

## Ekonomisk plan för

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÅNGBYPARK I LUND. (Org.nr. 769621-2401 )

201009081961

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 finansieringplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m	7-8
G. Ekonomisk prognos.	9
H. Känslighetsanalys.	10
I. Särskilda förhållanden.	11
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	12

**Registrerades av Bolagsverket 2010-09-09**

*Handwritten signatures and initials:*  
 1. *Handwritten signature*  
 2. *Handwritten signature*  
 3. *Handwritten signature*

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Stångbypark i Lund, org. nr. 769621-2401, som registrerats hos Bolagsverket 2010-03-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för obegränsad tid.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning beräknas ske oktober 2011.

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 2010.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Kärnhem Skåne AB (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat sommaren 2010. Kärnhem svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Kärnhem de osålda lägenheterna.

Kärnhem åtar sig, att under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Kärnhems försorg.

Kärnhem tecknar en 10-årig byggförsäkring för föreningens hus.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas av Kärnhem Svenska AB (org.nr.556740-3232) i särskild garantiförbindelse.

*Ju* *10*  
2 *ma*

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Del av Stångby 5:28

Adress: Soldat Ploghtappens gata, Soldat Soerrings gata, Soldat Durells gata, Bataljonsgatan

Tomtens areal: ca 6580 m<sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 2.625 m<sup>2</sup>

### Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

25 lägenheter i 7 huskroppar med 3 till 5 lägenheter i respektive huskropp. Husen har 2 våningar. Husen är anslutna för elleveranser från Skånska Energi AB med separat mätare för varje lägenhet. Gemensam mätning för vatten från VA Syd och separat undermätare till varje lägenhet.

På fastigheten finns separat förrådsbyggnad till respektive lägenhet. Bilupställningsplats finns på fastigheterna.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning.

#### Bostadshus.

Grundläggning: Betongplatta med underliggande värmeisolering.

Yttervägg: Träregelvägg, utvändig beklädnad med tegel.

Lägenhetsskiljande väggar: Ljudklassad dubbel träregelvägg med gipsskivor.

Rumsskiljande väggar: Träregelvägg med gipsskivor.

Mellanbjälklag: Balkar, skivor och mellanliggande isolering.

Yttertak: Betongtakpannor, råspont och underlagspapp.

Fönster/-dörr: Trä fabriksmålat.

Ventilation: Centralsystem av typen FTX med till/ frånluft och värmeåtervinning.

Hushållsel: Separat mätning för varje lägenhet.

Värmeanläggning: Värmepumpsanläggning.

TV: Anslutet till kabel-TV via (leverantör ej utsedd), separat för denna BRF.

**Förråd.**

Grundläggning: Betongplatta utan underliggande värmeisolering.  
Yttervägg: Utvändig beklädnad med träpanel.  
Yttertak: Betongtakpannor.

**Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).**

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett, ek	Målat	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målat	Målat
Kök	Parkett, ek	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Toalett/Duschrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Tapet/Målat	Målat
Klädkammare	Parkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

201009081965

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.**

Köpeskilling för föreningens fastighet 16 750 000  
Entreprenadkostnader 54 250 000

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 71.000.000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under  
entreprenadtiden försäkrad genom Kärnhems entreprenadförsäkring eller av Kärnhem  
anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet beräknas till ca 38.000.000 kronor.

**D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.**

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

Investeringslån totalt. 18.349.125

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser: 52.650.875

**Summa beräknad finansiering 71.000.000**

5 Mar

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader ( första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader  
Investeringslån

Totalt lån . 18.349.125 :- Ränta 4,0 % 733.965

**Beräknad kapitalkostnad år 1 733.965**

Amortering  
per år

**Delsumma amortering / avskrivning 25.000**  
Amortering år 2,3,4 25.000 kr per år.

**Avsättning till fastighetsunderhåll 79.000**

### Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	20.000
Arvode styrelse och revisor	6.000
Fastighetsförsäkring	22.000
Löpande underhåll	20.000
Snöröjning	15.000
Kabel-TV	40.000
Sophantering	20.000

**Delsumma driftskostnader 143.000**

**Driftsreserv 29.035**

Fastighetsskatt utgår ej de första 5 kalenderåren efter fastighetens  
Färdigställande.

**Summa beräknade årliga kostnader 1.010.000**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren  
och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)  
Gäller kostnader som: Uppvärmning ( fjärrvärme), vatten och hushållsel.  
Årskostnaderna härför beräknas till 16.680 kr/lgh år för 105 m<sup>2</sup>, (159 kr / m<sup>2</sup> . år ).

*[Handwritten signatures]*  
6 *[Handwritten initials]*

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	1.010.000
Hysesintäkter	
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>	<b>1.010.000</b>

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

Av lägenheterna är 25st 5 rok på 105 m<sup>2</sup> .  
Total lgh yta 2.625 m<sup>2</sup> .

**Lägenhet 105 m<sup>2</sup> .**

**Andelstal: 4,0000 %**

**Insats: 1.970.000 - 2.270.000 kr**

**Årsavgift: 40.400 kr**

**Månadsavgift: 3.367 kr**

*[Handwritten signature]*  
7 *[Handwritten mark]*

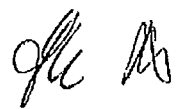

201009081967

201009081968

## LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, årsavgifter  
m.m.

Lgh nummer	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Månadsavg inkl drift genomsnitt kr
1	5 rok	105	2.270.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
2	5 rok	105	2.070.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
3	5 rok	105	2.170.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
4	5 rok	105	2.170.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
5	5 rok	105	2.070.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
6	5 rok	105	2.270.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
7	5 rok	105	2.270.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
8	5 rok	105	2.070.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
9	5 rok	105	2.170.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
10	5 rok	105	2.170.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
11	5 rok	105	2.070.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
12	5 rok	105	2.070.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
13	5 rok	105	2.170.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
14	5 rok	105	2.170.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
15	5 rok	105	1.970.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
16	5 rok	105	2.070.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
17	5 rok	105	2.070.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
18	5 rok	105	1.970.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
19	5 rok	105	1.970.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
20	5 rok	105	2.170.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
21	5 rok	105	2.170.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
22	5 rok	105	1.970.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
23	5 rok	105	1.970.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
24	5 rok	105	1.970.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
25	5 rok	105	2.170.000	4,0000	40.400	3.367	4.757
			52.650.875	100,0000	1.010.000		

  
 8 



**G. EKONOMISK  
PROGNOS.**

201009081969

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Summa kostnader</b>	1 010	1 014	1 018	1 022	1 027	1 049	1 092
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	759	758	757	756	755	754	749
Räntor	734	733	732	731	730	729	724
Amorteringar	25	25	25	25	25	25	25
<i>Drifkostnader *</i>	123	125	128	131	133	136	149
<i>Underhållskostnader</i>	99	101	103	105	107	109	120
Löpande underhåll*	20	20	21	21	22	22	24
Avsättning för underhåll *	79	81	82	84	86	87	96
<i>Övriga kostnader</i>	29	30	30	31	31	50	73
Fastighetsskatt **	0	0	0	0	0	17	38
Övriga oföruts kostnader *	29	30	30	31	31	32	35
<b>Summa intäkter</b>	1 010	1 014	1 018	1 022	1 027	1 049	1 092
Erforderliga årsavgifter	1 010	1 014	1 018	1 022	1 027	1 049	1 092
D:o kronor per m2	385	386	388	389	391	399	416
Hysesintäkter							
Räntebidrag							
Ränteantagande %	4,00						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	2 625,0						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	18 349						
Taxeringvärde kkr	38 000						
Antal lägenheter	25						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen

Fastighetsskatt antas bli 1272 kr/lgh år och följa inflationen. ½ skatt efter 5 år hel efter 10 år.

Vid denna prognos har antagits att taxeringsvärdet varje år förändras med inflationen.

*He No*  
*9 Nam*

201009081970

## H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m<sup>2</sup>  
( exkl hushållsel )

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	385	386	388	389	391	399	416
2. Dagens räntenivå + 1 %	455	456	458	459	461	469	485
3. Dagens räntenivå + 2 %	525	526	527	529	530	538	554
4. Dagens räntenivå + 3 %	594	596	597	598	600	608	623
5. Dagens räntenivå + 4 %	664	666	667	668	669	677	692
6. Dagens räntenivå - 1 %	315	316	318	320	322	33	347
7. Dagens räntenivå - 2 %	245	247	248	250	252	261	278
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	385	387	390	392	395	405	429
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	385	388	392	396	399	411	442
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	385	385	386	387	387	394	404
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	385	384	384	384	383	389	393

Ovanstående belopp avser kr / m<sup>2</sup> BRA och år

Ränte- och inflationsantagande	
Räntenivå %	4,20
Subventinsräntenivå %	
Inflationsnivå %	2,00

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

*[Handwritten signature]*  
10 *[Handwritten initials]*

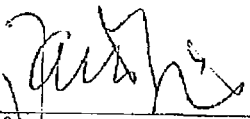
201009081971

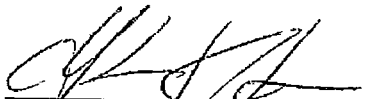
## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

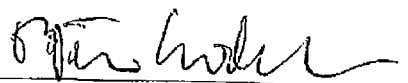
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för uppvärmning, vatten och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt i förekommande fall den mark som är upplåten med bostadsrätt.
- 4 Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren 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 19 2010

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÅNGBY PARK I LUND

  
Jan Åglöv

  
Johan Karlsson

  
Björn Widell

201009081972

## J. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen, daterad 2010-09-01, för Bostadsrättsföreningen Stångbypark i Lund, org.nr. 769621-2401, 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 mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugofem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

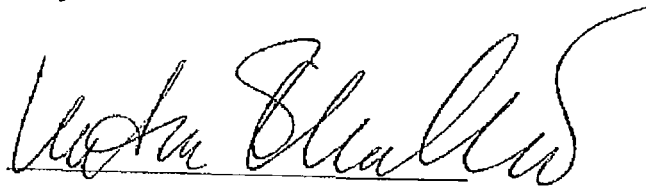
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal 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 2010-09-07



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

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

201009081973

## J. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen, daterad 2010-09-01, för Bostadsrättsföreningen Stångbypark i Lund, org.nr. 769621-2401, 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 mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugofem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

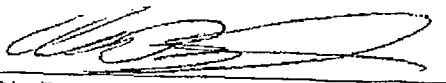
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal 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.

Kalmar 2010-09-06



Ola Bengtsson  
Fastigheter & Bostäder  
Stenviviksvägen 3  
392 47 Kalmar

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