

202202201821

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Gård

Habo kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och Nyckeltal
- E Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F Lägenhetsspecifikation
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden *VF*

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Gård, org. nr 769634-6092, som har sitt säte i Habo och som registrerats hos Bolagsverket den 18 april 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadshus åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Teckning av upplåtelseavtal beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och inflyttning av första etappen beräknas ske i april 2022. Andra etappen beräknas flytta in i april 2023. Föreningen har tecknat en insatsgaranti.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för verksamheten. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedanstående redovisade upphandling.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna baseras på fastighetens marknadsvärde utan att reduktion sker för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda (skattemässiga) värde. Därefter likvideras aktiebolaget genom Tositos försorg.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid planens upprättande. Anskaffningskostnaden i planen garanteras av Tosito AB och är slutlig.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Tosito svarar under sex månader efter förvärvets utgång för de kostnader som belöper på hus som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Tosito osålda hus.

Varje bostadsrättshavare svarar för sina kostnader för hushållsel, uppvärmning, VA, IT och yttre underhållsansvar.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av Nordea.

VF

B. Beskrivning av fastigheten

s. 3

Fastighetsbeteckning:	Del av Kärnekulla 1:45
Kommun:	Habo
Församling:	Habo
Adress, etapp 1:	Kärnekullaallé 1-14,
Adress, etapp 2:	Harvaregatan (numrering ej klar)
Tomtens areal:	Under avstyckning (ca 8500 kvm)
BOA:	3487
LOA:	0
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan fastställd nov 2019
Taxeringsvärde	Beräknat till 27 177 tkr, varav mark 7 368 tkr
Husens utformning:	Byggnaderna utgörs av fyra radhuslängor med sex respektive sju enheter samt två friliggande hus.
Gemensamma anordningar:	
Sophantering:	Fristående miljöhus samt delvis egna kärl
Parkering:	Föreningen disponerar markparkering
Gemensamhetsanläggningar:	Ej fastställt
Kortfattad byggnadsbeskrivning:	Trästomme, trä-/skifferfasad, papptak
Antal våningar:	En-tre våningar
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Yttervägg:	Utfackning
Mellanbjälklag:	Trä
Yttertak:	Papp
Lägenhetsskiljande innerväggar:	Trä
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster
Uteplats:	Samtliga hus har uteplats
Värme:	Uppvärmning via fjärrvärme, distribution via vattenburet system. Ett hus har istället luftvärmepump
Ventilation:	Lägenhetsaggregat
Fiber:	Indraget i husen

WF

Kortfattad husbeskrivning:

s. 4

	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett/klinker	Målade	Målad/lackad huntunit/gips	
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målad/lackad huntunit/gips	
Sovrum	Parkett	Målade	Målad/lackad huntunit/gips	
Kök/matplats	Parkett	Målade		HTH-kök, skåp, kyl, frys, ugn, micro, diskmaskin och häll samt stänkskydd
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målad/lackad huntunit/gips	Tvättmaskin och torktumlare. Dusch med glasdörrar ✓
			Målad/lackad huntunit/gips	

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

s. 4

Köpeskilling för aktiebolag/fastighet inklusive lagfart och pantbrevskostnad	120 509 000 kr
Tillval	2 346 350 kr
Kassa	100 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad *)	122 955 350 kr

Vid likvidation av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (efter avdrag för likvidationskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan beräknas som en del av den initiala kassan.

**) Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att ökas med tillval utöver grundstandard, som vid upprättandet av den ekonomiska planen inte är kända. Detta förändra upplåtelseavgifterna, som tas ut av bostadsrättsköparna.*

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Lånebelopp	41 844 000 kr
Långgivare	Nordea
Löptid	Blandat rörlig, 3 år resp 5 år
Ränta	2,50%
Räntekostnader år 1	1 046 100 kr
Amortering år 1	418 440 kr
Banklån	41 844 000 kr
Insatser	52 305 000 kr
Upplåtelseavgifter	28 806 350 kr
Beräknad finansiering	122 955 350 kr

Villkor och räntenivåer för lånen enligt ovan är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

Hänsyn har tagits till en räntereserv om 1,0 procentenhet jämfört med av banken angiven ränta. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev.

Amortering kommer att göras med 1 % per år.

Nyckeltal:

Förvärvspris* per kvm BOA	23 261 kr
Anskaffningskostnad per kvm BOA	35 261 kr
Initial belåning totalyta per kvm BOA	12 000 kr
Belåningsgrad	34%
Beräknad årsavgift per kvm BOA	521 kr
Beräknade driftkostnader per kvm BOA	80 kr

*Förvärvspris = insats och upplåtelseavgift, inkl tillval

Avsättningar

Avsättningar till fastighetsunderhåll sker med 139 480 kronor per år vilket motsvarar 40 kronor per kvm BOA.

Avskrivningar

Avskrivning av föreningens fastighet görs genom komponentavskrivning.

W+

E. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter

s. 5

Föreningens kostnader

Ränta	1 046
Avskrivningar*	1 092
Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning	30
Ekonomisk förvaltning	40
Styrelse	20
Revisor	10
Fastighetsel, exklusive hushållsel	10
Förbrukningsmaterial	10
Renhållning/sophantering	60
Försäkringar	40
Driftsreserv	30
Snöröjning och sandning	10
Trädgårdsskötsel	20
Beräknade kostnader	2 418

Sammanfattning av årliga utbetalningar

	tkr
Driftskostnader	280
Räntor och amorteringar	1 465
Avsättning till underhåll	139
Fastighetsavgift*	-
	1 884

*Fastighetsavgift utgår ej de första 15 åren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsavgift år 16 till ca 230 tkr

Föreningens intäkter

	tkr
Årsavgifter	1 816
Parkeringsavgifter	68
	1 884

VF

F. Lägenhetsspecifikation

s. 6

25 radhus och två friliggande hus upplåts med bostadsrätt. I enlighet med föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal enligt nedan. Andelstalet är viktat 30% per hus och 70% på BOA.

Lägenhetsnummer	Plan	Antal rum	Yta (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Insats	Upplåtelseavgift	Upplåtelseavgift tillval	Total insats
A1	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	1 090 833 kr	168 500 kr	3 163 500 kr
A2	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	890 833 kr	37 700 kr	2 832 700 kr
A3	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	890 833 kr	176 000 kr	2 971 000 kr
A4	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	890 833 kr	348 500 kr	3 143 500 kr
A5	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	890 833 kr	226 100 kr	3 021 100 kr
A6	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	1 190 833 kr	- kr	3 095 000 kr
B1	3	5-6	167	4,4636%	81 041 kr	6 753 kr	2 334 667 kr	1 260 333 kr	240 450 kr	3 835 450 kr
B2	3	5-6	167	4,4636%	81 041 kr	6 753 kr	2 334 667 kr	960 333 kr	225 200 kr	3 520 200 kr
B3	3	5-6	167	4,4636%	81 041 kr	6 753 kr	2 334 667 kr	960 333 kr	198 000 kr	3 493 000 kr
B4	3	5-6	167	4,4636%	81 041 kr	6 753 kr	2 334 667 kr	910 333 kr	58 500 kr	3 303 500 kr
B5	3	5-6	167	4,4636%	81 041 kr	6 753 kr	2 334 667 kr	860 333 kr	313 700 kr	3 508 700 kr
B6	3	5-6	167	4,4636%	81 041 kr	6 753 kr	2 334 667 kr	810 333 kr	- kr	3 145 000 kr
B7	3	5-6	167	4,4636%	81 041 kr	6 753 kr	2 334 667 kr	1 260 333 kr	254 700 kr	3 849 700 kr
C1	1	2	25	1,6130%	29 285 kr	2 440 kr	843 667 kr	451 333 kr	99 000 kr	1 394 000 kr
D1	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	1 090 833 kr	- kr	2 995 000 kr
D2	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	990 833 kr	- kr	2 895 000 kr
D3	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	990 833 kr	- kr	2 895 000 kr
D4	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	990 833 kr	- kr	2 895 000 kr
D5	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	1 090 833 kr	- kr	2 995 000 kr
D6	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	1 190 833 kr	- kr	3 095 000 kr
D7	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	1 090 833 kr	- kr	2 995 000 kr
D8	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	990 833 kr	- kr	2 895 000 kr
D9	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	990 833 kr	- kr	2 895 000 kr
D10	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	990 833 kr	- kr	2 895 000 kr
D11	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	1 090 833 kr	- kr	2 995 000 kr
D12	2	5	126	3,6405%	66 098 kr	5 508 kr	1 904 167 kr	1 190 833 kr	- kr	3 095 000 kr
E1	1	2	25	1,6130%	29 285 kr	2 440 kr	843 667 kr	451 333 kr	- kr	1 295 000 kr
27		3487			1 815 620 kr	151 302 kr	52 305 000 kr	26 460 000 kr	2 346 350 kr	81 111 350 kr

* Lägenheterna är uppmätta enligt SS 21054:2020

2022022201827

G. Ekonomisk prognos

s. 7

Förväntad inflation	2%							
Förväntad höjning av årsavgifter	2%							
År 1 = 2022	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter	1 816	1 852	1 889	1 927	1 965	2 005	2 213	2 444
Hysesintäkter	68	70	71	73	74	76	83	92
Summa intäkter	1 884	1 922	1 960	1 999	2 039	2 080	2 297	2 536
Kapitalkostnader								
Räntor	1 046	1 036	1 025	1 015	1 004	994	941	889
Amorteringar *	418	418	418	418	418	418	418	418
Driftskostnader	280	286	291	297	303	309	341	377
Avskrivningar *	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092
Avsättning till Yttre underhåll	139	142	145	148	151	154	170	188
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	117
Summa Kostnader	2 558	2 556	2 554	2 552	2 550	2 549	2 545	2 663
Årets beräknade underskott/överskott	-674	-634	-594	-553	-511	-469	-248	-127
Ackumulerat redovisningsmässigt resultat	-674	-1 308	-1 901	-2 454	-2 965	-3 434	-5 124	-5 776
Ackumulerad Kassabehållning**	239	422	647	916	1 229	1 588	4 084	7 703
Ränteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

* Årsavgiften har beräknats så att den ska täcka löpande driftsutgifter och amorteringar. Avskrivningar kommer att påverka föreningens redovisade resultat, men är ej kassaflödespåverkande.

** Föreningen uppvisar ett beräknat positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet stärker föreningens likviditet på sikt och kan, efter styrelsebeslut, användas för att amortera låneskulden ytterligare. Det positiva kassaflödet kan också användas som en buffert för att hantera eventuella framtida räntehöjningar.

H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per kvm BOA enligt plan	521	531	542	553	564	575	635	701
Årsavgift mer kvm BOA vid:								
ökad inflation med en procentenhet	521	532	543	554	565	576	636	703
minskad inflation med en procentenhet	521	530	540	551	562	574	633	699
ökad ränta med en procentenhet	641	650	659	669	679	689	743	803
minskad ränta med en procentenhet	401	412	424	436	448	461	527	599

H. Känslighetsanalys, antagande om rak amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per kvm BOA enligt plan	521	531	542	553	564	575	635	701
Årsavgift per kvm BOA vid:								
rak amortering om 0,8% per år	497	507	518	529	540	551	611	677

wf

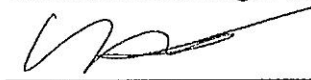
I. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet:

s. 8

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Varje bostadsrättshavare svarar för sina kostnader för hushållsel, uppvärmning, VA, IT och yttre underhåll.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla husen jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i husen kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Jönköping den 28 januari 2022

Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Gård



Viktor Friberg



Gustaf Hjertquist



Carl-Henrik Ingerman



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 Kärnekulla Gård, org.nr. 769634-6092, undertecknad 2022-01-28, 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.

Insatsgaranti tecknas av föreningen.

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

Fastigheten har inte besökt av intygsgivaren då utlåtande från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 220128
Ekonomisk plan daterad 220128
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 200312
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170418, 201223
Utdrag ur fastighetsregistret, Bisnode, 220125
Taxeringsvärdeberäkning, 201126
Kostnadskalkyl, 201124
Intyg kontrollansvarig, Arkitekthuset, Krister Aldenholt, 220124
Fastighetsöverlåtelseavtal, 211103, 211230, 220127
Aktieöverlåtelseavtal, 210331
Entreprenadavtal, Tosito Projektutveckling AB, 200902, 211109
Bygglov, Habo Kommun, 210422, 211222
Ritningar, 211001
Offert insatsgaranti, Nordic Gurantee, 220201
Garanti osålda lägenheter, Tosito AB, 201124
Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Tosito AB, 220203, 220206
Värdeutlåtande lgh, Svensk Fastighetsförmedling, Jönköping, 220124
Försäkringsoffert, SÅKRA, 211103
Offert Ekonomisk Förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 220125
Offert Teknisk Förvaltning, Tosito Projektutveckling AB, 220126
Låneoffert, Nordea, 220128
Stämmoprotokoll, 220128

Växjö 2022-02-10



Jan Åglöv
Åglövkonsult 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 Kärnekulla Gård, org.nr. 769634-6092, undertecknad 2022-01-28, 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.

Insatsgaranti tecknas av föreningen.

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

Fastigheten har inte besökt av intygsgivaren då utlåtande från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 220128
Ekonomisk plan daterad 220128
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 200312
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170418, 201223
Utdrag ur fastighetsregistret, Bisnode, 220125
Taxeringsvärdeberäkning, 201126
Kostnads kalkyl, 201124
Intyg kontrollansvarig, Arkitekthuset, Krister Aldenholt, 220124
Fastighetsöverlåtelseavtal, 211103, 211230, 220127
Aktieöverlåtelseavtal, 210331
Entreprenadavtal, Tosito Projektutveckling AB, 200902, 211109
Bygglov, Habo Kommun, 210422, 211222
Ritningar, 211001
Offert insatsgaranti, Nordic Gurantee, 220201
Garanti osålda lägenheter, Tosito AB, 201124
Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Tosito AB, 220203, 220206
Värdeutlåtande lgh, Svensk Fastighetsförmedling, Jönköping, 220124
Försäkringsoffert, SÄKRA, 211103
Offert Ekonomisk Förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 220125
Offert Teknisk Förvaltning, Tosito Projektutveckling AB, 220126
Låneoffert, Nordea, 220128
Stämmoprotokoll, 220128

Växjö 2022-02-10



Jur kand

Kristina Ehrner Vilhelmsson

Myggvägen 3

135 67 Tyresö

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