 676	7 372
Övriga intäkter	tkr 740	747	754	762	770	778	818	859
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 6 216	6 333	6 452	6 574	6 698	6 825	7 494	8 231
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 233	268	306	346	392	382	667	853

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0							
KASSABEHÅLLNING	tkr 233	501	807	1 153	1 545	1 927	4 659	8 876
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 233	466	699	932	1 165	1 398	2 563	3 728

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.
 Avskrivning (byggnad) tkr -2 318 -2 318 -2 318 -2 318 -2 318 -2 318 -2 318 -2 318

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 725 -1 634 -1 540 -1 443 -1 341 -1 294 -727 -259
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice och köldmedietekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 983	6 065	6 146	6 228	6 443	6 827	7 378

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2019-10-23 ökar med 2,5%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,2%
- innehåller räntenivå per 2019-10-23	0,7%
- och en reserv för ränteökning	2,5%
Total ränta i finansieringsplan	3,2%

B: Om räntenivån per 2019-10-23 ökar med 3% , dvs ca 0,5% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	494	491	488	484	480	451	420
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	233	233	233	233	233	233	233
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-233	-268	-306	-346	-392	-667	-853
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	494	456	415	371	321	327	17

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	22	45	69	94	121	273
								464

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	30 089 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	51 167 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	38 435 kr	
Lån och belåningsgrad ³	12 732 kr	25%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	684 kr	
Årsavgift varmvatten	22 kr	
Driftskostnad	282 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	299 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering ⁴	131 kr	
Fondavsättning och amortering ⁴	161 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	73 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 13 189 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2019-12-10 för bostadsrättsföreningen Picknick, org. nr: 769636-8484.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

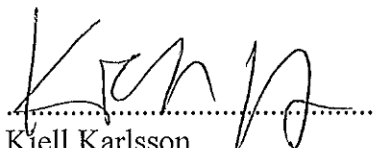
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

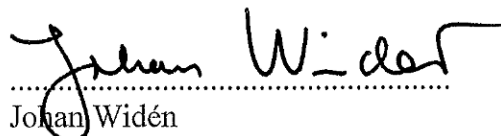
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-12-11



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-12-11 för Brf Picknick

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|-----------------------------------------|-------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2018-10-19 |
| 2. Registreringsbevis | 2018-10-19 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2019-12-10 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilaga | 2019-12-10- |
| 5. Kreditoffert SEB | 2019-02-14 |
| 6. Uppdaterade räntor per 2019-10-23 | 2019-10-23 |
| 7. Exploateringsavtal | 2016-03-16 |
| 8. Tillägg till exploateringsavtal | 2016-03-10 |
| 9. Adressbesked | 2018-12-11 |
| 10. Beräkning av taxeringsvärde | 2019-08-28 |
| 11. Bygglovsbeslut | 2018-09-11 |
| 12. Underhållsplan Sustend | 2019-01-15 |
| 13. Areasammanställning flerbostadshus | 2018-12-12 |
| 14. Samtal med kontrollansvarig | 2019-11-29 |
| 15. Skyddsrumsbeslut (2 st) | 2019-04-02 |
| 16. Bekräftelse av fastighetsarea | odaterad |

2019121608173

ju