

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Beddinge 2.0
(769636-7080)

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Beddinge 2.0,
Ystad kommun. Org.nr: 769636–7080.

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- E. Amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar
- F. Lägenhetsredovisning
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos och kassaflöde
- I. Känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Beddinge 2.0, organisations nr: 769636–7080, som registrerats hos Bolagsverket den 12 september 2018 har enligt stadgarna, registrerade 2018-09-12, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidbegräsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Marbusa Projekt AB, org. nr 559178-8277, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheterna Lilla Beddinge 1:32, 1:33, 1:34, 1:35, 1:36, 1:38 och 1:40 i Trelleborg kommun. Marbusa Projekt AB kommer att likvideras och således kommer fastigheterna att skiftas in i Brf Beddinge 2.0. Skattemässigt värde på fastigheter och byggnader beräknas uppgå till 32 244 000 SEK.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallas äkta bostadsrättsförening). Förvärvet sker genom en så kallas paketering av fastigheten. Anskaffningsvärdet är preliminärt beräknat.

Upplåtelse beräknas ske under hösten/vintern 2018 efter att man erhållit tillstånd från bolagsverket att upplåta bostadsrätt och inflyttning (tillträde) under våren/sommaren 2019. Startbesked erhöles 2018-08-28.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK)

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lilla Beddinge 1:32, 1:33, 1:34, 1:35, 1:36, 1:38, 1:40
Adress:	Murkelvägen
Fastighetens areal:	6 006 kvm. Marken innehas med äganderätt
Antal byggnader:	7
Byggnadsår:	Nybyggnad 2019
Husets utformning:	Nybyggnation av 7 parhus
Antal bostadslägenheter:	14
Bostadsarea (BOA):	1 351 kvm, mätning av BOA har gjorts på ritning
Bygglov beviljat:	2018-03-28
Detaljplan:	Lilla Beddinge 1:18 m fl
Gemensamhetsanläggning:	Trelleborg Lilla Beddinge ga:9
Ändamål:	Lokalgator, parkering, lekplats, grönområde, samlingsställ för postlådor, gatubelysning
Samfällighet:	Trelleborg Lilla Beddinge s:53
Ändamål:	Gata, natur
Servitut:	Inga servitut finns

Beskrivning av föreningens hus:

Grund:	Isolerad platta med vattenburen golvvärme
Fasad:	Vit putsad fasad
Yttertak:	Svarta takpannor från Benders Palema
Fönster:	Grå Nordan Trä-Aluminium fönster, färg RAL 7012
Portar/dörrar:	Grå ytterdörrar från BOR-dörren
Markbeläggning:	Färdig utrullad gräsmatta, asfalterad parkering, stenlagd entré
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump med återvinning samt vattenburen golvvärme
El:	Installation enligt svensk standard, 20 spottar per lägenhet
Ventilation:	Energisnål frånluftsvärmepump
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät
Hall:	5 kvm klinker, cream white tarkett, vitmålade väggar och tak, innerdörrar från Swedoor Unique
Kök/Vardagsrum:	Vita, släta köksluckor från Ballingslöv, laminatbänkskiva, vitvaror från Cylinda med Micro, diskmaskin, kyl/frys, ugn, häll och fläkt. Vitmålade väggar och tak, fönsterkarmar i grå granit, cream white tarkett
Sovrum:	Cream white tarkett, vitmålade väggar och tak, samt skjutdörrsgarderob i de större sovrummen
Bad:	Golvklinker, väggkakel, vitmålat tak, toalettstol Spira, kommod och spegelskåp från Ballingslöv samt duschvägg

WC:	Golvklinker, vitmålade väggar och tak, toalettstol Spira, kommod och spegel från Ballingslöv
Tvätt:	Golvklinker, väggkakel, tvättmaskin, torktumlare, frånluftsvärmepump
Förvaring:	Klädkammare om 5,4 kvm. Vitmålade väggar.
Förråd:	Utvändigt förråd om 7,5 kvm.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något investeringsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 2019.

Försäkringar:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad och har en färdigställandeförsäkring med 10-årigt konsumentskydd.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

På fastigheterna kommer 7 stycken parhus att uppföras med totalt 14 bostadslägenheter. Bostadslägenheterna upplåts med bostadsrätt.

För byggnationen har föreningen ingått avtal om entreprenad för grund och markarbete med Skåne Gräv och Schakt Höllviken AB och för färdigställande av nyckelfärdiga hus ligger entreprenaden på Stenhus Nordic AB. Föreningen är beställare av entreprenaden. Slutbesiktning av sista huset beräknas att ske i juli 2019.

Efter att totala entreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Marbusa Projekt AB, org. nr 559178-8277, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheterna Lilla Beddinge 1:32, 1:33, 1:34, 1:35, 1:36, 1:38 och 1:40 i Trelleborg kommun.

Anskaffningskostnad

Den totala anskaffningskostnaden är 43 417 500 kr, varav 16 887 500 kr finansieras via lån och 26 530 000 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.

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	11 173 500
Entreprenadkostnad	25 865 000
Mark	5 707 000
Lagfart	243 000
Pantbrev	264 000
Övrigt	165 000
Beräknad anskaffningskostnad	43 417 500

Finansieringsplan	Ränta år 1	Ränta kr	Amortering
Lån	16 887 500	2,50%	422 188
Insatser	26 530 000		188 000
Totalt	43 417 500		

Preliminärt taxeringsvärde	Mark	Byggnad
Bostäder	27 230 000	3 850 000
		23 380 000

Omfattning
Fastigheterna består av 1 351 kvm bostadsyta och cirka 6 006 kvm markyta efter fastighetsreglering.

D. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kommunal fastighetsavgift

Föreningen är befriad från denna avgift under de första femton åren.

Årsavgiften

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

Intäkter		Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter		714 000	714 000
Totala intäkter	(528 kr/kvm)	714 000	714 000

Drift och underhållskostnader			
Försäkring		20 265	20 265
Ekonomisk förvaltning		40 000	40 000
Revision		15 000	15 000
Övriga driftskostnader		20 265	20 265
Summa driftskostnader	(71 kr/kvm)	95 530	95 530

Kapitalkostnader, avskrivning och amortering			
Räntekostnader	(312 kr/kvm)	422 188	422 188
Avskrivning		301 684	
Amortering			188 000
Summa kap. kostnader	(536 kr/kvm)	723 872	610 188

Resultat och kassaflöde			
Intäkter		714 000	714 000
Kostnader		-819 402	-705 718
Bokföringsmässigt resultat/Kassaflöde		-105 402	8 282

Bostadsrätthavaren av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel
- Hemförsäkring
- Vatten och avlopp
- Värme och varmvatten
- Sophämtning
- Bredband

E. Amorteringsplan, avskrivningar och avsättningar

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		16 887 500
Amortering		1,11%
ÅR	Belopp	Rest
1	188 000	16 699 500
2	188 000	16 511 500
3	188 000	16 323 500
4	188 000	16 135 500
5	188 000	15 947 500
6	188 000	15 759 500
7	188 000	15 571 500
8	188 000	15 383 500
9	188 000	15 195 500
10	188 000	15 007 500
11	188 000	14 819 500

Avsättningar

Årligen avsätts 33 775 kr, motsvarande 25 kr/kvm, till underhållsfonden. Grund för avsättning till fond är enligt stadgar som hänvisar till underhållsplan.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte deras likviditet. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättföreningens årsresultat. Den ekonomiska planen bygger på att föreningen tillämpar linjär avskrivning på 0,8% per år i sin redovisning. Föreningen kommer att använda sig av K2-regelverket.

ÅR	Belopp	Rest
1	301 684	37 408 816
2	301 684	37 107 132
3	301 684	36 805 448
4	301 684	36 503 764
5	301 684	36 202 080
6	301 684	35 900 396
7	301 684	35 598 712
8	301 684	35 297 028
9	301 684	34 995 344
10	301 684	34 693 660
11	301 684	34 391 976

F. Lägenhetsredovisning

Insatser och årsavgifter

Styrelsen har beslutat insatserna och årsavgifternas fördelning enligt nedan tabell.

Lägenhet	Area Kvm	Andel Igh %	Insats	Månadsavgift	Årsavgift
1	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
2	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
3	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
4	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
5	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
6	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
7	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
8	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
9	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
10	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
11	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
12	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
13	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
14	96,5	7,14%	1 895 000	4 250	51 000
Totalt	1 351,0	100,00%	26 530 000	59 500	714 000

G. Nyckeltal

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad	32 137 kr/kvm
Insats och upplåtelser	19 637 kr/kvm
Belåning	12 500 kr/kvm
Driftskostnader	71 kr/kvm
Räntekostnader	312 kr/kvm
Årsavgifter	528 kr/kvm
Avskrivningar	223 kr/kvm
Avsättning	25 kr/kvm
Kassaflöde	6 kr/kvm

I. Känslighetsanalys

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

Enligt ekonomisk prognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	528	539	550	561	572	583	644	711
Enligt ekonomisk prognos men med								
Räntenivå +1%	653	663	672	682	692	702	756	813
Räntenivå +2%	778	786	795	804	812	821	869	916
Enligt ekonomisk prognos men med								
Inflation +1	528	529	530	532	535	539	553	605
Inflation + 2	528	529	532	537	543	550	588	676

Malmö den 10 december 2018

Bostadsrättsföreningen Beddinge 2.0

Jan Rössel

Fredrik Rössel

Camilla Stenman

Intyg Ekonomisk plan BRF Beddinge 2.0 (769636-7080)

Vi som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Beddinge 2.0 (769636-7080) daterad 2018-12-10 och lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningens 7 hus att finnas totalt 14 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt det är också vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavare. Förutsättningar enl. 1 kap 5§ BRL anses uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Granskningen avser bedömning av en preliminär anskaffningskostnad.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.


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

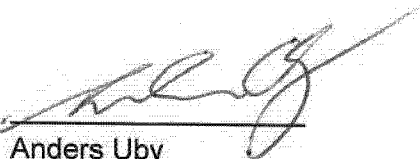
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4§ BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen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

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Bygglöv, 7 st, 18-03-29 och 18-04-16	Entreprenadavtal, 18-10-26
FDS utdrag, 18-11-08	Taxeringsvärdesberäkning småhus, 18-11-08
Startbesked 7st, 18-08-28	Aktieöverlåtelseavtal, 18-11-30
Stadgar brf, 18-09-14	Ritningar, 18-02-28
Offert Swedbank, 18-11-29	FDS utdrag, 18-11-07
Registreringsbevis brf, 18-09-12	Entreprenadavtal, 18-09-01
Köpebrev Beddingebost till Marbusa proj, 18-11-29	

Jönköping 2018-12-12


Kristofer Björk
Wisano AB
Fordonsvägen 17
55302 Jönköping


Anders Uby
Ekonomisk förvaltning i Nykvarn AB
Gammeltorpsvägen 30
155 30 Nykvarn

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

I. Känslighetsanalys

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

Enligt ekonomisk prognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	528	539	550	561	572	583	644	711
Enligt ekonomisk prognos men med								
Räntenivå +1%	653	663	672	682	692	702	756	813
Räntenivå +2%	778	786	795	804	812	821	869	916
Enligt ekonomisk prognos men med								
Inflation +1	528	529	530	532	535	539	553	605
Inflation +2	528	529	532	537	543	550	588	676

Malmö den 10 december 2018

Bostadsrättsföreningen Beddinge 2.0



Jan Rössel



Fredrik Rössel



Camilla Stenman