



Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Kullerstenskvadranten
(769634-8171)

Upprättad i maj 2017 av



Svensk Borätt

Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
 - 2 Beskrivning av fastigheten
 - 3 Anskaffningskostnad och finansiering
 - 4 Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader
 - 5 Avskrivningar
 - 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
 - 7 Insatser och årsavgifter
 - 8 Ekonomisk prognos
 - 9 Käslighetsanalys
 - 10 Särskilda förhållanden
- Intyg
Bilagor
- Registreringsbevis
 - Stadgar
 - Fastighetsutdrag

Den ekonomiska planen har producerats av

Svensk Borätt
Baltzarsgatan 37
211 36 Malmö
Tel. 040-611 99 60
E-post: info@svenskboratt.se
www.svenskboratt.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Kullerstenskvadran-
ten (769634-8171) har till ändamål att främja
medlemmarnas ekonomiska intressen genom att
i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och
lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.
Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i
anslutning till föreningens hus, om marken ska
användas som komplement till bostadslägenhet
eller lokal.

Föreningen kommer att inneha fastigheten Lund
Städet 13.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. Bostads-
rättslagen och 1 § Bostadsrättsförordningen har
styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för
föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig
på från säljaren erhållna drifts-, förvärvs- och
entreprenadkostnader samt föreningens årliga
kapitalkostnader. Kapitalkostnaderna grundas
på en kalkylränta som är ett väl motsvarar nuva-
rande marknadsnivå. Räntan räknas i den ekono-
miska planen upp från ingångsnivån till 4% år 11.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske un-
der augusti-november 2017.

Inflyttning i bostadsrätterna beräknas ske under
november 2017.

Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5 § Styrelsen ska hålla en registrerad
ekonomisk plan tillgänglig för var och en som
vill ta del av planen.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lund Städet 13	
Adress	Lilla Tomegatan 5, 223 50 Lund	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	330 kvm	
Bostadsyta	575 kvm enligt hyreslängden, 574 kvm enligt fastighetsutdrag	
Byggnadsutformning	1 hus med sammanlagt 11 lägenheter	
Nybyggnadsår	1935	
Tillbyggnadsår	2007	
Värdeår	1935	
Försäkring	Fullvärde	
Taxeringsvärde	9 534 000 kr. Varav byggnad: 4 802 000 kr och mark: 4 732 000 kr	
Typkod	230	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grund Ytterväggar Balkong Yttertak Värme Ventilation	Troligen förstärkt bottenplatta. Tegel. Betong med metallräcke. Målad plåt. Fjärrvärme. Mekanisk frånluft.
Fastigheten är totalrenoverad 2017		

Säljaren förbehåller sig rätten till smärre ändringar av konstruktion och material.

3. Anskaffningskostnad och finansiering

Anskaffningskostnad

Den totala anskaffningskostnaden är 28 700 000 kronor, varav 5 750 000 kronor finansieras via lån och 22 950 000 kronor via insatser.

Se sammanställning nedan.

Lånebindningstid och räntor

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull och minska risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

Räntans utveckling över tiden beskrivs närmare i avsnittet Ekonomisk prognos.

Fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder har avskaffats och ersatts av en kommunal fastighetsavgift.

Årsavgiften

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året. Årsavgiften fördelas efter lägenheternas andelstal.

Kostnader för förvärv av fastigheten Lund Städet 13 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad		Taxeringsvärde		9 534 000
Köpeskilling	27 942 365		Bostäder	Lokaler
Föreningsbildning	187 500	Mark	4 732 000	-
Lagfart	420 135	Byggnad	4 802 000	-
Dispositionsfond och aktiekapital	150 000		9 534 000	0
Reparationsbehov	0			
Pantbrev	0			
Totalt	28 700 000			

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta år 1 kr	Amortering
Lån	5 750 000	1,86%	107 142	0
Insatser	22 950 000			
Totalt	28 700 000			

4. Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Intäkter		
Årsavgifter, bostäder		425 885
		425 885
Drift (schablon)		
El		17 250
Värme		69 000
Vatten		25 875
Sophantering		20 125
	230 kr/kvm	132 250
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel och städ		50 000
Administrativ förvaltning		13 750
Revisionsarvode		15 000
		78 750
Reparationer		
Fond för yttre underhåll (25 kr/kvm)		14 375
		14 375
Övriga kostnader		
Kabel-TV		11 440
Fastighetsförsäkring		12 463
Övriga driftkostnader		30 000
Övriga arvoden		25 000
		78 903
Summa driftkostnader		
	529 kr/kvm	304 278
Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån		107 142
Amortering		0
	186 kr/kvm	107 142
Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift (11 lgh x 1315:-)		14 465
		14 465
Totalsumma		425 885
Intäkter ./ Kostnader = vinst		0

5. Avskrivningar

Avskrivningar är ett sätt att bokföringsmässigt fördela kostnaden för stora investeringar över nyttjandetiden. Avskrivningar är dock en bokföringsteknisk åtgärd. Trots att avskrivningen ligger som en kostnad i föreningens årsredovisning så innebär det inte att någon faktisk utbetalning görs.

Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat, men har alltså ingen effekt på föreningens kassa.

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Insatsernas storlek har beslutats av styrelsen.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens andelstal. Styrelsen kan dock besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten ska beräknas efter förbrukning istället. Andelstalen är differentierad efter yta.

7. Insatser och årsavgifter

Detaljerad redovisning av insatser, andelstal och årsavgifter.

Lgh #	Kvm	Andel %	Insats	Insats /kvm	Beräknad årsavgift	Beräknad månadsavgift	Årsavgift /kvm
1 001	78	13,1178	2 495 000	31 987	55 867	4 656	716
1 002	79	13,2743	2 495 000	31 582	56 533	4 711	716
1 101	78	13,1178	2 795 000	35 833	55 867	4 656	716
1 102	26	4,9787	825 795	31 761	21 203	1 767	816
1 103	62	10,6134	1 969 205	31 761	45 201	3 767	729
1 201	61	10,4569	2 495 000	40 902	44 534	3 711	730
1 202	41	7,3265	1 995 000	48 659	31 202	2 600	761
1 203	60	10,3004	2 495 000	41 583	43 868	3 656	731
1 301	30	5,6047	1 795 000	59 833	23 870	1 989	796
1 302	30	5,6047	1 795 000	59 833	23 870	1 989	796
1 303	30	5,6047	1 795 000	59 833	23 870	1 989	796
Totalt 11 lgh:	575	100	22 950 000	39 913	425 885	35 490	

Genomsnittliga nyckeltal

39 913
kr/kvm

741
kr/kvm och år

8. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	1,86%	2,08%	2,29%	2,50%	2,72%	2,93%	4,00%
Räntekostnader	107 142	119 428	131 713	143 999	156 285	168 571	230 000
Drift	132 250	134 895	137 593	140 345	143 152	146 015	161 212
Underhållskostnader							
Fastighetsförvaltning	78 750	80 325	81 932	83 570	85 242	86 946	95 996
Reparationer	14 375	14 663	14 956	15 255	15 560	15 871	17 523
Övriga kostnader	78 903	80 481	82 091	83 733	85 407	87 115	96 182
Skatter och avgifter							
Kommunal fastighetsavgift	14 465	14 754	15 049	15 350	15 657	15 971	17 633
Summa Kostnader (löpande)	425 885	444 545	463 334	482 252	501 303	520 489	618 546
Årsavgifter							
Löpande penningvärde totalt	425 885	444 545	463 334	482 252	501 303	520 489	618 546
Löpande penningvärde/kvm	741	773	806	839	872	905	1 076
Fast penningvärde totalt	425 885	435 829	445 342	454 437	463 126	471 423	507 423
Fast penningvärde/kvm	741	758	775	790	805	820	882
Summa Intäkter (löpande)	425 885	444 545	463 334	482 252	501 303	520 489	618 546
Belåning	5 750 000	5 750 000	5 750 000	5 750 000	5 750 000	5 750 000	5 750 000
Utgående kassa	164 375	179 038	193 993	209 248	224 808	240 679	324 925

Inflationsantagande: 2%

Prognosen beräknas på helår

9. Känslighetsanalys

Prognos på avgiftsförändringar per kvadratmeter i fast penningvärde beroende på om räntan eller inflationen avviker från antaganden i denna ekonomiska plan.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos	741	758	775	790	805	820	834

Enligt ekonomisk prognos men med							
Räntenivå +2%	941	954	967	979	990	1 001	1 011
Räntenivå +1%	841	856	871	885	898	910	922

Enligt ekonomisk prognos men med							
Inflationsnivå +2%	741	754	766	777	787	795	803
Inflationsnivå +1%	741	756	770	784	796	807	818

Analysen avser helår. Avvikelse av räntan räknas från första dagen år ett. Avvikelse av inflationen räknas från första dagen år två.

10. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska er-
lägga årsavgift enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja av-
gifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- De i denna ekonomiska plan lämnade upp-
gifter angående beräknade kostnader och intäk-
ter med mera hänför sig till vid planens upprät-
tande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen be-
kostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Re-
spektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget
abonnemang för hushållsel.

Inom föreningen ska följande fonder bildas:

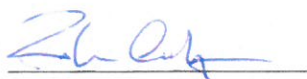
- o Yttre underhållsfond
- o Dispositionsfond
- Till den yttre underhållsfonden avsätts årlig-
en 14 375 kr, motsvarande 25 kr/kvm i fast
penningvärde, för framtida reparationer och un-
derhåll.
- De i denna ekonomiska plan lämnade upp-
gifter angående fastighetens utförande, beräk-
nade kostnader och intäkter med mera hänför sig
till vid tidpunkten för planens upprättande kända
förutsättningar.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens fastighet hålls
i ett gott skick.


I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Lund den 31 / 5 - 2017

Styrelsen för Brf Kullerstenskvaadranten


Sebastian Gustafson


David Niklasson


Sophie Alsheimer

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Kullerstenskvadranter**, org nr. 769634 - 8171, Lunds kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns en byggnad innehållande sammanlagt 11 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Byggnaden är totalrenoverad 2017 och inflyttning beräknas ske hösten 2017.

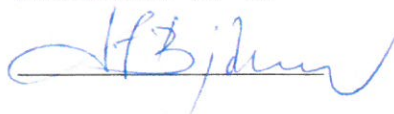
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är registreringsbevis, stadgar, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, underhållsplan, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

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

Malmö 2017-06-01



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Tomelilla 2017-06-01



B-G Grenander
B-G Grenander Consulting AB
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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