



Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Månviolen

Välkommen till Brf Månviolen

Fastigheterna ligger vackert belägna vid Hallandsåsens sluttning i Östra karups nya bostadsområde Stinehov. Området är beläget 6km utanför Båstad med närhet till både E6:an och Hemmeslövs tågstation, I närområdet finns lokal service, förskola, skola och bibliotek. Efter att ha tecknat köpekontrakt på fastigheterna (Östra karup 6:26-6-37) planerar Mariastaden projekt AB att här uppföra ett nytt bostadsområde bestående av 24 st parhus. Välkommen till Brf Månviolen!

Om oss

Mariastaden Projekt AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga rad- och parhusområden i små och mellanstora städer i södra Sverige. Vår önskan är att ge människor en chans att skapa sitt eget hem utan att behöva ge avkall på en balanserad vardagsekonomi. Vi bygger prisvärda och funktionella hem i bostadsrättsform. Det är ett boende som gör att fler får möjlighet att välja en modern bostad med god standard och samtidigt ha en förutsägbar privatekonomi. Husen säljs nyckelfärdiga och kräver minimalt med skötsel. Fram till idag har de ansvariga i Mariastaden Projekt byggt drygt 1000 bostäder, mestadels i form av rad- och parhus liknande detta bostadsprojekt. Vi drivs av att få använda vår kunskap om bostadsbyggande till att göra skillnad – både för samhället och för den enskilda människan.

Vad är en ekonomisk plan

Ett par veckor innan inflyttning sker själva upplåtelsen av bostadsrätten till dig som köpare. Innan föreningen får skriva upplåtelseavtal och ta emot insatser måste styrelsen fastställa uppgifterna i kostnadskalkylen och upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identiskt med kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända då projektet är näst intill klart. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Det är föreningens styrelse som ska ta fram den ekonomiska planen och registrera den hos Bolagsverket. Även den ska granskas och intygsgivas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

Frågor

Har du frågor kring kostnadskalkylen, köprocessen eller något annat gällande Brf Månviolen, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i kostnadskalkylen.

A. INNEHÅLL

Välkommen till Brf Månviolen	1
Om oss	1
Vad är en ekonomisk plan	1
B. Allmänna förutsättningar	3
C. Beskrivning av Fastigheterna	4
D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
E. Finansieringsplan	8
F. Löpande kostnader och intäkter	9
G. Nyckeltal	10
H. Lägenhetsredovisning	11
I. Ekonomisk prognos	12
J. Känslighetsanalys	13
K. Särskilda förutsättningar	14
M. Bilaga 2, Ordlista över förekommande termer och begrepp	15

Ekonomisk plan undertecknad digitalt av styrelseledamöterna.

Bostadsrättsföreningen Månviolen

B. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs bakgrunden till projektet, vad som ska byggas, vem som äger Fastigheterna och diverse förutsättningar.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Månviolen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och hyra ut lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bakgrund

Föreningen har förvärvat fastigheterna Östra Karup 6:26-6:37. Förvärvet skedde genom en andelsöverlåtelse, där bostadsrättsföreningen fusionerades med Månviolen Projekt ek.för. (Projektföreningen) som i sin tur hade förvärvat Fastigheterna av Båstad kommun. Vid fusionen med Projektföreningen övergick Fastigheterna och projektet inklusive entreprenaden till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen har lagfart för fastigheterna. Projektföreningen, hade vid fusionen, påbörjat projektet och handlat upp entreprenaden. Projektet är upphandlat som totalentreprenad enligt ABT06 med fast entreprenadsumma. NCC Sverige AB är byggentreprenör och för arbetet gäller deras allrisk- och ansvarsförsäkring. Säljarna bolaget Östra Karup Invest AB (559222-0122), Auka 1 AB, (559184-0482) och Auka 2 AB (559190-5905) kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de lägenheter som eventuellt är osålda under 6 månader och därefter köper Säljarna eventuella osålda lägenheter. Affärsstrukturen beskrivs närmare i avsnitt C.

På fastigheterna byggs 24st parhusbostäder fördelade på 12 huskroppar. Upplåtelse kommer ske under mars månad och inflyttning kommer ske 31 mars 2022.

I samband med andelsöverlåtelsen övertar Bostadsrättsföreningen Projektföreningens alla skyldigheter och rättigheter och åtar sig att uppfylla Projektföreningens åtaganden. I samband med förvärvet transporteras Fastigheterna och projektet inklusive entreprenaden till Brf Månviolen. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheterna.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2022.

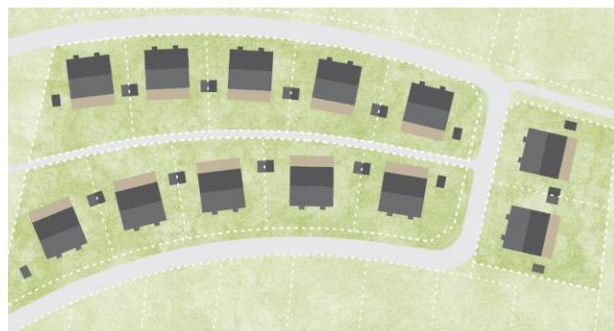
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

I följande avsnitt beskrivs vilka fastigheter som avses bebyggas, hur många bostäder, vilken typ av byggnader, utformning och tekniska lösningar.

Fastighetsbeteckning:	Östra Karup 6:26, 6:27, 6:28, 6:29. 6:30, 6:31, 6:32, 6:33, 6:34, 6:35, 6:36 & 6:37 (Under fastighetsreglering, lantmäteriärende nummer M21272)
Kommun:	Båstads kommun
Adress:	Agatvägen 12-18, Kiselvägen 11-19,28
Detaljplan:	Detaljplan Östra Karup 6:7 m.fl. Plannummer: 1673. Laga kraft 2016-12-09
Fastigheternas areal:	8 225 kvm.

Preliminär utformning

Antal lägenheter:	24 st bostäder á 112,5 kvm
Antal byggnader:	12 antal bostadsbyggnader, 14 förrådsbyggnader (24st förråd)
Byggnadstyp:	Parhus
Nybyggnadsår:	2021
Total lägenhetsarea:	2 700 kvm



Föreningsgemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet (1 anslutning per parhuskropp, 2 bostäder)
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Sophantering:	Enskilda avfallskärl på uppfart.
Parkering:	Parkering på egen på uppfart.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark.
Vind:	Kallvind, ej inredd
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Stående träpanel.
Yttertak:	Plåt, klickfals.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall på trädgårdssida.
Fönster:	3-glas, träfönster
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Invändig trätrappa.
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan.



Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett, hatthylla, målade väggar
Kök:	Parkett alt. träfanér, inbyggnadshäll och inbyggnadsugn, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ, och wc-stol.
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol.
Klädvård/teknik:	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmepump, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering,
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak
Uppvärmning:	Uppvärmning sker genom individuell frånluftsvärmepump med ackumulatortank, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Golvvärme i bottenvåningen och radiatorer i övervåningen.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft via fasadventiler.
El:	Lägenheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lägenhet har egen mätare.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Parkering:	Parkering på egen uppfart.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp	En anslutning per byggnad med separat mätare för varje bostad.

Byggnadsbeskrivning komplementbyggnader

Förråd: Isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad av papp.

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheterna är inte belastade av några servitut men har andelar gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar	Ändamål
Östra Karup ga:2	Vägar, gång- och cykelväg samt vägbelysning

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

I följande avsnitt redovisas affärsstrukturen för uppförandet av bostäderna samt den beräknade kostnaden för hela projektet.

Affärsstruktur

Brf Månviolen har förvärvat Fastigheterna Östra Karup 6:26-6:37 genom att förvärva och fusioneras med Projektföreningen Månviolen Projekt ek.för. Månviolen Projekt ek.för. startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m.. Därefter har Fastigheterna och projektet överförs till Brf Månviolens ägo. I samband med överlåtelsen fusionerades Månviolen Projekt ek.för. ihop med Brf Månviolen.

Genom förvärvet av och fusionen med Månviolen Projekt ek.för. förvärvar Brf Månviolen också projektet, d.v.s. uppförandet av de 24 husen. Entreprenören uppför husen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad), dock står inte Brf Månviolen risken för projektet utan det gör säljarna av Månviolen Projekt ek.för., dvs Östra Karup Invest AB, Auka 1 AB och Auka 2 AB.

Anskaffningskostnaden är fast. Skulle kostnaden för projektet bli högre, justeras priset som bostadsrättsföreningen betalar för projektet ned. Vice versa sker där som kostnaden för projektet skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Månviolen. Säljarna står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet.

Anskaffningskostnad

Kostnad för andelar, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och lån under byggnationen (Kr) 82 640 000

Beräknad anskaffningskostnad (Kr) 82 640 000

Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart) 3 816 905

Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och lån under byggnationen. 63 427 000

Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr) 67 243 905

Taxering av parhus 112 kvm

Mark 235 000

Byggnad 1 148 000

Totalt 1 383 000

Totalt taxeringsvärde

Mark 5 640 000

Byggnad 27 552 000

Totalt 33 192 000

E. FINANSIERINGSPLAN

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses ett låns lånetid, räntesats, amortering, bindningstid och säkerhet.

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats enl offert	Ränte- påslag	Ränte- sats inkl påslag	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	9 450 000	3 mån	0,85%	1,37%	2,22%	209 266	47 250	256 516
Lån 2	9 450 000	1 år	0,95%	1,37%	2,32%	218 692	47 250	265 942
Lån 3	9 450 000	2 år	1,24%	1,37%	2,61%	246 028	47 250	293 278
Lån 4	9 450 000	3 år	1,46%	1,37%	2,83%	266 766	47 250	314 016
Summa lån	37 800 000		1,13%	1,37%	2,50%	940 752	189 000	1 129 752
Totala insatser	44 840 000							
Summa finansiering SEK	82 640 000							

Räntenivåerna är satt efter offert från SBAB daterad 2022-01-26. I kalkylen utgår amortering med 0,5%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

På av bank offererad ränta finns ett påslag med + 1,37 %, vilket ger en kalkylränta på 2,5%. Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Påslaget innebär att det finns en säkerhetsmarginal till den offererade faktiska räntan. Är räntenivåerna oförändrade vid tiden för inflytt kommer föreningen därmed ackumulera ett överskott motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt överstiga kalkylerad ränta (2,5%) vid inflytt, ökar räntekostnaden för föreningen i motsvarande grad.

Detsamma gäller amortering. Ändras villkor för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad.

För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i fyra lika stora delar, med olika bindningstid. Efter inflyttning i bostadsrättsföreningen kan ny styrelse besluta om att förändra uppdelningen och bindningstid för lånen.

F. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

I följande avsnitt redovisas föreningens kapital- och driftskostnader samt avsättning till underhåll. Kapitalkostnaderna följer finansieringsplanen på föregående sida. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar redovisas inklusive moms. Observera att det finns både driftkostnader som ingår i årsavgiften och driftkostnader som ligger utanför avgiften. Driftkostnader som ligger utanför årsavgiften ansvarar den enskilde bostadsrättsinnehavaren för.

Kostnader		Kr/kvm	Kr
Ränta föreningsbelåning	1	157	424 187
Räntepåslag på offererade räntenivåer	2	191	516 565
Amortering	3	70	189 000
Avskrivningar	4	311	840 458
Summa kostnader exkl. avskrivningar		418	1 129 752

¹ Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

² Utöver räntan har föreningen lagt på en säkerhetsmarginal på den faktiska, offererade räntan.

³ Amortering utgår med 0,5% från år 1 i kalkylen.

⁴ Avskrivningen är rak och utgörs av den totala anskaffningskostnaden samt hur stor del av anskaffningskostnaden varje del/komponent utgör exkl förvärvskostnaden för fastigheten. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Driftskostnader som ingår i årsavgift		Kr/kvm	Kr
Försäkringar		14	36 720
Fastighetsförvaltning		17	45 900
Fastighetsskötsel parkering, vägar		10	27 000
Föreningens administration	5	10	27 000
Vatten och avlopp		56	152 000
Reserv		10	27 000
Summa		117	315 620

⁵ Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter, etc. dock ingår ej ersättning till förtroendevalda.

Om stämman fatta beslut om arvode till förtroende ökar driftskostnaderna.

Övriga kostnader		Kr/kvm	Kr
Avsättning till reparation och underhåll	6	20	54 000
Fastighetsavgift	7	0	0
Summa övriga kostnader			

⁶ (fondering till rep. och underhåll)

⁷ Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

Summa utbetalningar år 1, SEK	8	555	1 499 372
--------------------------------------	---	------------	------------------

⁸ Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

Intäkter år 1			
Årsavgifter		555	1 499 372
Övriga intäkter (parkering, garage)		0	0
Ränteintäkter			
Summa intäkter år 1, SEK		555	1 499 372

Driftskostnader per bostad utöver vad som ingår i årsavgift	Förbr. (kWh)	Kr/kvm	Kr
Hushållsel	9	5 100	7 854
El till värme/tappvarmvatten	10	5 420	8 347
Årsavgift elabonnemang		0	0
Nätavgift, rörlig inkl energiskatt	11	10 520	6 733
Nätavgift, fast	11	3	360
Avfallshämtning	12	17	1 950
Summa	13	224	25 244

Ingår ej i årsavgift till föreningen

⁹ elpris, Södra hallands kraft, 5100 kWh, hämtad ur Brukarindata bostäder (Svebyprogrammet Projektrapport).

¹⁰ elpris, Södra hallands kraft, 5420 kWh, Beräkningen av förbrukningen är gjord i VIP-Energy 4.2.3.

Eventuella elektriska tillval ingår ej i beräkningen.

¹¹ Enl taxa Södra hallands kraft

¹² Avfallskostnaden är beräknad på fyrfacks 370+370 liters kärll 26 resp 13 tömningar (Båstad kommuns taxa)

¹³ Driftskostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning

G. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	82 640	30 607
Belåning år 1	37 800	14 000
Insats/upplåtelseavgift	44 840	16 607
Amortering år 1	189	70
Avskrivning år 1	840	311
Driftkostnad år 1	316	117
Avsättning till underhåll år 1	54	20
Årsavgift år 1	1 499	555
Bokföringsmässig förlust år 1	597	221
Kassaflöde år 1 (inkl räntepåslag)	571	211
Kassaflöde år 1 (exkl räntepåslag)	54	20

H. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande avsnitt visas bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning bestående av lägenhetsnummer, antal rum, yta (BOA), andelstal, insats och årsavgift. Årsavgiften visas i sina beståndsdelar samt i summerad form per månad och per år.

Lgh. (nr)	Antal rum (rok)	Yta (kvm)	Andels- tal (%)	Insats (SEK)	Årsavgift per månad (uppdelad i beståndsdelar)				Total årsavgift (SEK)
					Drift+ränta (SEK)	Räntepåslag * (SEK)	Amortering + avsättning underhåll (SEK)	Summa årsavgift/mån (SEK)	
1	5	112,5	4,1667	2 095 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
2	5	112,5	4,1667	2 055 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
3	5	112,5	4,1667	1 955 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
4	5	112,5	4,1667	1 955 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
5	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
6	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
7	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
8	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
9	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
10	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
11	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
12	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
13	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
14	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
15	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
16	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
17	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
18	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
19	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
20	5	112,5	4,1667	1 795 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
21	5	112,5	4,1667	1 955 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
22	5	112,5	4,1667	1 955 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
23	5	112,5	4,1667	2 055 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
24	5	112,5	4,1667	2 095 000	2 569	1 794	844	5 206	62 474
Summa		2 700,0	100	44 840 000	61 651	43 047	20 250	124 948	1 499 372

I. EKONOMISK PROGNOSE

I följande avsnitt presenteras den ekonomiska prognosen för föreningen. Prognosen visar hur medlemmarnas årsavgifter blir utifrån föreningens beräknade kostnader och intäkter på kort och lång sikt. I tabellen visas de 6 första åren, det elfte året samt år 16. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren. Det sextonde verksamhetsåret visas för att illustrera avgiftens inverkan från och med det 16 verksamhetsåret.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
KOSTNADER	1 499 372	1 502 049	1 504 874	1 507 849	1 510 979	1 514 265	1 533 161	1 831 811
Offererad ränta	424 187	422 061	419 934	417 808	415 682	413 556	402 924	392 293
Räntepåslag	516 565	513 976	511 387	508 797	506 208	503 619	490 672	477 726
Amortering	189 000	189 000	189 000	189 000	189 000	189 000	189 000	189 000
Avskrivningar*	840 458	840 458	840 458	840 458	840 458	840 458	840 458	840 458
Driftkostnader	315 620	321 932	328 371	334 938	341 637	348 470	384 739	424 783
Fastighetsavgift**								275 332
Avsättning till reparation och underhåll	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	65 826	72 677
Akkumulerad avsättning till reparation och underhåll	54 000	109 080	165 262	222 567	281 018	340 639	657 111	1 006 521
Kassaflöde (inkl räntepåslag)	570 565	569 056	567 568	566 103	564 659	563 239	556 498	550 403
Akkumulerat kassaflöde (inkl räntepåslag)	570 565	1 139 621	1 707 190	2 273 292	2 837 952	3 401 191	6 196 918	8 960 851
Kassaflöde (exkl räntepåslag)	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	65 826	72 677
Akkumulerat kassaflöde (exkl räntepåslag)	54 000	109 080	165 262	222 567	281 018	340 639	657 111	1 006 521
Akkumulerad amortering	189 000	378 000	567 000	756 000	945 000	1 134 000	2 079 000	3 024 000
Bokföringsmässig förlust***	597 458	596 378	595 276	594 152	593 006	591 837	585 632	578 781
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	597 458	1 193 835	1 789 111	2 383 264	2 976 270	3 568 107	6 508 924	9 416 801

* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan

** Fastighetsavgift utgår från och med år 16

*** Beräkning bygger på offererad ränta inklusive räntepåslag. Räntepåslag som ej nyttjas minskar bokföringsmässig förlust med motsvarande belopp. Den bokföringsmässiga förlusten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt visar resultatet av en känslighetsanalys. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om ränte- och inflationsnivå för de sex första verksamhetsåren, det elfte och sextonde verksamhetsåret.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):	555	556	557	558	560	561	568	678
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	590	626	661	696	696	697	700	808
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	625	695	765	834	833	833	833	937
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	520	487	454	421	423	425	435	549
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	485	417	350	283	286	289	303	420
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	555	558	560	563	566	568	585	707
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	555	559	563	567	572	576	604	741
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	555	555	555	554	554	554	552	653
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	555	554	552	550	548	547	538	631

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs diverse gällande förutsättningar kring köpet av en bostadsrätt i den aktuella bostadsrättsföreningen. Syftet är att klargöra hur diverse frågor och invändningar som kan uppstå under processen ska tolkas och hanteras.

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, avfallshantering, bredband, telefoni och tv. Varje bostad har egen elmätare.
4. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- 8 Anpassning och justering av nivåskillnader utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belysningsstolpar, solelanläggning, VA, el-, tele- och fiberskåp och liknande utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Avvikelser kan även behöva ske p.g.a. tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl. Då mark och byggnader inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i bofaktabladen och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

M. BILAGA 2, ORDLISTA ÖVER FÖREKOMMANDE TERMER OCH BEGREPP

Andelsöverlåtelseavtal - Om en andel byter ägare kan det ske till exempel på grund av ett avtal om köp, ett sk andelsöverlåtelseavtal.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - Varje bostadsrättsförening är uppdelad i andelar, där varje bostadsrätt har sin andel. Andelen står ofta i direkt proportion till lägenhetsytan, och anges i procent.

Anskaffningskostnad - är den utgift ett företag haft för köp av en tillgång.

Avskrivning - är en nedskrivning av en tillgång hos föreningen, är en kostnad eftersom den avser en resursförbrukning, exempelvis förslitning, men leder inte till motsvarande utbetalning från föreningen.

Bostadsrätt - en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger rätten att nyttja bostadslägenhet, lokal eller småhus mot ersättning för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls.

Bostadsrättsförening - en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter, i föreningens hus, med bostadsrätt.

Bygglov - Ett bygglov (äldre benämning byggnadslov) är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning.

Driftkostnad - Den totala kostnaden för driften av en bostad. Det som bl a kan innefattas i driftkostnad är sophämtning, el, renhållning, försäkringar. I kostnaden ingår inte amortering och ränta.

Ekonomisk plan - Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två intygsgivare som är utsedda av Boverket.

Entreprenad - Entreprenad är ett löfte att, till ett i förväg uppgjort pris mellan en beställare och en entreprenör, utföra ett arbete eller leverans inom en viss tid.

Fastighet - En fastighet är ett mark- eller vattenområde eller en volym som är fast egendom med tillhörande fastighetstillbehör (till exempel byggnader, andra anläggningar och växtlighet), som utgör en rättslig enhet.

Fastighetsskatt - Fastighetsskatt är en skatt som utgår på innehavet av en fastighet.

Fullvärdesförsäkring - Med en fullvärdesförsäkring får man ett likvärdigt hus uppbyggt med avdrag för självrisk och åldersavdrag.

Förhandsavtal - Regleras i bostadsrättslagen och innebär att föreningen förbinder sig att upplåta en lägenhet till förhandstecknaren och förhandstecknaren förbinder sig att förvärva lägenheten av föreningen.

Förskott - Fungerar som en handpenning och betalas vid tecknande av förhandsavtal om föreningen har fått tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Garanti - Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

Garantiarbete - Arbete för att avhjälpa fel från besiktning.

Garantibesiktning - Påkallas av beställaren som är bostadsrättsföreningen och ska genomföras inom två år från den godkända slutbesiktningen.

Ekonomisk plan Brf Månviolen

Inbetalning: När kunden betalar för den vara eller tjänst som han/hon har köpt av företaget gör han/hon en inbetalning till företaget.

Inflation - en ökning av den allmänna prisnivån som gör att man kan köpa färre varor och tjänster för samma mängd pengar.

Inkomst - När ett företag säljer en vara eller tjänst uppstår en inkomst

Insats - Är det belopp som man betalar till bostadsrättsföreningen i samband med upplåtelsen. Insatsens storlek framgår av den ekonomiska planen.

Intygsgivare - En person utsedd och registrerad av Boverket. Intygsgivarna kontrollerar att uppgifterna i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen stämmer och att projektet är ekonomiskt hållbart på sikt.

Intäkt - En intäkt är en periodiserad inkomst

Kapitalkostnad – Den totala kostnaden för lånet under en viss tidsperiod och benämns i kronor.

Kostnadskalkyl - Är en kalkyl över kostnaderna för projektet och är förstadiet till den ekonomiska planen. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två av Boverket utsedda intygsgivare. För att kunna skriva förhandsavtal måste det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl.

KPI - Konsumentprisindex (KPI) syftar till att mäta prisutvecklingen för hela den privata konsumtionen,

Köpeskillning - Den summa som köpare och säljaren har överenskommit för bostaden.,

Lagfart - Är ett bevis på vem som är ägare av en fastighet. I samband med att lagfart registreras betalas en s.k. stämpelskatt för att bli lagfarten.

Likvidavräkning - en avstämning av slutbetalningen till bostadsrättsföreningen. Avräkningen sker oftast i samband med tillträdesdagen. I likvidavräkningen finns alla uppgifter som rör betalningen, som till exempel tidigare erlagda förskott.

Markanvisningsavtal - Ett markanvisningsavtal innebär att en intressent under den tid som avtalet löper ensam har rätt att förhandla med kommunen om ett markområde.

Marknadsvärde - kan beskrivas som det pris en produkt eller tjänst handlas till på en marknad.

Moms – är en skatt (mervärdesskatt) som betalas vid köp av varor och tjänster

Pantbrev - Ett dokument som används som säkerhet för lån. Det är utfärdat på ett visst belopp och inom en viss del av det pantsatta objektets värde (inomläget).

Pantsättningsavgift - De flesta bostadsköpare behöver ta lån till sin bostadsrätt. Dessa lån måste registreras hos föreningen (pantsättningsregistret). För detta tar föreningen ut en engångsavgift.

Ränta - betalas av någon som lånar pengar och erhålls av någon som lånar ut pengar.

Slutbesiktning - När bostadsrättsföreningens hus är klart och färdigbyggt utförs en slutbesiktning eller entreprenadbesiktning. Slutbesiktningen är viktig inte minst för att parterna i sina avtal ofta hänvisar till den när det gäller juridiska frågor. Det är vid slutbesiktningen som leveranser och entreprenader blir formellt godkända.

Stadgar - Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

Tillval - Bostadsrätten upplåts med en grundstandard avseende inredning och ytskikt. Ofta erbjuds du en möjlighet att göra egna personliga tillval till denna grundstandard för att kunna sätta din egen prägel på lägenheten. Tillvalen är

Ekonomisk plan Brf Månviolen

förenade med en merkostnad för dig som bostadsrättshavare. Tillvalen diskuteras mellan dig som köpare och entreprenören och sedan ingår ni ett separat avtal om dessa tillval.

Upplåtelseavgift - Är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts. En förutsättning är dock att stadgarna ger föreningen en sådan rätt.

Upplåtelseavtal - Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren och regleras i bostadsrättslagen. För att upplåtelse av lägenheten ska kunna ske krävs att det finns en registrerad ekonomisk plan samt att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Vidare krävs för att upplåtelse ska kunna ske att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen.

Utbetalning – Händelse som sker när pengar betalas ut.

Årsavgift - Årsavgiften ska täcka föreningens driftskostnader som vatten, el, fastighetsskatt, löpande underhåll, skötsel av Fastigheterna, amorteringar etc.

Överlåtelseavgift - Vid försäljning, arv, gåva eller bodelning utgår en överlåtelseavgift, i enlighet med föreningens stadgar, för föreningens arbete och kostnader.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Månviolen, org nr769638-4614.

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 föreningens fastighet.

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.

Föreningen har 12 parhusbyggnader med totalt 24 lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt.

Kjell Karlsson
Advokat

Urban Wiman
Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

BILAGA

Till intyg för ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Månviolen
Org nr 769638-4614

Handlingar

1. Registreringsbevisbevis för föreningen, 2022-01-11
2. Stadgar, 2022-01-07
3. Fastighetsdatautdrag, 2022-02-08
4. Bygglov, 2020-10-15
5. Bygglovshandlingar, 2020-04-30
6. Startbesked, 2021-04-07
7. Byggmöte 10, protokoll, 2022 01 17
8. Andelsöverlåtelseavtal, 2021-09-07
9. Entreprenadkontrakt, 2020-07-01
10. Tillägg entreprenadavtal, 2020-12-12
11. Köpebrev kommunen/Månviolen Projekt ek för, 2021-06-26
12. Beräkning taxeringsvärde med värdeområde, 2022-01-22
13. Plankarta, laga kraft 2016-12-09
14. Adressförteckning, odaterad
15. Offert SBAB, 2022-2022-01-26
16. Va-taxa, gällande från 2021-01-01
17. Avfallstaxa, gällande från 2021-01-01
18. Elavgiftstaxa, jan 2022
19. Ek förvaltning anbud, 2021-11-21
20. Energiberäkning, 2021-03-09 och 2021-03-10
21. Garanti osålda lägenheter, 2020-06-10
22. Besked från mäklare om tecknade förhandsavtal, 2022-02-08
23. Besiktningar, fastställt schema
24. Besked från arkitekt avseende boarea, odaterade
25. Protokoll fört vid platsbesök av Båstads kommun, 2021-08-16