

Ekonomisk plan

för
Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar
Org. nr: 769636-6447

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING
- C SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETENSFÖRVÄRV
- D LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FOND, ÅR 1
- E SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- F LÄGENHETSFÖRTECKNING
- G EKONOMISK FLERÅRSPROGNOS
- H KÄNSLIGHETSANALYS

ENLIGT BOSTADSRÄTTLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

BRF Botanikern i Kalmar, Kalmar kommun, registrerades 2018-08-24.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning, om marken används som komplement till bostadsrättslägenheten.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillningen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underpris-överlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilket motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetsens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Anskaffningskostnaden för föreningen är slutligt känd.

Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar har tecknat förskottsgarantiförsäkring som garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap 5§ bostadsrättslagen (1991:614).

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Föreningens fastighet utgörs av Sköldpaddan 1 i Kalmar kommun, Kalmar län.

Tomtare: 1 948 m²
Bostadsarea: 3 490,5 m²
Lokalarea: 1 192 m²

Fastigheten upplåtes med äganderätt.

PÅ FASTIGHETEN UPPFÖRS

Ett bostadshus med varierande höjd upp till sju våningsplan. Huset är underbyggt med källare som innehåller 43 parkeringsplatser, kompletterande lägenhetsförråd till bostadslägenheter samt teknikrum och cykelrum.

Adress	Lägenhetstyp				Summa	Beräknad inflyttning
	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok		
Perstorpsvägen 12	4	0	6	5	15	24/3-26/3 -21
Perstorpsvägen 14	3	6	5	0	14	24/3-26/3 -21
Perstorpsvägen 16	3	1	7	6	17	24/3-26/3 -21
Summa	10	7	18	11		

BILUPPSTÄLLNINGSPLATS

43 st bilplatser i källargarage för uthyrning till de boende.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Föreningen har en andel i Sköldpaddans Samfällighetsförening där bland annat gårdens växthus, innergården samt delar av plan 0 ingår såsom cykelgarage samt ramp ner i garage.

BYGGNADSBESKRIVNING

Utvändigt

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Fasad:	Puts/träpanel
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminium/trä
Takläggning:	Papp
Hänggrännor:	Lackad plåt
Balkonger/Terrass:	Betong/betongplattor

Beläggning och beklädnader

Golv:	Parkett/klinker
Vägg:	Gips/betong, målad
Tak:	Betong, målad

El:	Vägguttag och lamputtag enligt svensk standard. Bredband och tv via fiber, fast installation. Utvändig belysning
-----	--

Uppvärmning:	Fjärrvärme
--------------	------------

Vatten & avlopp:	Kommunalt spill- och tappvatten, kommunalt omhändertagande av dagvatten.
------------------	--

Sophantering:	En underjordisk behållare för hushållssopor UWS (UnderGround Waste System). Behållaren är placerad vid västra gaveln på huset.
---------------	--

Parkering	Parkering i garagelokal i plan 0. Separat hyresavtal för respektive parkeringsplats.
-----------	--

Kök

Samtliga lägenheter har glashäll med infälld inbyggnadsugn och diskmaskin. De mindre lägenheterna har kyl och frys i en enhet. De större lägenheterna har kyl och frys som två enheter.

Badrum

Ytskikten i badrummen består av klinker på golv och kakel på väggarna. Vägghängd WC-stol samt badruminredning i vitt alternativt grått. Samtliga lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare.

C SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETENSFÖRVRÄV

Förvärvskostnader för föreningens byggnad och mark genom köp av aktiebolag, mark och byggnad

Köpeskilling för föreningens fastighet	20 000 000
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdsskatt	132 330 000
Disponibel kassa efter säljarens återköp och likvidation av bolaget, aktiekapital	50 000

SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	152 380 000
-----------------------------	-------------

FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras genom bostadsrättsinnehavarnas insatser och upptagande av lån på kreditmarknaden.

Lån	43 300 000
Insats	109 080 000
SUMMA FINANSIERING	152 380 000

Som säkerhet för de lån som upptas lämnas pantbrev.

D

LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FOND, ÅR 1

	Belopp	Löptid	Ränta %	Räntekostn	Amort	Summa, kr
Lån						
Bottenlån	14 433 333		2,00%	288 667	0	288 667
Bottenlån	14 433 333		2,25%	324 750	0	324 750
Bottenlån	14 433 333		2,50%	360 833	216 500	577 333
Insatser mm						
Insatser bostäder	109 080 000					
Anskaffningskostnad	152 380 000			974 250	216 500	
				Kapitalkostnad		1 190 750
Planenlig avskrivning, 120 år *	1 102 750		Likviditetspåverkande del=amortering			216 500

* Efter Bokföringsnämndens klargörande att progressiv avskrivning inte är tillämplig för avskrivning av byggade har linjär metod för avskrivningar tillämpats här. Avskrivningarna är beräknade utifrån anskaffningskostnad byggnad samt lagfartskostnad.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningen löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller dess ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Avskrivningarna är beräknade på en period om 120 år och avser byggnadens anskaffningsvärde.

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under huvudrubrik F Lägenhetsredovisning.

KAPITALKOSTNADER OCH AMORTERINGAR, ÅR 1-6

År	Ränta/ kapitalkostnad	Amortering	Summa
1	974 250	216 500	1 190 750
2	968 837	216 500	1 185 337
3	963 425	216 500	1 179 925
4	958 012	216 500	1 174 512
5	952 600	216 500	1 169 100
6	947 187	216 500	1 163 687

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

	ÅR 1	Kr / m ²
Kapitalkostnader		
Räntor, se specifikation ovan	974 250	279
Avskrivningar totalt/likvidpåverkande del=amortering	216 500	62
Avskrivningar kr/	0	316
Avsättning		
Fond för Yttre underhåll enligt stadgar	170 200	49
Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift bostäder *	0	0
Driftkostnader		
Fastighetsel	121 000	35
Fjärrvärme**	220 000	63
Sopor	100 785	29
Vatten/Avlopp	92 000	26
Kabel-tv/Bredband	19 320	6
Förvaltning (administrativ, ekonomisk och teknisk)	272 500	78
Försäkring	52 939	15
Styrelsearvode	10 000	3
Serviceavtal, larmöverföring	10 000	3
Reserv	30 000	9
Del summa drift	928 544	266
SUMMA KRONOR TOTALT	2 289 494	656

* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) har hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Taxeringsvärde år 1 är beräknat till 53 451 000 kr.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna täcka föreningens löpande verksamhet. Årsavgifterna fördelas enligt Lägenhetsredovisningen under huvudrubrik F.

I driftskostnader ingår ej hushållsel, hemförsäkring samt ev tillägg för tv-kanaler, telefoni samt bredband. Garaget har egen anslutning och bostadsrättslokalinnehavaren ansvarar för kostnader hänförliga till uppvärmning i sin lokal. Detsamma gäller för skötsel av garaget det ansvarar bostadsrättslokalinnehavaren för.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter bostäder	2 270 537
Årsavgifter lokal	18 957
SUMMA KRONOR TOTALT	2 289 494

E SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Fastighetsförvärvet kommer ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i Kalmar KV 2 Bostad 1 AB, vilket då har förvärvat marken samt låtit uppföra byggnaden för lägenheterna.

Föreningen kommer därefter att köpa ut fastigheten ur aktiebolaget vilket sedan återköps och likvideras av säljaren.

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring. Under entreprenadtiden kommer fastigheten vara försäkrad genom byggbolagets entreprenadförsäkring.

Av föreningens stadgar framgår att styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll i föreningens hus. Avsättningen till den yttre underhållsfonden kan då komma att ändras.

Fastigheten är underbyggd med källare. Källaren innehåller parkeringsgarage, cykelgarage, trapphus, lägenhetsförråd samt undercentraler. Parkeringsgaraget upplåts som bostadsrättslokal och får endast nyttjas som garaget för uthyrning primärt till boende i fastigheten. Medlemmar har tillträde till garaget utan begränsning.

Sveafastigheter Bostad Linné garanterar genom dess ägarstruktur för ej sålda lägenheter.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, andelstal, insatser mm

Lgh. Nr/lokal	Lgh nr	Våning	Boarea	Rum	Insats kr	Andelstal	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/månad
1	1002A	1	98,5	4	2 690 000	0,02608	59 719	4 977
2	1001A	1	47	1	1 190 000	0,01450	33 198	2 766
3	1002B	1	52	2	1 540 000	0,01601	36 660	3 055
4	1001B	1	97	4	2 690 000	0,02554	58 464	4 872
5	1002C	1	81	3	2 230 000	0,02158	49 399	4 117
6	1001C	1	98,5	4	2 690 000	0,02605	59 633	4 969
7	1103A	2	96	4	2 590 000	0,02606	59 662	4 972
8	1102A	2	44,5	1,5	1 350 000	0,01421	32 529	2 711
9	1101A	2	81	3	2 240 000	0,02231	51 083	4 257
10	1103B	2	52	2	1 560 000	0,01635	37 435	3 120
11	1102B	2	44,5	1,5	1 350 000	0,01421	32 529	2 711
12	1101B	2	81	3	2 240 000	0,02231	51 083	4 257
13	1103C	2	81	3	2 240 000	0,02231	51 083	4 257
14	1102C	2	45	1,5	1 350 000	0,01429	32 722	2 727
15	1101C	2	96	4	2 640 000	0,02688	61 537	5 128
16	1203A	3	96	4	2 660 000	0,02606	59 662	4 972
17	1202A	3	44,5	1,5	1 360 000	0,01421	32 529	2 711
18	1201A	3	81	3	2 290 000	0,02231	51 083	4 257
19	1203B	3	52	2	1 560 000	0,01635	37 435	3 120
20	1202B	3	44,5	1,5	1 360 000	0,01421	32 529	2 711
21	1201B	3	81	3	2 290 000	0,02231	51 083	4 257
22	1203C	3	81	3	2 290 000	0,02231	51 083	4 257
23	1202C	3	45	1,5	1 360 000	0,01429	32 722	2 727
24	1201C	3	96	4	2 690 000	0,02688	61 537	5 128
25	1303A	4	96	4	2 720 000	0,02606	59 662	4 972
26	1302A	4	44,5	1,5	1 390 000	0,01421	32 529	2 711
27	1301A	4	81	3	2 390 000	0,02231	51 083	4 257
28	1303B	4	52	2	1 560 000	0,01635	37 435	3 120
29	1302B	4	44,5	1,5	1 390 000	0,01421	32 529	2 711
30	1301B	4	81	3	2 390 000	0,02231	51 083	4 257
31	1303C	4	81	3	2 390 000	0,02231	51 083	4 257
32	1302C	4	45	1,5	1 390 000	0,01429	32 722	2 727
33	1301C	4	96	4	2 760 000	0,02688	61 537	5 128
34	1402A	5	100,5	4	2 990 000	0,02802	64 153	5 346
35	1401A	5	85,5	3	2 630 000	0,02408	55 141	4 595
36	1402B	5	60,5	2	1 930 000	0,01825	41 772	3 481
37	1401B	5	85,5	3	2 630 000	0,02408	55 141	4 595
38	1402C	5	86	3	2 630 000	0,02417	55 334	4 611
39	1401C	5	100,5	4	3 020 000	0,02802	64 153	5 346
40	1502A	6	100,5	4	3 130 000	0,02802	64 153	5 346
41	1501A	6	85,5	3	2 730 000	0,02408	55 141	4 595
42	1501B	6	76	3	2 490 000	0,02206	50 515	4 210
43	1502C	6	86	3	2 760 000	0,02417	55 334	4 611
44	1501C	6	100,5	4	3 130 000	0,02802	64 153	5 346
45	1602C	7	86	3	2 890 000	0,02417	55 334	4 611
46	1601C	7	100,5	4	3 290 000	0,02802	64 153	5 346
Garage	-1001	-1	1192	0	6 000 000	0,00828	18 957	1 580
Summa			4682,5		109 080 000	1,00000	2 289 494	190 791

Lägenheterna är uppmätta enligt mätregler SS21054:2020.

G

EKONOMISK PROGNOSS

	ÅR 1 tkr	ÅR 2 tkr	ÅR 3 tkr	ÅR 4 tkr	ÅR 5 tkr	ÅR 6 tkr	ÅR 11 tkr	ÅR 16 tkr
Ränta	974 250	969 379	964 507	959 636	954 765	949 894	925 537	901 181
Driftkostnader	928 544	947 115	966 057	985 378	1 005 086	1 025 188	1 131 890	1 249 698
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	48 158
Avskrivningar*	216 500	216 500	216 500	216 500	216 500	216 500	216 500	216 500
Avsättning uh-fond	170 200	173 604	177 076	180 618	184 230	187 915	207 473	229 067
Summa kostnader	2 289 494	2 306 598	2 324 141	2 342 132	2 360 581	2 379 496	2 481 400	2 644 604
Årsavg. Brf-lgh	2 270 537	2 287 261	2 304 417	2 322 014	2 340 061	2 358 565	2 458 291	2 619 090
Årsavgift Brf-lok	18 957	19 337	19 723	20 118	20 520	20 931	23 109	25 514
kr/m ² BOA i snitt	650	655	660	665	670	676	704	750
kr/m ² LOA i snitt	16	16	17	17	17	18	19	21

*Avskrivningar är upptagna till den del det är likvidpåverkande, motsvarar föreningens årliga amortering.

Antagande om ränta under kalkylperioden är i genomsnitt

Antagande om årlig ökning av driftkostnader

Antagande om årlig ökning av fastighetsavgift/skatt

Antagande om årlig ökning av kostnad reparation

Inflation

Inflation

Inflation

2,25%

2,00%

2,00%

2,00%

H

KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDE

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) i olika räntelägen

ÅR	1,25%	2,25%	3,25%
1	526	650	775
2	532	655	779
3	537	660	783
4	543	665	787
5	549	670	792
6	555	676	797
11	567	704	822
16	622	750	868

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) vid olika inflation

ÅR	1%	2%	3%
1	650	650	650
2	652	655	658
3	654	660	667
4	656	665	675
5	657	670	684
6	659	676	693
11	668	704	744
16	732	750	857

Kalmar 2 februari 2021

Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar

Per-Olof Persson
styrelseledamot

Johan Nielsen
styrelseledamot

Anne Karlsson
styrelseledamot

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar, org.nr. 769636-6447 undertecknad 2021-02-02 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 är 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 mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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 en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Platsbesök har inte skett då intyg från kontrollansvarig, Nika Konsult AB finns.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 210201
Ekonomisk plan daterad 210202
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180824
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180824
Kostnadskalkyl, 190522
Utdrag ur fastighetsregistret, Bisnode, 210113
Taxeringsvärdeberäkning, 210120
Fastighetsreglering, Lantmäteriet, 200218
Aktieöverlåtelseavtal, 200201
Entreprenadkontrakt, Mutibbygg Sydost AB, 191007, 191011
Bygglov, Kalmar Kommun, 190522
Ritningar, 200312
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Mutibbygg Sydost AB, 210201
Garanti osålda lägenheter, Sveafastigheter Bostad Linné AB, 190502
Utlåtande kontrollansvarig, Byggledning i Småland AB, 210201
Värdeutlåtande lgh, Pontuz Löfgren AB Kalmar, 190411
Försäkringsoffert, Dina Försäkringar Öland, 190416
Offert Ekonomisk och teknisk förvaltning, Riksbyggen Sydost, 180525
Ränteoffert, Handelsbanken, 200205
Styrelseprotokoll, 201217

Växjö 2021-02-10

Jan Aglöv
Aglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Botanikern i Kalmar, org.nr. 769636-6447 undertecknad 2021-02-02 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 är 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 mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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 en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Platsbesök har inte skett då intyg från kontrollansvarig, Nika Konsult AB finns.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 210201
Ekonomisk plan daterad 210202
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180824
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180824
Kostnads kalkyl, 190522
Utdrag ur fastighetsregistret, Bismode, 210113
Taxeringsvärdeberäkning, 210120
Fastighetsreglering, Lantmäteriet, 200218
Aktieöverlåtelseavtal, 200201
Entreprenadkontrakt, Mutibyggs Sydost AB, 191007, 191011
Bygglov, Kalmar Kommun, 190522
Ritningar, 200312
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Mutibyggs Sydost AB, 210201
Garanti osålda lägenheter, Sveafastigheter Bostad Linné AB, 190502
Utlåtande kontrollansvarig, Bygglösning i Småland AB, 210201
Värdeutlåtande lgh, Pontus Löfgren AB Kalmar, 190411
Försäkringsoffert, Dina Försäkringar Öland, 190416
Offert Ekonomisk och teknisk förvaltning, Riksbyggen Sydost, 180525
Ränteoffert, Handelsbanken, 200205
Styrelseprotokoll, 201217

Växjö 2021-02-10



Jur kand

Kristina Ehrner Vilhelmsson

Myggvägen 3

135 67 Tyresö

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