

Ekonomisk plan för Brf Bagaren i Lund

Råbygatan 17A-B, Södra Esplanaden 35, 35A-C.

Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund, 223 61 Lund, org. nr: 769619-6539.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intyggivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund (769619-6539) och får i anledning av denna granskning avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadga, fastighetsregisterutdrag, samt teknisk underhållsbesiktning) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte tagit del av ränteoffert som så, dock av avsiktsförklaring om finansiering i och för sig. Vi har tagit del av utkast till överlåtelseavtal och således har vi inte kunnat granska i planen omnämnda utfästelser eller revers. Vi har inte vidtagit någon egen fysisk besiktning av huset som är föremål för förvärv.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intyggivare har vi inte utrett de ekonomiska och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

Vi konstaterar att köpeskillingen kan komma att förändras, dock att det inte netto ska medföra ändrad slutligt kostnad för föreningen

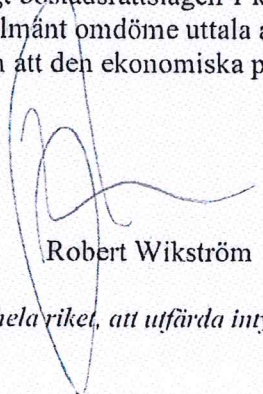
Intyggivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningens fastighet finns nitton bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet omfattar en byggnad, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 21 januari 2014


Lennart Fällström


Robert Wikström

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

Intygsgivarna Lennart Fällström och Advokat Robert Wikström har nu granskat den Ekonomiska planen, besiktningen och alla övriga handlingar.

Vi har inte behövt göra några större ändringar.

De justeringar vi gjort sammanfattas nedan.

Avsnitt A.

Aktiebolaget som föreningen kommer att köpa är namngivet Neragab 8 AB (Bagaren 8 baklänges) tidigare stod det Goldcup xxx AB

Fastighetsbeteckningen i texten är ändrad till det korrekta Lund Bagaren 8 istället för Bagaren 8. På ett ställe fanns även en annan detta är nu justerat.

Justering "Föreningen kommer att fullvärdeförsäkra fastigheten vid tillträdet" ändrat från intill tillträdet.

Avsnitt C.

Anskaffningskostnader för fastigheten är justerat till Slutliga anskaffningskostnader för fastigheten så även "totala och slutliga anskaffningskostnader"

Avsnitt D.

Räntan är nedjusterad på samtliga löptider med 0,25%. Vi räknar ändå med att den verkliga låneräntan blir lägre än vad som anges i den ekonomiska planen.

Den 29 januari erhåller vi ränteofferter.

Avsnitt E.

Kapital kostnader.

Vi har lagt till Avskrivning/amortering 40.000 kr/år.

Bankerna kräver inte att man skall amortera lånet men boverket har precis uttalat sig om att man helst ser att det finns med amortering eller avskrivning i den ekonomiska planen.

Vi har i samband med detta justerat ned avsättningen till fond för yttre underhåll till 24.342 kr.

Avsnitt F.

Lokal kontraktets löptid är nu angivet och löper till och med 2017-09-30.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund med org.nr 769619-6539 som har sitt säte i Lunds kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2008-12-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Obwald 2 AB förhandlat om förvärv av fastigheten Lund Bagaren 8. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag, d.v.s. bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund kommer att förvärva aktier i ett aktiebolag (Goldcup xxxx AB) som i sin tur äger Lund Bagaren 8. Fastigheten Lund Bagaren 8 kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Bolaget kommer som sin enda tillgång äga fastigheten Lund Bagaren 8.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Obwald 2 AB .

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2013 om 20 394 000 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle förändras, tillåter detta en justerad lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det andra kvartalet år 2014 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Lund Bagaren 8 i Lund.

På fastigheten finns ett flerbostadshus. Byggnaden inrymmer idag 19 st bostadslägenheter, 1 st lokal och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Fortsättning allmänna förutsättningar

Samtliga lägenheter, förutom 2 st bostadslägenheter är för närvarande uthyrda.

Lägenheterna med nr 3, 11, 12, kommer att vara vakanta vid föreningens tillträde. Lägenheterna med nr 14, 15, och nr 20 kommer att vara uthyrda på korttidskontrakt (upphör aug-sept 2014), vid föreningens tillträde.

Dessa lägenheter kommer att finansieras genom en räntefri säljrevers.

Efter tillträdet har föreningen att upplåta de vakanta bostäderna med bostadsrätt och sälja dessa på den öppna marknaden till fysiska personer. Säljaren förbinder sig enligt bestämmelser i köpeavtalet för fastigheten/bolaget att erlagga årsavgifter för de osålda bostadsrätterna intill dess att bostadsrätterna sålts.

Reversen är utformad så att den amorteras i den takt bostadsrätterna säljs.

I takt med att bostadsrätter säljs skall reversen amorteras med belopp motsvarande insatsen för bostadsrätten enligt ekonomisk plan. Enligt köpeavtalet för fastigheten/bolaget garanterar säljaren insatserna gentemot föreningen i det fall köpeskillingen för bostadsrätten understiger insatsen.

När föreningen säljer bostadsrätterna är det troligt att köparen betalar ett högre pris än själva insatsen för respektive bostadsrätt. Det uppstår då en "vinst" som föreningen erhåller från bostadsrättsköparen genom upplåtelseavgift. I syfte att öka priset för bostadsrätterna äger säljaren enligt köpeavtalet för fastigheten/bolaget rätt att utföra renoveringsarbeten i bostadsrätterna. Sådana arbeten skall fullt ut bekostas av säljaren vartefter föreningen efter försäljning, förutsatt att upplåtelseavgiften överstiger renoveringskostnaderna, skall ersätta säljaren för dessa.

Enligt köpeavtalet för fastigheten/bolaget skall föreningen erlagga en tilläggsköpeskillning till säljaren under förutsättning att det i samband med försäljningen av bostadsrätterna utgår upplåtelseavgift. Tilläggsköpeskillingen skall erläggas löpande i takt med att föreningen säljer bostadsrätterna.

Vid beräkning av tilläggsköpeskillning skall man utgå från upplåtelseavgiften för respektive bostadsrätt och göra avdrag för det mäklararvode som föreningen erlagt i samband med försäljningen av bostadsrätten. Därefter skall avdrag göras för de renoveringskostnader och för den del av årsavgift som säljaren erlagt (med avdrag för eventuella intäkter från respektive lägenhet) och som säljaren vid sidan av tilläggsköpeskillingen har rätt att få ersättning för.

Tilläggsköpeskillning till säljaren skall därefter utgå med 90 %.

Räkneexempel för tilläggsköpeskillning

En tidigare vakant lägenhet upplåtes med bostadsrätt och säljs för en köpeskillning om 2 400 000 kr en månad efter det att föreningen tillträdde fastigheten. Insatsen för lägenheten är enligt ekonomisk plan 1 673 907 kr och månadsavgiften är 4 286 kr. Säljaren har inför försäljningen låtit renovera lägenheten för 25 000 kr ink moms och föreningen betalar ett mäklararvode om 35 000 kr ink moms.

Tilläggsköpeskillning: Föreningen skall till säljaren erlagga 595 626 kr i tilläggsköpeskillning enligt köpeavtalet för fastigheten/bolaget.

90 % av (2 400 000 kr minus 1 673 907 kr minus 25 000 kr minus 35 000 kr minus 4 286 kr).

Föreningen skall därutöver ersätta säljaren med 25 000 kr avseende renoveringskostnader och den del av årsavgift som säljaren betalat.

Föreningen får behålla 101 181 kr av upplåtelseavgiften men har också betalat mäklararvode om 35 000 kr.

Fortsättning allmänna förutsättningar

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten är enligt den ekonomiska planen slutlig eftersom den tilläggsköpeskilling som utgår aldrig kan påverka föreningens ekonomi negativt. Föreningens del av upplåtelseavgiften är ej inräknad i denna ekonomiska plan och utgör en extra intäkt.

Intäkter från kvarvarande hyresgäster som är upptagna i denna ekonomiska plan utgår från den idag debiterade hyran.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Lund Bagaren 8
Adress: Råbygatan 17 A-B
Södra Esplanaden 35 A-C

Tomtens areal: 906 m²

Bostadsarea: 1312 kvm (19 lgh)

Lokalarea: 95 kvm (1 st)
1 407 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring år 1900 och ombyggt omkring 1971 samt löpande renoverat. Byggnaden består av tre våningar ovan mark med bostäder och en lokal samt källare med förråd och driftsutrymmen.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme.

Ventilation: Bostäder: Mekanisk frånluft i form av fläktar på vind/tak.

El: Huvudelcentralen är belägen i källaren.

Sophantering: Söpkärl på gården.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstuga i källarplan 2 tvättmaskiner, 1 torkrum med avfuktare 1 Klinkersgolv / betonggolv samt målade väggar och tak.

Anteckningar och inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning förutom Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt, registrerad 2011-03-09

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljade servitut. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer: Stadsplan Datum 1982-11-10 genomf. Slut: 1992-06-30
Akt: 1281K-432:B1159

Tomtindelning: 1985-04-19 128K-B1201

Fornlämningar:

N 617 45 62.4

E 38 64 41.9

N 617 55 95.7

E 130 694.0

Akt: 1298:0073:0001

Tomt

Äganderätt om 906 kvm.

Byggnadsdisposition

Byggnader från år 1900

Källare: Källaren inrymmer el-central, undercentral, tvättstuga samt lägenhetsförråd och förrådsutrymmen.

Entréplan/bottenvåning: Entréer, lokaler och bostäder.

Våningsplan 1-2: I huvudsak bostäder.

Teknisk beskrivning

Stomme: Bärande väggar av tegel. (Enligt besiktningssprotokoll)

Bjälklag: Förmodligen stål balkar med slaggfyllning. (enligt besiktningssprotokoll)

Trapphus entré: Naturstensgolv/klinkers, målade puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke i trä.

Yttertak: Trätakstolar, råspont, underlagspapp, tjärpapp. Hänggrännor och stuprör i stålplåt.

Fasadbehandling: Fasadtegel med naturstenssockel av granit.

Fönster: 2-glas träfönster.

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.

Ventilation: Bostäder: Mekanisk frånluft i form av fläktar på vind/tak.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är utförd och godkänd till och med 2015

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt: Plastmatta/trägolv i hallar. Parkettgolv/trägolv vardagsrum. Parkett/trägolv i de flesta övriga rum. Plastmatta / trägolv i kök. Målade eller tapetserade väggar och målade tak.

Köksinredningar: Diskbänk, elspis, Kolfilterfläkt, Kyl/frys. Skåpsinredning och vitvaror av blandad ålder.

Badrum: Plastmatta på golv. Väggarna är beklädda med kakel/plastmatta, målade tak eller undertak. Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc-stol.

Försäkringar

Föreningen kommer att fullvärdeförsäkra fastigheten vid tillträdet.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av EVU Energi & VVS Utveckling AB. Besiktningen som utfördes den 9 oktober 2013 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för reovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 3 217 tkr.

En avsättning till reparationsfonden 3 300 tkr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

Vinsten vid försäljningen av de vakanta lägenheterna beräknas uppgå till ca 300-400 tkr. Denna vinst är dock ej inräknad i den ekonomiska planen.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Slutliga anskaffningskostnader för fastigheten</u>			
Köpeskilling för fastigheten			32 000 000 kr
Lagfart	1,5%		305 910 kr *
Pantbrev	2%		115 000 kr **
Ombildningskostnad			287 500 kr
Reservavsättning till reparationsfond			<u>3 300 000 kr ***</u>
Totala och slutliga anskaffningskostnader:			36 008 410 kr ****

*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet FFT 2013.
 **Pantbrev finns upptagna upp till 6.000.000 kr.
 *** Ej inräknad intäkt på 300-400 tkr kommer att tillskjutas föreningens fond. Vinstdelning av vakanta lgh, Brf erhåller 10%.
 **** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet

<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2013</u>					
Taxeringsvärde					
Bostäder	19 600 000 kr	AFT 2013	1210 kr/lgh	22 990 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	<u>794 000 kr</u>	AFT 2013	1,0%	<u>7 940 kr</u>	fastighetsskatt
Totalt	20 394 000 kr			30 930 kr	

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		7 621 745 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		<u>4 115 020 kr</u>		
				11 736 765 kr		
	<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
	Banken xxx	3 912 255 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,75%
	Banken xxx	3 912 255 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,25%
	Banken xxx	<u>3 912 255 kr</u>	Pantbrev	6 år	6 år	3,75%
		11 736 765 kr				
	<u>Summa lån</u>					11 736 765 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				28 386 665 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				<u>- 4 115 020 kr</u>		
				24 271 645 kr		
	<u>Summa insatser</u>					<u>24 271 645 kr</u>
Totala skulder och eget kapital						36 008 410 kr

* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntor	381 445 kr
Avskrivning/amortering	40 000 kr
Avgår i räntebidrag	- kr
Finansieringsnetto	421 445 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	50 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	50 000 kr
Elförbrukning	18 700 kr
Vattenförbrukning	41 500 kr
Uppvärmning	285 050 kr
Sophämtning	34 840 kr
Städning	31 360 kr
Försäkring	20 000 kr
	531 450 kr

Avsättning för underhåll	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (0,12 % av fastighetens taxeringsv.)	24 342 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
Övriga kostnader	
Tomträttsavgäld	- kr
Fastighetsskatt / kommunal fastighets avgift	30 930 kr
Statlig inkomstskatt	- kr
	55 272 kr

Summa kostnader 1 008 167 kr

Årsavgifter		
1130 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	639 kr	722 387 kr
Övriga intäkter		
Intäkter från brf s hyresrätter		198 380 kr
Avdragen ingående mervärdesskatt		- kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler		87 400 kr *
Övriga intäkter		- kr
		1 008 167 kr

*Hyran är angiven inklusive fastighetsskatt och tillägg

Summa intäkter 1 008 167 kr

		Månadskostnader per lägenhet										Sid 3
Nr	Vån	Namn	Kvm	Hyra/mån hyreslgh	hyra/kvm hyreslgh	Avgift/mån till brf	Ränta/mån* brf lgh*	Tot/mån brf lgh (Ek. plan)	Öka/mån brf lgh	%	Bostadskost per kvm/år	
						841 378 kr						
						3,25%						
		Postskattelermas sammanlagda årsavgifter uppgår till:										
		Den gemensamtliga privata lägenheten uppskattas till:										
300018	1	Slan Burnekov	28	2 950 kr	1 264 kr	1 772 kr	1 587 kr	3 358 kr	408 kr	14%	1 439 kr	
300019	2	Philip Forsberg	28	2 950 kr	1 264 kr	1 772 kr	1 587 kr	3 358 kr	408 kr	14%	1 439 kr	
300020	Vind	Obwald AB	28	2 950 kr	1 264 kr	1 772 kr	1 587 kr	3 358 kr	408 kr	14%	1 439 kr	
300003	1	Obwald AB	30	3 695 kr	1 478 kr	1 898 kr	1 587 kr	3 485 kr	210 kr	-6%	1 394 kr	
300009	2	Gunnar Lowendahl	30	3 472 kr	1 389 kr	1 898 kr	1 587 kr	3 485 kr	13 kr	0%	1 394 kr	
300008	1	Anna Mattsson	47	4 760 kr	1 315 kr	2 662 kr	2 116 kr	4 779 kr	19 kr	0%	1 220 kr	
300002	1	Annika Lejman	48	4 935 kr	1 234 kr	2 720 kr	2 116 kr	4 836 kr	99 kr	-2%	1 209 kr	
300013	Vind	Peter Ström	74	6 370 kr	1 033 kr	3 916 kr	3 041 kr	6 957 kr	587 kr	9%	1 128 kr	
300004	1	Jens Pålsson	78	6 692 kr	1 030 kr	4 127 kr	3 173 kr	7 301 kr	609 kr	9%	1 123 kr	
300010	2	Andreas Witte	78	6 692 kr	1 030 kr	4 127 kr	3 173 kr	7 301 kr	609 kr	9%	1 123 kr	
300007	2	Lasse Sandström	80	6 800 kr	1 020 kr	4 233 kr	3 173 kr	7 407 kr	607 kr	9%	1 111 kr	
300011	2	Obwald AB	81	6 851 kr	1 015 kr	4 286 kr	3 173 kr	7 460 kr	609 kr	9%	1 105 kr	
300005	1	Johan Westerlund	81	7 129 kr	1 056 kr	4 286 kr	3 173 kr	7 460 kr	331 kr	5%	1 105 kr	
300016	Vind	Carl Jansson	82	6 915 kr	1 012 kr	4 339 kr	3 173 kr	7 513 kr	598 kr	9%	1 099 kr	
300014	Vind	Obwald AB	85	7 746 kr	1 094 kr	4 498 kr	3 372 kr	7 870 kr	123 kr	2%	1 111 kr	
300015	Vind	Obwald AB	87	7 128 kr	983 kr	4 604 kr	3 372 kr	7 976 kr	848 kr	12%	1 100 kr	
300006	1	Gunilla o Anders Schmidt	94	7 525 kr	961 kr	4 974 kr	3 370 kr	8 544 kr	1 019 kr	14%	1 091 kr	
300017	Vind	Maggie Pierreville	137	10 357 kr	979 kr	6 138 kr	4 628 kr	10 766 kr	409 kr	4%	1 017 kr	
300012	2	Obwald AB	126	9 636 kr	918 kr	6 090 kr	4 628 kr	10 718 kr	1 082 kr	11%	1 021 kr	
			13120	1 386 642 kr	1 057 kr	70 115 kr						
				841 378 kr								

G. Ekonomisk prognos år 1-11

Ar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	11 736 765 kr	11 696 765 kr	11 656 765 kr	11 616 765 kr	11 576 765 kr	11 536 765 kr	11 496 765 kr	11 456 765 kr	11 416 765 kr	11 376 765 kr	11 336 765 kr
Räntor	381 445 kr	380 145 kr	378 845 kr	377 545 kr	376 245 kr	374 945 kr	373 645 kr	372 345 kr	371 045 kr	369 745 kr	368 445 kr
Amorteringar	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	531 450 kr	542 079 kr	552 921 kr	563 979 kr	575 259 kr	586 764 kr	598 499 kr	610 469 kr	622 678 kr	635 132 kr	647 835 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	24 342 kr	24 829 kr	25 325 kr	25 832 kr	26 349 kr	26 876 kr	27 413 kr	27 961 kr	28 521 kr	29 091 kr	29 673 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetskatt	30 930 kr	31 549 kr	32 180 kr	32 823 kr	33 480 kr	34 149 kr	34 832 kr	35 529 kr	36 239 kr	36 964 kr	37 703 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	1 008 167 kr	1 018 601 kr	1 029 270 kr	1 040 179 kr	1 051 332 kr	1 062 733 kr	1 074 389 kr	1 086 304 kr	1 098 483 kr	1 110 932 kr	1 123 656 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	198 380 kr	202 348 kr	206 395 kr	210 522 kr	214 733 kr	219 028 kr	223 408 kr	227 876 kr	232 434 kr	237 082 kr	241 824 kr
Hyror lokaler	87 400 kr	87 400 kr	87 400 kr	90 022 kr	90 022 kr	90 022 kr	92 723 kr	92 723 kr	92 723 kr	95 504 kr	95 504 kr
Avdragen ingående moms	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hysesintäkter garageplatser	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Arsavgifter medlemmar	722 387 kr	728 854 kr	735 476 kr	739 634 kr	746 577 kr	753 684 kr	758 258 kr	765 705 kr	773 327 kr	778 345 kr	786 327 kr
Summa årliga intäkter	1 008 167 kr	1 018 601 kr	1 029 270 kr	1 040 179 kr	1 051 332 kr	1 062 733 kr	1 074 389 kr	1 086 304 kr	1 098 483 kr	1 110 932 kr	1 123 656 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,25%
 Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Arligen
 Hyresförhandlingar kommersiella lokaler och garage 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 30 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H. Känslighetsanalys

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	722 387 kr	728 854 kr	735 476 kr	739 634 kr	746 577 kr	753 684 kr	758 258 kr	765 705 kr	773 327 kr	778 345 kr	786 327 kr
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntnivå + 1 %	839 755 kr	846 221 kr	852 844 kr	857 002 kr	863 944 kr	871 051 kr	875 626 kr	883 073 kr	890 694 kr	895 713 kr	903 695 kr
2. Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	605 019 kr	611 486 kr	618 108 kr	622 267 kr	629 209 kr	636 316 kr	640 891 kr	648 337 kr	655 959 kr	660 978 kr	668 960 kr
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	722 387 kr	736 021 kr	750 104 kr	758 127 kr	771 851 kr	786 067 kr	798 091 kr	813 340 kr	829 130 kr	842 697 kr	859 622 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	722 387 kr	724 286 kr	726 165 kr	721 501 kr	722 035 kr	722 546 kr	720 331 kr	720 791 kr	721 224 kr	718 847 kr	719 223 kr

Dagens genomsnittsräntnivå 3,25%

Dagens inflationsnivå 2,00%

Sid 1(1) Brf kalkyl		Bagaren 8						sid 1	
Anskaffningskostnader									
Köpeskilling för fastigheten		19 lägenheter		22 743 kr		32 000 000 kr			
Lagfärd		1,5% av taxeringsvärdet				305 910 kr			
Pantbrev finns uttagna upp t	6 000 000 kr			2%		89 696 kr			
Ombildningskostnad						287 500 kr			
Reservavsättning till repfond.				173 684 kr per lgh		3 300 000 kr			
Total anskaffningskostnad						35 983 106 kr			
Lån/finansiering för anskaffning av fastigheten									
Banken xxx		Rörligt		3,25%		3 478 367 kr			
Banken xxx		3 år		3,50%		3 478 367 kr			
Banken xxx		6 år		4,00%		3 478 367 kr			
						10 435 101 kr			
Summa privata lån/insatser		71% av den tot anskaffinkostn				25 548 005 kr			
Total anskaffningskostnad						35 983 106 kr			
Föreningens intäkter 1312 kvm bost									
Bostadsrätternas årsavgifter	90%		1181 kvm	641 kr per kvm		757 240 kr			
Hyror från hyresrätter i huse	10%		131 kvm	1 057 kr per kvm		138 664 kr			
Lokalhyror			95 kvm	920 kr		87 400 kr			
Totala intäkter			1407 kvm			983 304 kr			
Föreningens kostnader									
Fastighetsskatt bostäder			19 600 000 kr	ar 2013	1210 kr per lgh	22 990 kr			
Fastighetsskatt lokaler	1,0%		794 000 kr	ar 2013		7 940 kr			
			20 394 000 kr			30 930 kr			
Driftkostnader Uppsk kostn/kvm									
El		13 kr			2012-07 till 2013-06	18 700 kr			
Vatten		29 kr			2012-07 till 2013-06	41 500 kr			
Värme		203 kr			2012-07 till 2013-06	285 050 kr			
Sophämtning		25 kr			2012-07 till 2013-06	34 840 kr			
Städning		22 kr			2012-07 till 2013-06	31 360 kr			
Försäkring		14 kr				20 000 kr			
KabelTV		4 kr				6 000 kr			
Ekonomisk förvaltning		36 kr				50 000 kr			
Fastighetsskötsel		36 kr				50 000 kr			
Fondavsättning		29 kr				41 000 kr			
Totalt:		411 kr				578 450 kr			
Nya lån									
Banken xxx		Rörligt	3 478 367 kr		3,25%	113 047 kr			
Banken xxx		3 år	3 478 367 kr		3,50%	121 743 kr			
Banken xxx		6 år	3 478 367 kr		4,00%	139 135 kr			
			10 435 101 kr		3,58%	373 924 kr			
Totala kostnader						983 304 kr			
Prisexempel vid köp av en genomsnittslägenhet				2,75%	Räntan för privata lägenhetslån, ca 2-års bunden ränta.				
Genomsnitts yta b		69,1 kvm	Totalt antal brf-lägh		17 st				
Marknadpris per/kvm för genomslg		31 000 kr	Avgift/mån brf lgh		3 690 kr	641 kr per kvm			
Pris/insats per/kvm för genomsnittslg		21 636 kr	Ränta/mån brf lgh*		2 397 kr	Nettoränta			
70%			Tot kostn mån brf lgh		6 087 kr	1 058 kr per kvm för brf lgh			
Värde för genomsnittslägenheten		2 140 632 kr	Hyra/mån genomsnittslg		6 082 kr	1 057 kr per kvm för hyreslg			
Insats vid köp av genomsnittslg		1 494 035 kr	Kostnadsökn/mån:		5 kr				
Övervärde per genomsnittslägenhet		646 596 kr	Kostnadsökn i %:		0%				

Sid 1 (1)	Kort Brf kalkyl	Bagaren 7			EK plan 2011
Anskaffningskostnader					
Köpeskilling för fastigheten	14 lägenheter		24 219 kr/m ²		24 800 000 kr
Lagfart	1,5% av taxeringsvärdet				202 785 kr
Pantbrev finns uttagna till:	6 120 000 kr	2%			42 975 kr
Reservavsättning till repfond / ombildnings kostn			83 929 kr	per lgh	1 175 000 kr
Total anskaffningskostnad					26 220 760 kr
Lån/finansiering för anskaffning av fastigheten					
Banken xxx	3 månader		3,18%		2 748 051 kr
Banken xxx	2 år		3,18%		2 748 051 kr
Banken xxx	5 år		3,18%		2 748 051 kr
Summa lån i föreningen			8 051 kr/m ²		8 244 152 kr
Summa privata lån/insatser	69% av totala anskaffningskostnaden		21 944 kr/m ²		17 976 608 kr
Total anskaffningskostnad					26 220 760 kr
Föreningens intäkter 1024 kvm bost					
Bostadsrätternas årsavgifter	80%	819 m ²	640 kr/m ²		524 256 kr
Hyror från hyresrätter	20%	205 m ²	1 035 kr/m ²		212 021 kr
Lokaler		0 m ²	-		- kr
Räntebidrag		0 m ²	-		- kr
Totala intäkter		1024 m ²			736 277 kr
Föreningens kostnader					
Fastighetsskatt bostäder		13 464 000 kr	?	14 1302	18 228 kr
Fastighetsskatt lokaler	1,0%	- kr			- kr
		13 464 000 kr			18 228 kr
Tomträttsavgäld					- kr
Driftkostnader Uppsk kostn/kvm					
EI	32 kr/m ²				33 000 kr
Vatten	17 kr/m ²				17 500 kr
Värme	146 kr/m ²				150 000 kr
Renhållning	49 kr/m ²				50 000 kr
TRappstädning	24 kr/m ²				25 000 kr
Försäkring	15 kr/m ²				15 000 kr
Ekonomisk förvaltning	24 kr/m ²				25 000 kr
Teknisk förvaltning	24 kr/m ²				25 000 kr
Styrelse/löp underhåll/reserv	34 kr/m ²				35 000 kr
Avsättning yttre underhåll	37 kr/m ²				37 824 kr
	404 kr/m ²				413 324 kr
Överskott					42 900 kr
Ränte- och amorteringskostnader					
Nya lån			Amortering		2 992 kr
Banken xxx	3 månader	2 748 051 kr	3,18%		87 275 kr
Banken xxx	2 år	2 748 051 kr	3,18%		87 275 kr
Banken xxx	5 år	2 748 051 kr	3,18%		87 275 kr
		8 244 152 kr			261 825 kr
Totala kostnader					736 277 kr
Prisexempel vid köp av en genomsnittslägenhet			3,50% Ränta privata lägenhetslån, exkl 30% i skatteavdrag		
Genomsnittsyta brf-lgh	73 m ²	Totalt antal brf-lägh	11 st		
Uppskattat Marknadspris per kvm	31 000 kr	Avgift/mån brf lgh	3 901 kr	640 kr	per kvm
Insats per kvm	71% 21 944 kr	Ränta/mån brf lgh*	3 277 kr		
Värde för genomsnittslägenheten	2 267 429 kr	Tot kostn mån brf lgh	7 178 kr	1 178 kr	per kvm för brf lgh
Insats vid köp av genomsnittslgh	1 605 054 kr	Hyra/mån genomsnittslgh	6 310 kr	1 035 kr	per kvm för hyreslgh
Övervärde per genomsnittslgh	662 374 kr	Kostnadsökn/mån:	868 kr	14%	kostnadsökning i %:

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lunds förvärv av Bagaren 8 i Lund, via förvärv av aktierna i det av Obwald 2 AB nystartade aktiebolaget Goldcup AB. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

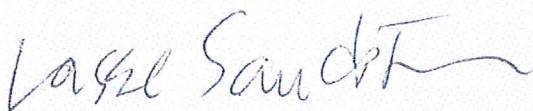
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

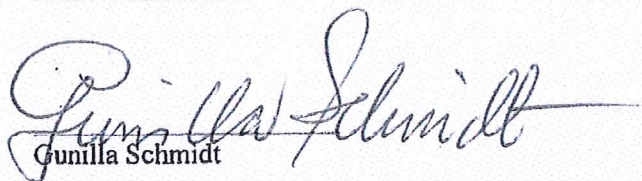
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Lund den¹⁵.....januari 2014

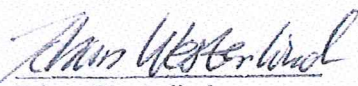
Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund



Lasse Sandström



Gunilla Schmidt



Johan Westerlind