

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Optimalahem i Skegrie
(769635-6448)

Upprättad i maj 2018 av



Svensk Borätt

Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
 - 2 Beskrivning av fastigheten
 - 3 Anskaffningskostnad och finansiering
 - 4 Föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader
 - 5 Förslag till amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar
 - 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
 - 7 Insatser och årsavgifter
 - 8 Ekonomisk prognos
 - 9 Känslighetsanalys
- Särskilda förhållanden
Intyg
Bilagor
- Registreringsbevis
 - Stadgar
 - Fastighetsutdrag
 - Beräkning av taxeringsvärde
 - Situationsplan

Denna ekonomiska plan är upprättad av:

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

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Optimalahem i Skegrie (769635-6448) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att inneha fastigheten Trelleborg Skegrie 41:134.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. Bostadsrättslagen 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 nuvarande marknadsnivå. Räntan räknas i den ekonomiska planen upp från ingångsnivån till 4% år 11.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i juni-juli 2018.

Inflyttning i bostadsrätterna beräknas ske i september-oktober 2019.

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	Trelleborg Skegrie 41:134	
Adress	Preliminärt Maj-Lisa Grönbergs väg, 231 93 Skegrie	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	3 572 kvm	
Bostadsyta	1 842 kvm	
Byggnadsutformning	Sex byggnadskroppar med sammanlagt 15 radhus	
Byggnadsår	2019	
Försäkring	Fullvärde	
Typkod	230 Småhusenhet, grupphusområde efter omtaxering	
Taxeringsvärde	Preliminärt 15 420 000 kr. Varav markvärde 2 760 000 kr och byggnadsvärde 12 660 000 kr.	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grund	Isolerad platta på mark med ingjuten vattenburen golvvärme.
	Ytterväggar	Isolerad träregelstomme med målad panel.
	Yttertak	Brädat tak med underlags- och ytpapp.
	Innerväggar	Träregelstomme, med gips på var sida.
	Värme	Frånluftsvärmepump för uppvärmning av tappvarmvatten och golvvärme på bottenvåning samt av vattenburna radiatorer på ovanvåning.
	Ventilation	Tilluft i springventiler i fönster och vägg och frånluften ventileras ut genom frånluftsvärmepumpen som återvinner värmen i luften.
	EI	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i varje bostad.
	TV/Internet	Bostäderna är anslutna till fiber från lokal leverantör.
	Ytterdörr	Trä, målad.
	Fönster/fönsterdörr	Aluminiumklädd utsida och vitmålat trä invändigt.
Förråd	Oisolerad träregelstomme, platta på mark.	
Belysning	Fast takbelysning i bad, klädvård och wc. Bad och wc har spegel med lampa. Bänkbelysning under överskåp i kök. I varje förråd finns en lampa monterad. Ytterbelysning i tak vid huvudentré, vid uteplats och på förråd.	
Trädgård	Uteplats med trädäck i tryckimpregnerat. Gräsmatta på baksida och häck i tomtgräns. Uteplats avgränsas med plank med höjd ca 1,8 m.	
Framsida	Plattläggning på gångar, asfalt alternativt betongplattor på parkeringsytor. Vid egen sophantering finns inklädnad med tryckimpregnerat virke alternativt planterad häck runt förvaring av sopkärl.	
Kortfattad rumsbeskrivning	Entré	Golv: Klinker. Väggar: Målade släta. Inredning: Garderob med hyllplan och klädstång.
	Kök	Golv: Ekparkett. Väggar: Målade släta. Inredning: Inredning från Ballingslöv. Köksmaskiner i rostfritt från Siemens, kyl samt frys, diskmaskin, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikrovågsugn och keramisk induktionshäll.

Vardagsrum och allrum ovanvåning	Golv: Ekparkett. Väggar: Målade släta. Övrigt: Fönsterbänk i kalksten.
Sovrum	Golv: Ekparkett. Väggar: Målade släta. Övrigt: Fönsterbänk i kalksten.
Badrum	Golv: Klinker. Väggar: Kakel. Inredning: Handfat med kommod samt spegel och belysning från Ballingslöv, wc, duschvägg med klarglas och belysningsarmatur i tak.
Tvättstuga	Golv: Klinker. Väggar: Målade. Inredning: Inredning från Ballingslöv. Fjärrvärmväxlare och FTX-aggregat, tvättmaskin och torktumlare från Siemens, städkåp och belysningsarmatur. Övrigt: Fönsterbänk i kalksten.

Mindre avvikelser kan uppkomma avseende yta, utseende eller utförande till följd av ändrade förhållanden som inte är kända vid planens upprättade eller som är föranledda av byggtekniska omständigheter.

3. Anskaffningskostnad och finansiering

Anskaffningskostnad

Den totala anskaffningskostnaden är 57 447 000 kr, varav 24 522 000 kr finansieras via lån och 32 925 000 kr via insatser.

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.

Ränteprognos över tiden beskrivs närmare i avsnittet Ekonomisk prognos.

Anskaffningskostnad	
Anskaffningskostnad	57 447 000
Vari ingår bl.a. köpeskilling, entreprenadkostnad, förvärv av aktier, konsultkostnad och lagfartskostnad.	

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta kr	Amortering
Lån	24 522 000	2,20%	539 484	245 220
Insatser	32 925 000			
Totalt	57 447 000			

Preliminärt taxeringsvärde		%	Mark	Byggnad
Bostäder	15 420 000	100	2 760 000	12 660 000
Taxeringsvärde beräknat enligt Skatteverkets hemsida.				

Omfattning
Fastigheten omfattar 1 842 kvm bostadsyta och 3 572 kvm markyta.

4. Föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Kommunal fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de första femton åren.

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	969 434	969 434
Summa intäkter	969 434	969 434
Drift- och underhållskostnader		
Administrativ förvaltning	50 000	50 000
Försäkring (15 kr/kvm)	27 630	27 630
Revision	15 000	15 000
Övriga driftkostnader (25 kr/kvm)	46 050	46 050
Summa driftkostnader (ca 75 kr/kvm)	138 680	138 680
Kapitalkostnader och amortering		
Räntekostnader fastighetslån	539 484	539 484
Avskrivning	471 647	
Amortering		245 220
Summa kapitalkostnader	1 011 131	784 704
Kostnader totalt	1 149 811	923 384
Bokföringsmässigt resultat/årets kassaflöde	-180 377	46 050
Avsättning till underhållsfond (25 kr/kvm)	46 050	

5. Förslag till amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar

Avskrivningar

Enligt bokföringslagen ska avskrivningar göras på byggnad. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat. Den ekonomiska planen bygger på att föreningen tillämpar linjär avskrivning i sin redovisning.

Avskrivningsunderlag	
Taxeringsvärde	15 420 000
Mark	2 760 000
Byggnad	12 660 000
Byggnadens andel	82,10%
Anskaffningskostnad	57 447 000
Byggnadsvärde (avskrivningsunderlag)	47 164 658
Avskrivning	471 647

Avsättningar

Årligen avsätts 46 050 kr, motsvarande 25 kr/kvm och år, justerat för inflation, till en fond för yttre underhåll.

Amorteringsplan

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar 1 % av det ursprungliga lånebeloppet årligen. Detta är positivt för avgiftens utveckling och föreningens ekonomi.

Lån	24 522 000
Amortering	1,0 %

År	Belopp	Rest
1	245 220	24 276 780
2	245 220	24 031 560
3	245 220	23 786 340
4	245 220	23 541 120
5	245 220	23 295 900
6	245 220	23 050 680
7	245 220	22 805 460
8	245 220	22 560 240
9	245 220	22 315 020
10	245 220	22 069 800
11	245 220	21 824 580

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Styrelsen har beslutat insatsernas fördelning.
Se nedanstående tabell.

Årsavgifter

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

7. Insatser och årsavgifter

Detaljerad redovisning av insatser, andelstal och årsavgifter.

Lägenhet #	Antal rum	Area kvm	Andel lgh %	Insats	Insats/kvm	Årsavgift	Månadsavgift
1	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
2	5	124,4	6,7535	2 195 000	17 645	65 471	5 456
3	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
4	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
5	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
6	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
7	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
8	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
9	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
10	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
11	5	124,4	6,7535	2 195 000	17 645	65 471	5 456
12	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
13	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
14	5	124,4	6,7535	2 195 000	17 645	65 471	5 456
15	5	122,4	6,6450	2 195 000	17 933	64 418	5 368
Totalt: 15		1 842,0	100,00	32 925 000	17 875	969 434	80 786

Nyckeltal	
Insats	17 875 kr/kvm
Årsavgift	526 kr/kvm
Drift och föreningsräntor	393 kr/kvm
Amortering	133 kr/kvm
Belåning	13 313 kr/kvm
Avskrivning	256 kr/kvm
Anskaffningskostnad	31 187 kr/kvm
Avsättning	25 kr/kvm
Kassaflöde	25 kr/kvm

8. Ekonomisk prognos

Resultaträkning

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad fastighetslån	539 484	577 787	615 208	651 746	687 401	722 173	882 792	833 748
Drift- och underhållskostnader	138 680	141 454	144 283	147 168	150 112	153 114	169 050	186 645
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	117 180
Summa kostnader	678 164	719 241	759 491	798 914	837 512	875 287	1 051 842	1 137 573
Avskrivning	471 647	471 647	471 647	471 647	471 647	471 647	471 647	471 647
Intäkter								
Årsavgifter	969 434	1 011 432	1 052 621	1 093 003	1 132 578	1 171 350	1 353 197	1 444 770
Årets resultat	-180 377	-179 456	-178 516	-177 558	-176 581	-175 584	-170 292	-164 449

Kassaflöde

Årsavgifter	969 434	1 011 432	1 052 621	1 093 003	1 132 578	1 171 350	1 353 197	1 444 770
Summa kostnader	678 164	719 241	759 491	798 914	837 512	875 287	1 051 842	1 137 573
Amortering	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220
Årets kassaflöde	46 050	46 971	47 910	48 869	49 846	50 843	56 135	61 977
Ackumulerat kassaflöde	46 050	93 021	140 931	189 800	239 646	290 489	560 369	858 339

Avgifter

Summa kostnader	678 164	719 241	759 491	798 914	837 512	875 287	1 051 842	1 137 573
Amortering	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220	245 220
Avsättning till underhållsfond	46 050	46 971	47 910	48 869	49 846	50 843	56 135	61 977
Summa avgifter	969 434	1 011 432	1 052 621	1 093 003	1 132 578	1 171 350	1 353 197	1 444 770
Årsavgift/kvm	526	549	571	593	615	636	735	784
Årsavgift/kvm, fast penningvärde	526	538	549	559	568	576	603	583

Fastighetslån	24 522 000	24 276 780	24 031 560	23 786 340	23 541 120	23 295 900	22 069 800	20 843 700
Ränteantagande:	2,20%	2,38%	2,56%	2,74%	2,92%	3,10%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande: 2 %								

Siffrorna i den ekonomiska prognosen är i löpande penningvärde om inget annat anges.

9. Känslighetsanalys

Prognos på avgiften i fast penningvärde och kronor per kvadratmeter, beroende på om räntan eller inflationen avviker från antagen ränta och inflation i denna ekonomiska plan. Avvikelse av räntan räknas från första dagen år ett. Avvikelse av inflationen räknas från sista dagen år ett.

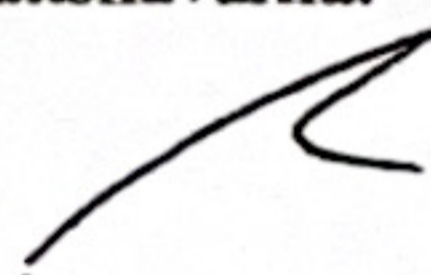
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Enligt ekonomisk prognos	526	538	549	559	568	576	603	583

Enligt ekonomisk prognos men med								
Räntenivå +2%	793	797	800	803	804	805	799	751
Räntenivå +1%	659	668	675	681	686	691	701	667

Enligt ekonomisk prognos men med								
Inflationsnivå +2%	526	530	532	533	533	532	514	408
Inflationsnivå +1%	526	534	541	546	550	553	556	462

10. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Till underhållsfonden avsätts årligen 46 050 kronor för framtida reparationer och underhåll. Dessutom amorteras 245 220 kronor per år.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
- Insatserna för lägenheterna har beslutats av styrelsen.
- Föreningen kommer före dess att upplåtelse sker förvärva samtliga aktier i det av Enplanshem Skåne 2017 AB, org. nr. 559065-4488, helägda bolaget Skere Exploatering AB, org. nr. 559041-7142, (nedan "Bolaget") för en köpeskilling om 12 819 060 kronor. Vid tillträdet av Bolagets aktier kommer Bolaget att som enda tillgång äga fastigheten Trelleborg Skegrie 41:134 (nedan "Fastigheten"). Bolagets egna kapital kommer att uppgå till 50 000 kronor. Bolaget har förvärvat Fastigheten för 5 250 000 kronor.
- Säljaren av aktierna i Bolaget, Enplanshem Skåne 2017 AB, har före tillträdet av aktierna överlåtit till Bolaget samtliga projekterings- och konstruktionsritningar samt samtliga övrig information beträffande exploatering av Fastigheten.
- Utöver samtliga i föregående punkt omnämnda tillgångar har även ränteindikation från bank garanterat att kostnaderna för att uppföra och färdigställa byggnationen på Fastigheten inte kommer att överstiga kostnader som upptagits i denna ekonomiska plan. Föreningens slutliga kostnad för förvärvet av Fastigheten och byggnation å densamma är därför känd av Föreningen när upplåtelse sker.
- Föreningen skall i anslutning till att förvärv sker av aktierna i Bolaget förvärva Fastigheten från Bolaget till en köpeskilling motsvarande Fastighetens bokförda värde i Bolaget. Föreningen kommer i samband härmed att belastas med kostnader för dels lagfart om 78 750 kronor samt dels inteckningar om 490 440 kronor. Föreningen skall därefter likvidera Bolaget. Föreningens anskaffningsvärde för aktierna i Bolaget kommer att skrivas ner när likvidation sker samtidigt som det bokförda värdet på Fastigheten kommer att skrivas upp med motsvarande belopp.
- Föreningen har ingått ett avtal med JW Hus AB om uppförande av byggnaderna på Fastigheten genom s.k. totalentreprenad jämte färdigställande av övriga åtgärder för Fastighetens färdigställande till en sammanlagd kostnad om 38 358 750 kronor.
- Under entreprenadtiden bedöms kostnader för räntor avseende byggkreditiv och för av Boverket ställd garanti uppgå till 450 000 kronor.
- Total kostnad för Brf Optimalahem i Skegrie är 57 447 000 kronor.
- Efter färdigställande av byggnationen kommer en föreningsstämma att hållas i Föreningen där den nuvarande styrelsen byts ut mot en bestående av bostadsrättshavarna.

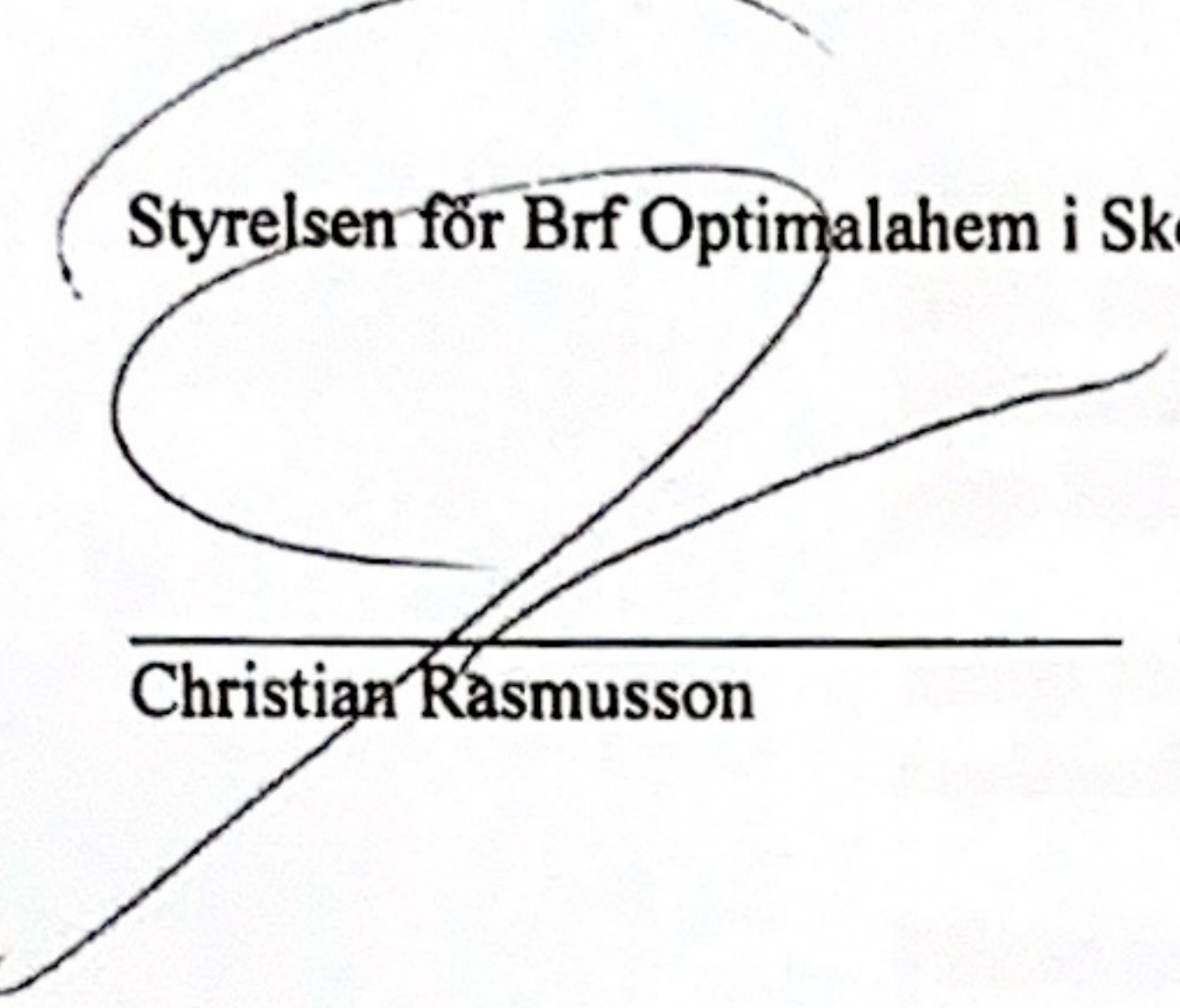

Y MH

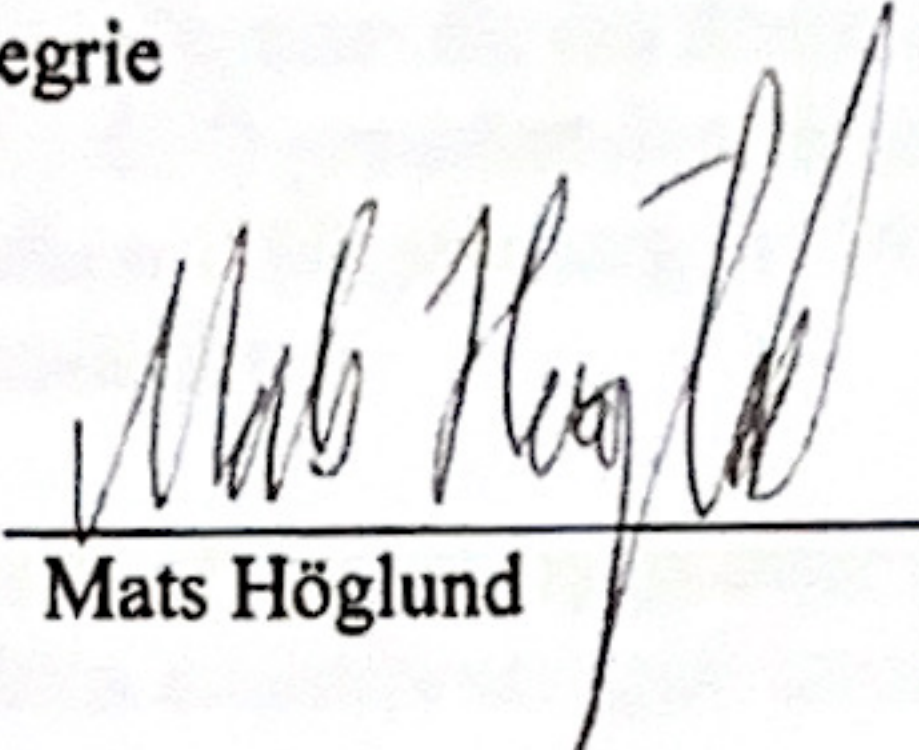
Medlemmarna i Föreningen ska gemensamt se till och arbeta för att Föreningens bostadsbestånd bibehålles i gott skick.

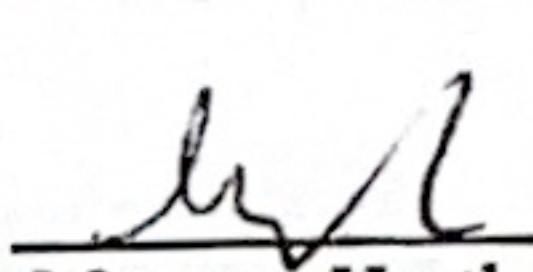
I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Malmö den 24/5 2018

Styrelsen för Brf Optimalahem i Skegrie


Christian Rasmusson


Mats Höglund


Magnus Hertler