

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIMPELGLÄNTAN. (Org. nr 769633-1474)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Vimpelgläntan, som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske preliminärt hösten 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen 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 mars månad 2017.

Del av fastigheten Krafslösa 5:1, kommer att förvärfvas genom köp av GBJ Vimpeltorpet AB, org. nr 559101-0433 som äger den.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde.

Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från GBJ Construction AB (556938-7318),

Nedan kallat bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2017-04-24.

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

Mellan föreningen och Bolaget har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Bolaget, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Bolagets försorg.

2017051602598

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheten Krafslösa 5:1, Kalmar kommun
Adress: Långa vägen, Breda vägen, Smala vägen i Kalmar
Fastigheternas areal: ca 8.000 m²
Lägenhetsyta: Primär: 2.720 m² (28 lägenheter)
Planförhållanden: För området gäller antagen detaljplan från år 2012.
Försäkring: Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Totalt 28 lägenheter kommer att produceras enligt följande fördelning:
Fem parhus (10 lägenheter) och 18 kedjehus.
Föreningens hus ligger så nära varandra att bostadsrättsinnehavarna kan samverka med varandra på ett ändamålsenligt sätt.
Husen är anslutna för el- och fjärrvärmeleveranser med separat mätare för varje lägenhet. Lägenheterna är belägna i markplan och har uteplats och trädgård. Varje lägenhet har en parkeringsplats i carport för bil och ett förråd. Avgift för parkeringsplatserna ingår i månadsavgiften.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Nyproducerade Bostadshus.

Grundläggning: Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg: Träregelvägg. Fasad av trä.
Rumsskiljande väggar: Trä/gips.
Yttertak: Plåt.
Fönster/-dörr: Trä fabriksmålat, 3-glas
Ventilation: Mekanisk till/ frånluft och värmeåtervinning i resp. lägenhet.
Hushållsel: Separat mätning för varje lägenhet. Abonnemang och förbrukning ingår ej i månadsavgift.
Värmeanläggning: Golvvärme eller radiatorer värmda med fjärrvärme. Separat mätning för varje lägenhet. Abonnemang och förbrukning ingår ej i månadsavgift.
TV: Fiberkabel samt markbundet nät. Abonnemang ingår ej i månadsavgift.

Data: Fiberkabel. Abonnemang ingår ej i månadsavgift.
 Telefoni: Fiberkabel. Abonnemang ingår ej i månadsavgift.

Förrådsbyggnader.

Grundläggning: Betong
 Yttervägg: Oisolerat, utvändigt klädd med träpanel
 Yttertak: Oisolerat, papp.

Carportar.

Grundläggning: Betong
 Yttervägg: Oisolerat, utvändigt klädd med träpanel
 Yttertak: Oisolerat, papp.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker/Parkett, ek	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Tvätt (kedjehus och 2-plans parhus)	Klinker	Målade	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

Kök med spishäll, inbyggnadsugn och mikrovågsugn, diskbänk, diskmaskin, kyl, frys, och köksfläkt.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.

Badrumsinredning med spegel, skåpsinredning samt arbetsbänk med tvättho och tvättmaskin och kondensumlare.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	20.000.000
Entreprenadkostnader	71.000.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **91.000.000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ:s entreprenadförsäkring eller av GBJ anlitat byggentreprenadföretag.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	36.516.000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	

Insatser:	54.484.000
-----------	------------

Summa beräknad finansiering **91.000.000**

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 26.120.000 kr.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader
Investeringslån

Totalt lån 36.516.000:- Ränta 2,3 %

Beräknad kapitalkostnad år 1	839.868
-------------------------------------	----------------

Delsumma amortering (höjs med 2 % per år)	304.000
--	----------------

Amortering år 1, 304.000 kr per år.

Amortering år 2, 310.080 kr per år.

Amortering år 3, 316.282 kr per år.

Avsättning till fastighetsunderhåll	135.000
--	----------------

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	30.000
Arvode styrelse och revisor	30.000
Fastighetsförsäkring	30.000
Löpande underhåll	70.000
VA(kallvatten)	100.000
Fast.skötsel, snöröjn.	60.000
Sophantering	70.000
Elförbrukning allm	15.000

Delsumma driftskostnader **405.000**

Driftsreserv **70.516**

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens Färdigställande.

Summa beräknade årliga kostnader **1.754.384**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: värme, fiber, VA, hushållsel. (170 kr/m² år)

Avskrivningar.

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna.

I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 0,83 % per år (avskrivningstid 120 år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad.

Det åligger föreningens styrelse att självt 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 föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter **1.754.384**

Hysesintäkter

Summa beräknade årliga intäkter **1.754.384**

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

<u>Lgh nr</u>	<u>Typ</u>	<u>Yta (m2)</u>	<u>Insats kr</u>	<u>Andelstal</u>	<u>Årsavgift</u>	<u>Månadsavg</u>	<u>Driftkostn</u>
P1	RH	114,00	2 200 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
P2	RH	114,00	2 200 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K1	RH	114,00	2 300 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K2	RH	114,00	2 200 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K3	RH	114,00	2 250 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K4	RH	114,00	2 250 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K5	RH	114,00	2 200 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K6	RH	114,00	2 300 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K7	RH	114,00	2 300 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K8	RH	114,00	2 200 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K9	RH	114,00	2 200 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K10	RH	114,00	2 200 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K11	RH	114,00	2 400 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K12	RH	114,00	2 400 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K13	RH	114,00	2 300 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K14	RH	114,00	2 300 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K15	RH	114,00	2 300 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K16	RH	114,00	2 300 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K17	RH	114,00	2 300 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
K18	RH	114,00	2 400 000	4,19118%	73 529	6 127	1 615
L101	2RK	55,00	1 200 000	2,02206%	35 475	2 956	779
L102	2RK	55,00	1 100 000	2,02206%	35 475	2 956	779
L103	2RK	55,00	1 100 000	2,02206%	35 475	2 956	779
L104	2RK	55,00	1 200 000	2,02206%	35 475	2 956	779
L105	2RK	55,00	1 200 000	2,02206%	35 475	2 956	779
L106	2RK	55,00	1 100 000	2,02206%	35 475	2 956	779
L107	2RK	55,00	1 100 000	2,02206%	35 475	2 956	779
L108	2RK	55,00	1 200 000	2,02206%	35 475	2 956	779
		2 720,0 m2	54 700 000	100,0000%	1 754 384	146 199	

2017051602602

G. EKONOMISK PROGNOIS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader (utbetalningar)	1 754	1 765	1 777	1 788	1 800	1 813	1 877	1 999
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 144	1 143	1 142	1 141	1 140	1 139	1 134	1 128
Räntor	840	833	826	818	811	803	763	719
Amortering	304	310	316	323	329	336	371	409
<i>Drifkostnader *</i>	335	342	349	356	363	370	408	451
<i>Underhållskostnader</i>	205	209	213	218	222	226	250	276
Löpande underhåll*	70	71	73	74	76	77	85	94
Avsättning för underhåll *	135	138	140	143	146	149	165	182
<i>Övriga kostnader</i>	70	71	73	74	76	77	85	144
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	51
Övriga oföruts kostnader *	70	71	73	74	76	77	85	94
Summa intäkter	1 754	1 765	1 777	1 788	1 800	1 813	1 877	1 999
Erforderliga årsavgifter	1 754	1 765	1 777	1 788	1 800	1 813	1 877	1 999
D:o kronor per m2	645	649	653	658	662	666	690	735
Hysesintäkter *	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	530	530	530	530	530	530	530	530
Bokföringsmässigt Årsresultat efter avskrivningar	-226	-220	-214	-207	-201	-194	-159	-121
Likviditet vid årets utgång	135	138	140	143	146	149	165	182
Akkumulerad likviditet	0	138	278	421	568	717	1 508	2 381
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,30							
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	2 720							
Investeringslån kkr	36 516							
Taxeringvärde kkr	26 120							
Antal lägenheter	28							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift antas vara 1315 kr/lgh (eller 0,3 % av taxvärdet om detta ger lägre avgift) uppräknat med inflation.

H. KÄNSLIGHETSANALYS.**Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2**(exkl . värmer, varmvatten, fiber,
hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	645	649	653	658	662	666	690	735
2. Dagens räntenivå + 1 %	779	782	785	788	792	795	812	850
3. Dagens räntenivå + 2 %	913	915	917	919	921	923	934	965
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 048	1 048	1 049	1 050	1 051	1 052	1 056	1 080
Dagens räntenivå och								
6. Dagens räntenivå - 1 %	511	516	521	527	532	538	568	620
7. Dagens räntenivå - 2 %	376	3 836	389	396	403	410	446	505
Dagens inflationsnivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	645	651	658	665	672	679	718	786
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	645	653	662	671	682	692	748	843
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	645	647	649	651	653	654	665	691
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	645	644	644	644	643	643	641	653

Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och
år

Ränte- och inflationsantagande

Räntenivå % 2,30

Inflationsnivå % 2,00


Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

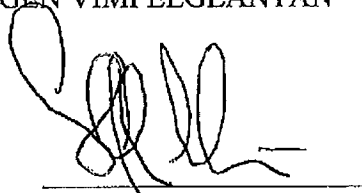
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad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

Växjö den 2 / 5 2017

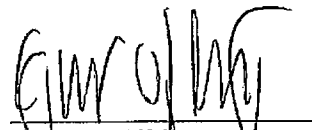
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIPPELGLÄNTAN



Johan Sahlen



Staffan Dahlström



Gunnar Hilding

2017051602606

J. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen, daterad 2017-05-02, för Bostadsrättsföreningen Vimpelgläntan, org.nr. 769633-1474, 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 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 oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugoåtta lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

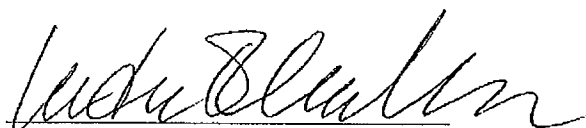
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal, aktieöverlåtelseavtal, köpekontrakt, garanti osålda lägenheter, färdigställandegaranti, lagfartsinformation, låneoffert, taxeringsvärdeberäkning, bygglovsansökan, samt protokoll fört vid styrelsemöte.

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 ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket.

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

Växjö 2017-05-09



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

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

2017051602607

Intyg ekonomisk Plan

Undertecknad, som för detta ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Vimpelgläntan, Växjö Kommun (769633-1474) 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

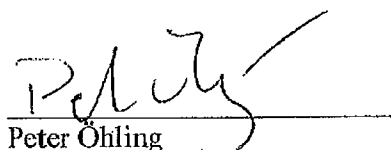
På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3kap 4§, 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 har upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Ekonomisk plan daterad 2 maj, 2017
Stadgar för bostadsrättsföreningen antagna 10 oktober, 2016
Registreringsbevis bolagsverket utskriftsdatum 4 november, 2016
Utdrag ur fastighetsregistret Kalmar Krafslösa, 4 maj, 2017
Styrelseprotokoll 20 april, 2017
Ränteindikation Swedbank 27 april, 2017
Köpeavtal GBJ 2 maj, 2017
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, 2 maj, 2017
Färdigställandegaranti GBJ Bygg AB, 2 maj, 2017
Entreprenadkontrakt GBJ 24 april, 2017

Stockholm 9 maj, 2017


Peter Öhling