

311876/13

2013090205930

Ekonomisk plan för
**Bostadsrättsföreningen
Råby Ängar**

Organisationsnummer: 769624-4826

Allmänna förutsättningar

2013090205931

Bostadsrättsföreningen Råby Ängar, Lunds kommun, som registrerats av Bolagsverket den 14 mars 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnaderna grundar sig på bedömningar gjorda under juli månad 2013.

Projektet finansieras av Färs & Frosta Sparbank AB.

Fastigheten

Kommun: Lund
Församling: Lunds Östra Stadsförsamling
Fastighetsbeteckning: Domprosten 1
Adress: Prästgången 9-13, 22-40, Råbylundsvägen 51-69, Prästasvängen 4-12
Tomtareal: 7 466 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp: Radhus
Antal: Sex radhuslängor med två till tio lägenheter.
Våningsantal: Två våningar
Färdigställandeår: 2013-2014

Övriga hus: Teknikhus för vattenmätare och mediautrustning

Lägenhetsyta: 3 185,0 m²

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
4 RoK	21
6 RoK	7
Summa	28

PS el
✓

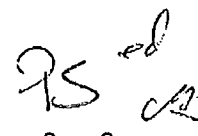
Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Delvis kantisolerad fribärande betongplatta på mark på en dränerande, kapillärbrytande och värmeisolerande undergrund.
Yttervägg	Isolerad träregelstomme, utvändigt klädd med målad panel resp. puts på luftad putsbärare STO Ventec system eller likvärdigt.
Lägenhetsskiljande vägg	Isolerad träregelstomme med fermacell (brand skiva), gips
Yttertak	Råspont, underlagspapp, papptak.
Våningsbjälklag	Träbjälklag, gips, spånskiva
Balkonger*	Trästomme med räcke av trä
Trappor	Förtillverkade trätrappor med handledare av trä.
Värmesystem	Fjärrvärme. Vattenburen golvvärme på bottenplan och fabriks-lackerade vita vattenradiatorer på plan två. Temperaturstyrning med individuella termostater på respektive radiator.
Ventilation	FTX, mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.
El-system	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i varje bostad. Mätare i fasadmätarskåp.
Media	Multimediauttag i hall, sovrum, vardagsrum och kök. Kabel-TV med basutbud och bredband.
Va-system	Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid badkar och dusch. Separat tvättmaskin och torktumlare.
Ytterdörr	Fabriksmålad, trä
Fönster/fönsterdörrar	Fabriksmålad, trä
Förråd	Oisolerad träregelstomme, platta på mark
*Tillval	

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målat	Målat	Enligt bofakta
Kök	Ekparkett	Målat	Målat	Skåpsinredning, stänkskydd, spishäll, diskmaskin, inbyggnadsugn, mikrovågsugn*, kyl och frys
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Enligt bofakta
Tvätt	Klinker	Målat	Målat	Tvättmaskin och torktumlare
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat	
Övriga rum	Ekparkett	Målat	Målat	

*standard i hus B och tillval i hus A



Gemensamt

2013090205933

Gemensamma utrymmen:

I teknikhuset finns gemensam:
Kabel-TV anslutning
Vattenanslutning

Lägenhetsförråd:

Till varje radhus hör ett lägenhetsförråd beläget på tomten

Parkering

Varje lägenhet har 1-2 biluppställningsplatser på tomten.
Några p-platser för besökande kommer dessutom finnas på innergatan.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.
Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2014)

Bostäder	52 353 000 tkr
<u>Totalt</u>	<u>52 353 000 tkr</u>

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats.

Inflyttning

Inflyttning kommer att ske etappvis from november 2013 till jan 2014.

Anskaffningskostnad

Köpeskilling fastighet	23 010 tkr
Byggkostnad	78 781 tkr
<u>Total slutlig anskaffningskostnad</u>	<u>101 791 tkr</u>

Ked
CS

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Färs & Frosta Sparbank finansierar föreningens bottenlån. Lånen är förtidsbundna med fasta räntor. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet, med bästa inområde.

Medlemmarnas insatser	65 960 tkr
Fastighetslån	35 831 tkr
Summa finansiering	101 791 tkr

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Amortering tkr	Summa tkr
Bottenlån, 2 år	11 944	3,25	388	11,3	400
Bottenlån, 3 år	11 944	3,27	391	11,3	402
Bottenlån, 5 år	11 944	3,43	410	11,3	421
	35 831	3,32	1 188	34	1 222

Bottenlånet har förtidsbundits för att trygga föreningen ekonomi.
Villkorsändring sker 2016-01-04, 2017-01-02 och 2019-01-02 för respektive lån.

Kapitalkostnader

Räntekostnader	1 188
Avskrivning	34
Summa kapitalkostnader	1 222

Driftkostnader

Adm, ekonomisk och teknisk förvaltning, skötsel och städning	114 tkr
VA-kostnader	68 tkr
Fastighetsel	7 tkr
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	18 tkr
Skatter (inkomstskatt samt fastighetsskatt/-avgift)	0 tkr
Övriga kostnader inkl. kabel-TV	51 tkr
Summa driftkostnader	258 tkr

Kapitalkostnad år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Räntekostnad	1 188	1 187	1 186	1 185	1 183	1 182	1 173
Avskrivning	34	36	38	40	42	45	58
Summa kapitalkostnad	1 222	1 223	1 224	1 225	1 226	1 226	1 232

Räntenivån i flerårskalkylen utgår från de räntenivåer som föreningen kommer att få på slutplacering av bottenlånen. Föreningen har fördelat bottenlånet på räntebindning om 5 år, 3 år och 2 år.

Avskrivningsplanen skall anpassas så att avskrivningen inte är mindre än föreningens amortering.

Avsättningar och amortering

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Amortering	34	36	38	40	42	45	58
Yttre underhåll	96	97	98	99	100	101	106
Summa	130	133	136	139	142	145	164

Amortering sker enligt en 50-årig serieplan.

Driftkostnader år 1-6 och år 11 *:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Uppvärmning	0	0	0	0	0	0	0
Skötsel och adm.	114	117	119	121	124	126	140
Renhållning och sotning	0	0	0	0	0	0	0
VA-kostnader	68	69	71	72	74	75	83
Fastighetsel	7	7	7	7	7	7	8
Försäkringar	18	19	19	20	20	20	22
Skatter **	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	51	52	53	54	55	56	62
Summa driftkostnader	258	263	268	274	279	285	314

*) Driftkostnaderna beräknas öka i takt med inflation. Inflationsantagande 2,00%

**) Fastighetskatt på bostäder som belöper på tiden tom av Skatteverket fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från fastighetsavgift i femton år.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller liknande:

Inre underhåll av lägenheten
Hushållsel
Uppvärmning
Renhållning
Hemförsäkring med bostadsrättstillägg

Årliga kostnader

Netto kapitalkostnad	1 222 tkr
Driftkostnad	258 tkr
Fondavsättning	96 tkr
Summa kostnader	1 576 tkr

Årliga intäkter

Årsavgifter	(494,9 kr/m ²)	1 576 tkr
Summa intäkter		1 576 tkr

Fondavsättning för underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll *	96 tkr
Summa fondavsättning	96 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan (30 kr/m² BOA) och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

P3 ed
ca

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

Inflationsscenarios

2013090205936

Ar	Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen *		
	1% lägre	Nuv. ränta	1% högre
1	382	495	607
2	392	505	617
3	403	515	627
4	413	525	637
5	424	536	648
6	432	544	656
11	475	586	697

Ar	Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	495	495	495
2	504	505	506
3	513	515	517
4	522	525	529
5	531	536	541
6	538	544	550
11	573	586	600

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika stora höjningar tex när fastighetsskatten tillkommer år 15.

Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindingstider finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. ränteökningar.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad	31 960 kr/m ² BOA
Belåning, år 1	11 250 kr/m ² BOA
Driftskostnad, år 1	81 kr/m ² BOA
Årsavgift, år 1 inkl. driftskostn.	495 kr/m ² BOA

Lägenhetsredovisning

Hus- typ	Antal rum	Hus- nr	Lgh-yta m ²	Insats kr	Årsavgift kr	Andelstal %
A	4 rok	1	107,0	2 295 000	52 958	3,359
A	4 rok	2	107,0	1 995 000	52 958	3,359
A	4 rok	3	107,0	1 995 000	52 958	3,359
A	4 rok	4	107,0	1 995 000	52 958	3,359
A	4 rok	5	107,0	1 995 000	52 958	3,359
A	4 rok	6	107,0	1 995 000	52 958	3,359
A	4 rok	7	107,0	1 995 000	52 958	3,359
A	4 rok	8	107,0	1 995 000	52 958	3,359
A	4 rok	9	107,0	1 995 000	52 958	3,359
A	4 rok	10	107,0	2 295 000	52 958	3,359
A	4 rok	11	107,0	2 295 000	52 958	3,359
A	4 rok	12	107,0	2 195 000	52 958	3,359
A	4 rok	13	107,0	2 195 000	52 958	3,359
A	4 rok	14	107,0	2 095 000	52 958	3,359
A	4 rok	15	107,0	2 295 000	52 958	3,359
B	5 rok	16	134,0	2 995 000	66 321	4,207
B	5 rok	17	134,0	2 695 000	66 321	4,207
B	5 rok	18	134,0	2 695 000	66 321	4,207
B	5 rok	19	134,0	2 695 000	66 321	4,207
B	5 rok	20	134,0	2 995 000	66 321	4,207
B	5 rok	21	134,0	3 195 000	66 321	4,207
B	5 rok	22	134,0	3 095 000	66 321	4,207
A	4 rok	23	107,0	2 495 000	52 958	3,359
A	4 rok	24	107,0	2 295 000	52 958	3,359
A	4 rok	25	107,0	2 495 000	52 958	3,359
A	4 rok	26	107,0	2 295 000	52 958	3,359
A	4 rok	27	107,0	2 095 000	52 958	3,359
A	4 rok	28	107,0	2 295 000	52 958	3,359
S:a			3 185,0	65 960 000	1 576 365	100,000

PK ed

Särskilda förhållanden

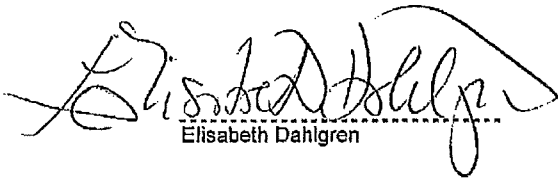
- A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.
Årsavgifterna fördelas med ledning av lägenhetens andelstal.

Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna i huvudsak följande avtal:


- Totalentreprenadavtal avseende byggnation å föreningens fastighet.
- Köpeavtal Domprosten 1.
- Avtal med el-nätägare
- Avtal med el-energileverantör
- Avtal avseende fastighetskötsel
- Avtal med Brf Ekonomen i Stockholm AB avseende administrativ/ekonomisk förvaltning
- VA-abonnemang
- Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring
- Avtal om kabel-TV

Lund 2013-07-15

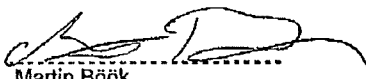
Bostadsrättsföreningen Råby Ängar



Elisabeth Dahlgren



Peter Samuelsson



Martin Bök

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2013-07-15 för bostadsrättsföreningen Råby Ängar, Lunds kommun, med org.nr 769624-4826.

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.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

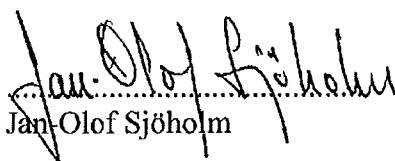
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

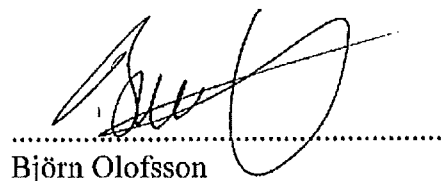
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 12 augusti 2013


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

2013090205939

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-08-12 för Brf Råby Ängar

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2012-03-14

Föreningens stadgar registrerade 2012-03-14

Fastighetsfakta 2013-07-16

Skuldebrev, 3 st 2012-12-03

Beräkning tax.värde

Köpebrev 2012-11-09

Totalentreprenadkontrakt 2012-11-12

Förbindelse från Veidekke ASA 2012-09-07

Beräkning anskaffningskostnad färdig fastighet 2012-11-09