

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AGRONOMEN 1

Organisationsnummer: 769637-9739

Kommun: Växjö

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
D. Preliminär finansieringsplan	8
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	8
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	10
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys och nyckeltal	13
I. Särskilda förhållanden	14

R

SD

SD

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Agronomen 1 som registrerats hos Bolagsverket 2019-10-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen kommer att bli äkta.

Nybyggnad av 64 lägenheter i flerbostadshus påbörjas under sista kvartalet 2019 med planerad inflyttning andra kvartalet 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisats på extra föreningsstämma.

Det skattemässiga värdet uppskattas till 109 797 000 Mkr avseende byggnad respektive 47 000 000 Mkr avseende mark.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna 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 2021.

Föreningen har förvärvat bolaget Agronomen 1 i Växjö AB (org.nr. 559177-3824) som äger fastigheten Agronomen 2 i Växjö som är bebyggd med föreningens hus. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer att överlämnas till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från GBJ Bygg AB (556632-4110), nedan kallat Bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2019-11-01.

Bolaget svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna. Bolaget utfärdar även en Färdigställandegaranti.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Moderna Garanti alternativt en särskild garantiförbindelse av GBJ Bygg AB alternativt Bankgaranti.

SD
ED

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Agronomen 2, Växjö

Adress: Anna Koskulls gata 6A, B & C

Fastighetens areal: 2 707 kvm

Lägenhetsyta: Preliminärt 3 520 kvm BOA (mätt enligt SS21054:2009) fördelat på 64 lägenheter.

Gemensamhetsanl.: Inom kv. Agronomen finns två gemensamhetsanläggningar; GA:1 med totalt 94 parkeringsplatser fördelade inom kvarteret i form av markparkering, kallgarage i markplan och underjordiskt parkeringsgarage. GA:2 avser gårdsanläggning, utvändiga cykelparkeringar, cykelförråd, miljörum och övernattningslägenhet belägen i hus D inom byggnad tillhörande Brf Agronomen 2.

Andelstalen i GA:1 och GA:2 är satta utifrån p-normens utformning i förhållande till respektive förenings BTA. Gällande andelstal är 2/3 för Brf Agronomen 1 respektive 1/3 för Brf Agronomen 2. Andelstalen ligger till grund för fördelning av kostnader respektive intäkter inom respektive GA.

Övernattningslägenhet kan nyttjas till självkostnadspris av medlemmar i Brf Agronomen 1 och Brf Agronomen 2.

Parkering: Även om elbilsplatser finns inom parkeringsplatser som nyttjas av Brf Agronomen 1 ska dessa tilldelas bostadsrättshavare inom Brf Agronomen 2 om behovet finns. Om elparkeringsplats nyttjas av bostadsrättshavaren i Brf Agronomen 2 ska bostadsrättshavare i Brf Agronomen 1 istället nyttja parkeringsplats i garagedel som tillhör Brf Agronomen 2. Antalet parkeringsplatser som nyttjas av respektive förening ska totalt sett alltid vara densamma.

Brf Agronomen 1 ska nyttja parkeringsplatser numrerade 1-18, 23-41, markerade på bilagd ritning daterad 2021-04-16. Brf Agronomen 2 ska nyttja parkeringsplatser numrerade 0, 19-22, 42-61, markerade på bilagd ritning daterad 2021-04-16.

37 av parkeringsplatserna i GA:1 nyttjas av Brf Agronomen 1, övriga platser nyttjas av Brf Agronomen 2 (25 platser) och hyresgäst Brf Trummens Strand 3 (32 platser, numrerade 62-93).

Gemensamhetsanläggningen GA:1 ingår i Geologens

SD
ED

B

Samfällighetsförening, deläggande fastigheter i GA:1 inom Kv. Agronomen är fastigheterna Agronomen 2, Brf Agronomen 1 (2/3 andelar) och Agronomen 3, Brf Agronomen 2 (1/3).

De p-platser som inte nyttjas av Brf Trummens Strand 3 inom rätten i sitt parkeringsavtal (32 p-platser) har Geologens Samfällighetsförening via delägare i GA:1, Brf Agronomen 1 och Brf Agronomen 2 rätt att hyra ut till medlemmar inom Brf Agronomen 1 och Brf Agronomen 2 utifrån en kölista upprättad av styrelsen.

I samband med överlåtelse av bostadsrätt inom Brf Agronomen 1, Brf Agronomen 2 samt Brf Trummens Strand 3 ska parkeringsplatsen i regel följa lägenheten och parkeringsavtal tecknas med köparen. Har säljaren sagt upp sitt avtal för parkeringsplats och bostadsrätten överläts ingår ingen parkeringsplats i överlåtelsen och köparen får ställa sig i kö för en parkeringsplats.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningarna Agronomen 1 respektive Brf Agronomen 2 hyr p-platser i garaget via separata avtal. Den samlade nettointäkten för det gemensamma p-garaget fördelas mellan andelsägarna i proportion till andelstal (2 respektive 1 av 3).

Föreningen kommer tillsammans med Brf Agronomen 2 teckna ett hyresavtal på 25 år med Brf Trummens Strand 3 (hyresgäst) varvid 32 p-platser i det gemensamma garaget hyrs ut. Nettointäkterna från denna uthyrning fördelas efter andelstal (2 resp. 1) i gemensamhetsanläggningen för p-garaget.

Planförhållande:

Detaljplan Växjö 12: 10 (Limnologen Syd), lagakraftvunnen 2014-01-16.

Försäkring:

Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Servitut:

Brf Agronomen 2 med säkerställande av servitut 0780K-2020/5.1. har rätt att nyttja tio lägenhetsförråd i hus B samt tio lägenhetsförråd i hus C tillhörande Brf Agronomen 1. I servitutet för lägenhetsförråden till förmån för Brf Agronomen 2 ingår värme och ventilation samt belysning.

Servitutet gäller för 20 förråd men Brf Agronomen 2 kommer bara att nyttja 18 av dessa förråd. Resterande förråd kommer att tilldelas medlemmar i Brf Agronomen 1, se bilagd ritning daterad 2021-04-16. Befintliga servitut kommer att omprövas till att omfatta 18 förråd enligt bilagda ritningar daterade 2021-04-16 samt enligt överenskommelse mellan föreningarna

daterad 2021-04-22. Brf Agronomen 2 ska ansvara för städning av kommunikationsytor framför de förråd som de disponerar med servitut, se bilagd ritning daterad 2021-04-16. Denna överenskommelse gäller utanför servitutet. Rättigheter för tekniska installationer i form av servitut och gemensamhetsanläggningar, se PM1 2021-02-06, Agronomen 1 & 2 tekniska installationer. Någon ersättning ska inte utgå för upplåtna utrymmen för servitut och gemensamhetsanläggningar för de tekniska installationerna samt för nyttjande av lägenhetsförråd.

Cykelparkeringar: Cykelparkeringsplatser, invändigt likväl som utvändigt, har fördelats utifrån behov i respektive förening och är fördelade enligt ritningar daterade 2021-04-16.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar

Totalt kommer tre flerbostadshus runt gemensam gård med sammanlagt 64 lägenheter uppföras:

- Hus A i tre plan med 27 lägenheter.
- Hus B i sex plan med 17 lägenheter.
- Hus C i sju plan med 20 lägenheter.

Lägenhetsförråd är belägna i hus C. Garageplatser finns i ouppvärmgt garage i under hus A och delvis under hus B. Miljörum ingår i gemensamhetsanläggning för gård.

I upplåtelsen ingår, utöver lägenheten, balkong alternativt uteplats med yta motsvarande balkongens markprojicering.

Lägenheterna kommer vara belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Vidare gäller:

- Byggnaderna är anslutna till elnät med separat mätare för varje lägenhet.
- Byggnaderna är anslutna till vatten och avlopp med separat mätare för varm- och kallvatten för varje lägenhet. Kostnad för abonnemang och förbrukning ingår ej i månadsavgiften.
- Byggnaderna är gemensamt anslutna till fjärrvärme.
- Respektive lägenhet är ansluten till fibernät, kostnad ingår ej i månadsavgiften.
- Garage finns att hyra i den gemensamhetsanläggning som föreningens fastighet har del i. Separat avtal för parkeringsplats tecknas, kostnad härför ingår ej i månadsavgiften (uppgår vid tidpunkten för upplåtelse till 700 kr/plats och månad).
- Respektive lägenhet har tillgång till förråd med nät vägg alternativt eget utrymme.

– Respektive lägenhet har tillgång till sophantering i miljörum.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

<i>Grundläggning:</i>	Betongplatta med underliggande värmeisolering av cellplast
<i>Yttervägg:</i>	Av massivträ/betong/isol klätt med cederspån och cementskivor
<i>Lägenhetsskiljande väggar:</i>	Massivträ och betong
<i>Rumsskiljande väggar:</i>	Trä/gips
<i>Yttertak:</i>	Papp/plåt
<i>Fönster/-dörr:</i>	Trä/aluminium, 3-glas
<i>Trappor:</i>	Prefab-betong. Nödutrymningstrappor i hus A i stål.
<i>Balkong:</i>	Prefab-betong. Balkonger i hus A i trä.
<i>Hiss:</i>	Finns i samtliga trapphus
<i>Vind:</i>	Ja, rymmer bland annat centralt ventilationsaggregat
<i>Källare:</i>	Delvis, rymmer bland annat lägenhetsförråd
<i>Ventilation:</i>	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Frånluften tas om hand i badrum, kök och klädkammare samt förvärmer tilluften som fördelas i respektive rum via tilluftsdon.
<i>Hushållsel:</i>	Separat mätning för varje lägenhet. (Abonnemang och förbrukning ingår ej i månadsavgift.)
<i>Värmeanläggning:</i>	Fjärrvärme, uppvärmning via radiatorer alternativt konvektorer, elektrisk komfortgolvvärme i badrum, dock ej i WC utan dusch. (Abonnemang och förbrukning ingår i månadsavgift.)
<i>TV:</i>	Fiberkabel samt markbundet nät. (Abonnemang ingår inte i månadsavgift.)
<i>Data/telefoni:</i>	Fiberkabel (Abonnemang ingår inte i månadsavgift.)

Förrådsbyggnader (rymmer cykelrum och ingår i gemensamhetsanläggning)

<i>Grundläggning:</i>	Betong
<i>Yttervägg:</i>	Oisolerat, träfasad
<i>Yttertak:</i>	Sedumtak

SD

b

ED

Kortfattad rumsbeskrivning (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker/ekplank	Målade	Målat
Vardagsrum	Ekplank	Målade	Målat
Kök, matplats	Ekplank	Målade	Målat
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Undertaksplattor
Sovrum	Ekplank	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

- Kök med induktionshäll, inbyggnadsugn och -micro, diskbänk, integrerad diskmaskin, kyl, frys och köksfläkt i överskåp.
- Köksinredning (vit, pärlgrå eller varmgrå) med släta luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.
- Bad/tvätt med wc, dusch med duschväggar, handdukstork, tvättho, tvättmaskin och torktumlare.
- Badrumsinredning med spegel, belysning och skåpinredning.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet:	47 000 000 kr
Nybyggnadskostnad ¹ inkl. mervärdesskatt:	109 797 000 kr
Föreningens likviditetsreserv	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad:	156 847 000 kr

Fastigheten kommer vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ:s entreprenadförsäkring eller av GBJ anlitat byggentreprenad-företag.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 63 200 000 kr, varav byggnad utgör 53 000 000 kr och mark utgör 10 200 000 kr. Det preliminära taxeringsvärdet har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 780 060 för hyreshus.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering (som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet):

Föreningens lån:	45 762 000 kr
Insatser:	111 085 000 kr
Summa beräknad finansiering	156 847 000 kr

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning)

Föreningens totala lån om 45 762 000 kr	
Räntekostnader (snittränta 2,5%)	1 144 050 kr
Amortering	457 620 kr
Delsumma kapitalkostnader	1 601 670 kr

¹ Inkluderar kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, kreditivkostnader, marknadsföring, konsultarvoden, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan

SD
B
SD

Avsättning till fastighetsunderhåll	200 000 kr
Driftkostnader och övriga kostnader	
Ekonomisk förvaltning, revisor, styrelse	90 000 kr
Fastighetsförsäkring	60 000 kr
Löpande underhåll	70 000 kr
Fastighetsskötsel, snöröjning	100 000 kr
Värme	280 000 kr
Sophämtning	60 000 kr
Gemensam el	45 000 kr
Drift av övernattningslägenhet	5 000 kr
Delsumma driftkostnader	710 000 kr
Driftsreserv	100 000 kr
Kommunal fastighetsavgift för bostäder, avgiftsfritt de första 15 kalenderåren efter byggnadens färdigställande	0 kr
Summa beräknade årliga kostnader (exkl. avskrivning)	2 611 670 kr

Följande årliga driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen): Fiber, varmvatten och hushållsel. Årskostnaden bedöms till 80 kr/kvm och år.

Avskrivningar

I uppställningen ovan redovisas endast likviditetspåverkande kostnader (utbetalningar) som skall täckas av årsavgifterna. Därutöver tillkommer en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 1,0% (avskrivningstid 100 år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen utgörs dels av amortering, dels av övrig avskrivning varav det senare ej påverkar månadsavgiften. Regelverket K2 avses användas.

Det åligger föreningens styrelse att 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.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter, 64 lägenheter:	2 276 670 kr
Övriga hyresintäkter, (baserat på 2/3-andel av överskott från gemensamhetsanläggning med 94 garageplatser)	335 000 kr
Summa beräknade årliga intäkter	2 611 670 kr

I tabellen nedan redovisas samtliga lägenheters andelstal, insatser, årsavgifter m.m.
Egen drift i tabellen avser fiber, vatten och hushållsel och uppskattas till 80 kr/kvm.

LÄGENHET	VÄNING	RK	AREA	INSATS, KR	ANDELSTAL	MÅNADSAVGIFT, KR/MÅN	ÅRSAVGIFT, KR	EGEN DRIFT, KR/MÅN
A 1101	C 2	1	35,4	1 350 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1102	2	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1103	2	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1104	2	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1105	2	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1106	2	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1107	2	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1108	2	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1109	2	1	35,4	1 350 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1201	3	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1202	3	1	35,4	1 250 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1203	3	1	35,4	1 250 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1204	3	1	35,4	1 250 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1205	3	1	35,4	1 250 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1206	3	1	35,4	1 250 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1207	3	1	35,4	1 250 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1208	3	1	35,4	1 250 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1209	3	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1301	4	1	35,4	1 350 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1302	4	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1303	4	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1304	4	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1305	4	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1306	4	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1307	4	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1308	4	1	35,4	1 295 000	1,0056%	1 908	22 895	236
A 1309	C 4	1	35,4	1 350 000	1,0056%	1 908	22 895	236
B 1001	B 1	4	98,7	2 695 000	2,8038%	5 319	63 834	658
B 1002	1	3	71,9	1 995 000	2,0425%	3 875	46 501	479
B 1101	2	3	73,1	2 095 000	2,0766%	3 940	47 277	487
B 1102	2	2	46,2	1 545 000	1,3124%	2 490	29 880	308
B 1103	2	4	87,7	2 495 000	2,4913%	4 727	56 719	585
B 1201	3	3	73,4	2 095 000	2,0851%	3 956	47 471	489
B 1202	3	2	46,5	1 545 000	1,3209%	2 506	30 074	310
B 1203	3	4	88,4	2 495 000	2,5112%	4 764	57 172	589
B 1301	4	3	73,9	2 095 000	2,0993%	3 983	47 794	493
B 1302	4	2	46,4	1 545 000	1,3181%	2 501	30 009	309
B 1303	4	4	88,8	2 495 000	2,5226%	4 786	57 431	592
B 1401	5	3	74,0	2 125 000	2,1022%	3 988	47 859	493
B 1402	5	2	46,5	1 575 000	1,3209%	2 506	30 074	310
B 1403	5	4	88,8	2 545 000	2,5226%	4 786	57 431	592
B 1501	6	3	74,2	2 265 000	2,1078%	3 999	47 988	495
B 1502	6	2	46,5	1 665 000	1,3209%	2 506	30 074	310
B 1503	6	4	89,3	2 595 000	2,5368%	4 813	57 754	595
C 1001	A 1	4	100,4	2 745 000	2,8521%	5 411	64 933	669
C 1002	1	3	73,1	1 995 000	2,0766%	3 940	47 277	487
C 1101	2	3	74,9	2 145 000	2,1277%	4 037	48 441	499
C 1102	2	2	46,3	1 545 000	1,3153%	2 495	29 944	309
C 1103	2	3	73,1	2 095 000	2,0766%	3 940	47 277	487
C 1201	3	3	75,4	2 145 000	2,1419%	4 064	48 765	503
C 1202	3	2	46,5	1 545 000	1,3209%	2 506	30 074	310
C 1203	3	3	73,4	2 095 000	2,0851%	3 956	47 471	489
C 1301	4	3	75,7	2 145 000	2,1504%	4 080	48 959	505
C 1302	4	2	46,6	1 545 000	1,3238%	2 512	30 138	311
C 1303	4	3	73,8	2 095 000	2,0965%	3 977	47 730	492
C 1401	5	3	75,7	2 195 000	2,1504%	4 080	48 959	505
C 1402	5	2	46,5	1 595 000	1,3209%	2 506	30 074	310
C 1403	5	3	73,8	2 145 000	2,0965%	3 977	47 730	492
C 1501	6	3	76,0	2 245 000	2,1590%	4 096	49 153	507
C 1502	6	2	46,7	1 645 000	1,3266%	2 517	30 203	311
C 1503	6	3	74,2	2 195 000	2,1078%	3 999	47 988	495
C 1601	7	3	76,4	2 295 000	2,1703%	4 118	49 411	509
C 1602	7	2	46,7	1 695 000	1,3266%	2 517	30 203	311
C 1603	7	3	74,9	2 245 000	2,1277%	4 037	48 441	499
TOTALT			3 520,2	111 085 000	100,000%		2 276 670	

2021031202485

11 / 6

Prel. drift

B

SD
ED

G. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden/data:			
Höjning årsavg. per år, fr o m år 2:	2%	Lägenhetsyta:	3 520
Driftkostnadsutveckling (inflation):	2%	Antal lägenheter:	64
Räntenivå, snitt:	2,50%	Investeringslån, kkr:	45 762
Amortering, år	100	Taxeringsvärde, kkr:	63 200
Avskrivning, år	100	Likviditetsreserv, kkr:	50

Alla belopp i kkr

LIKVIDITETSPROGNOS

INBETALNINGAR

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Årsavgift	2 277	2 322	2 369	2 416	2 464	2 514	2 775	3 064
Årsavgift, kr/kvm	647	660	673	686	700	714	788	870
Hyresinbetalningar*	335	342	349	356	363	370	408	451
Summa inbetalningar	2 612	2 664	2 717	2 772	2 827	2 883	3 184	3 515

UTBETALNINGAR

Räntor	1 144	1 133	1 121	1 110	1 098	1 087	1 030	972
Amorteringar	458	458	458	458	458	458	458	458
Driftkostnader*	635	648	661	674	687	701	774	855
Löpande underhåll*	75	77	78	80	81	83	91	101
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	126
Övrigt/oförutsett*	100	102	104	106	108	110	122	135
Summa utbetalningar	2 412	2 416	2 422	2 427	2 433	2 439	2 475	2 646

Årets nettobetaling	200	247	296	345	394	445	709	869
----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

LIKVIDITET

Kassabehållning inkl likv.reserv	250	497	793	1 138	1 532	1 977	4 985	9 252
varav avsättning underhåll*	200	204	208	212	216	221	244	269
ackumulerad avsättning	200	404	612	824	1 041	1 262	2 434	3 728

RESULTATPROGNOS

Rörelseintäkter	2 612	2 664	2 717	2 772	2 827	2 883	3 184	3 515
Rörelsekostnader inkl fondavsättn.	1 010	1 030	1 051	1 072	1 093	1 115	1 231	1 485
Räntekostnader	1 144	1 133	1 121	1 110	1 098	1 087	1 030	972
Avskrivning byggnad	934	934	934	934	934	934	934	934
Bokföringsmässigt resultat	-476	-433	-388	-344	-298	-252	-11	124
Ack. bokföringsmässigt resultat	-476	-909	-1 297	-1 641	-1 939	-2 191	-2 736	-2 143

*) Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

***) Takbeloppet för fastighetsavgift 2021 uppgår till 1 459 kr per lägenhet, vilket i detta fall ger ett lägre värde än huvudregeln.

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avsättning till underhåll samt avskrivning

80
ED

Avskrivningen (görs enligt rak plan, 100 år) resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet, ekonomiska hållbarhet och därmed heller inte på årsavgiften.

H. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

Tabellen nedan redovisar hur månadsavgiften påverkas av förändrad ränta respektive inflation (driftkostnadsutveckling) om föreningens kassalikviditet ska behållas oförändrad.

Erforderlig årsavgift (kr/kvm) med oförändrad likviditet

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift enligt plan, kr/kvm	647	660	673	686	700	714	788	870
A. ...om räntenivån ändras från antagen nivå om: 2,5%								
- med +1 %-enhet, erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	777	788	800	812	825	838	905	981
- med +2 %-enheter, erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	907	917	928	939	950	961	1 022	1 091
- med +3 %-enheter, erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	1 037	1 046	1 055	1 065	1 074	1 085	1 139	1 202
- med -1 %-enhet, kan avgiften sänkas till (kr/kvm):	517	531	545	560	575	591	671	760
B. ... om inflationsnivån ändras från antagen nivå om : 2,0%								
- med +1 %-enhet,erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	647	662	677	692	708	725	813	912
- med -1 %-enhet, kan avgiften sänkas till (kr/kvm):	647	658	669	680	692	704	766	834

Nyckeltal

<i>Anskaffningsvärde:</i>	37 873 kr/kvm BTA
<i>Insats:</i>	31 556 kr/kvm BOA
<i>Lån:</i>	13 000 kr/kvm BOA
<i>Årsavgift:</i>	647 kr/kvm BOA
<i>Varav drift:</i>	180 kr/kvm BOA
<i>Driftkostnad utöver årsavgift:</i>	80 kr/kvm BOA
<i>Kassaflöde:</i>	57 kr/kvm BOA
<i>Avsättning till underhåll + avskrivningar:</i>	322 kr/kvm BOA

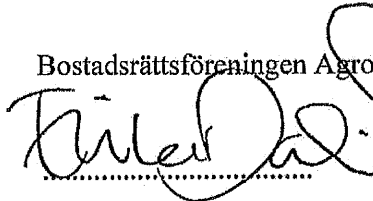
SD
b ED

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

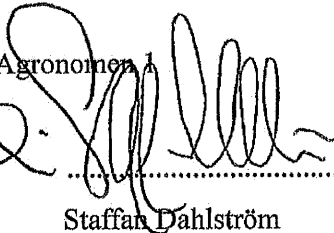
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnad för fiber, varmvatten 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 kan komma 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.

2021-04-23

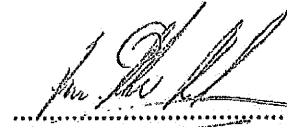
Bostadsrättsföreningen Agronomen 1


.....

Erika Dahlström


.....

Staffan Dahlström


.....

Lars-Åke Andersson

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 Agronomen 1, org.nr. 769637-9739, i Växjö kommun, undertecknad 2021-04-23, 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 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.

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

Handlingar som ligger till grund för intyggivningen:

Uppdragsbeställning, 210423
Ekonomisk plan daterad 210423
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 191014
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 191014
Kostnadskalkyl, 191216
Utdrag ur fastighetsregistret, InfoTrader, 210429
Taxeringsvärdeberäkning,
Köpekontrakt, 210422
Överenskommelse Servitutsförändring, 210422
Aktieöverlåtelseavtal, 210421
Entreprenadkontrakt, GBJ Bygg AB, 191031
Bygglov, Växjö Kommun, 190425
Ritningar, 190226
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, GBJ Bygg AB, 191216
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, 191031
Utlåtande kontrollansvarig, Max Engqvist, 210503
Värdeutlåtande lgh, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, 210315
Försäkringsoffert, Länsförsäkring Kronoberg, 210407
Offert Ekonomisk Förvaltning, FB Revision, 210315
Offert Teknisk Förvaltning, HSB Sydost Fastighetsservice, 210225
Ränteffert, Handelsbanken, 210428
Styrelseprotokoll, 201221

Växjö 2021-05-04


Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

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

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 Agronomen 1, org.nr. 769637-9739, i Växjö kommun, undertecknad 2021-04-23, 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 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.

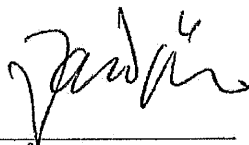
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 210423
Ekonomisk plan daterad 210423
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 191014
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 191014
Kostnadskalkyl, 191216
Utdrag ur fastighetsregistret, InfoTrader, 210429
Taxeringsvärdeberäkning,
Köpekontrakt, 210422
Överenskommelse Servitutsförändring, 210422
Aktieöverlåtelseavtal, 210421
Entreprenadkontrakt, GBJ Bygg AB, 191031
Bygglov, Växjö Kommun, 190425
Ritningar, 190226
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, GBJ Bygg AB, 191216
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, 191031
Utlåtande kontrollansvarig, Max Engqvist, 210503
Värdeutlåtande Igh, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, 210315
Försäkringsoffert, Länsförsäkring Kronoberg, 210407
Offert Ekonomisk Förvaltning, FB Revision, 210315
Offert Teknisk Förvaltning, HSB Sydost Fastighetsservice, 210225
Ränteoffert, Handelsbanken, 210428
Styrelseprotokoll, 201221

Växjö 2021-05-03



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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