

KOSTNADSKALKYL

BRF VÄRPINGEGÅRD

769624-4586

mars 2013

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten.....	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens utgifter.....	6
7.1	Drift- och underhållskostnader	6
7.2	Fastighetsskatt/avgift	6
8	Föreningens inkomster	6
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	7
9.1	Ekonomisk prognos	7
9.2	Känslighetsanalys I	8
10	Lägenhetsredovisning	9
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....	11

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF VÄRPINGEGÅRD

1 Allmänt

Brf Värpingegård med org.nr. 769624-4586 har registrerats hos Bolagsverket 2013-03-01. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. En upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Darlin i Värpinge Fastighets AB, 556920-4786, som då kommer att vara arrendator till fastigheten och ägare till projektet. Fastigheten ägs av Darlin Fastigheter i Malmö AB och överläts genom transportköp till föreningen. I nästa steg tar föreningen över projektet och rollen som beställare. Entreprenaden har upphandlats och genomförs i regi av Darlin i Värpinge Projekt AB, 556920-4794, med NCC Construction Sverige AB som entreprenör. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Osålda lägenheter kommer att förvärfvas av Darlin i Värpinge Projekt AB, 556920-4794 senast 6 månader efter färdigställandet. Föreningen kommer att teckna byggfelsförsäkring och ställa säkerhet till Bolagsverket för förskotten.

Föreningen har för avsikt att ta in förskott med denna kostnadskalkyl som underlag. Förskotten uppgår till maximalt 10 000 kr/lägenhet och som säkerhet kommer föreningen att teckna en förskottsgarantiförsäkring genom Garbo.

Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2013 och inflyttning är planerad till tredje kvartalet 2014. En förutsättning för att projektet skall kunna genomföras i bostadsrättsform är att minst 75 % av lägenheterna är tecknade med förhandsavtal senast 2013-11-01.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Värpinge Gård 6
Kommun	Lund
Församling	S:t Peters Kloster
Adress/belägenhet	Trollebergsvägen 82 A-E, 84 A-E
Tomtarea	3 763 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2008-10-17
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Vatten, avlopp. Fastigheten har förmån av servitut avseende Vatten, avlopp.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2014
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan samt vind.
Uthyrningsbar area	1 705 m ² .
Bostadslägenheter	50 lägenheter om sammanlagt 1 705 m ² .
Gemensamma utrymmen	Förrådshus på gården
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med distribution via golvvärme på bottenvåning och radiatorer på plan 2 och 3
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong

Yttertak	Plåt
Fasader	Tegel/träpanel
Fönster	3-glas av aluminium/trä
Tvättstuga	Kombinerad tvättmaskin/torktumlare finns i varje lägenhet
Sophantering	Sopkärl med sortering på gården

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2013 har beräknats till 32 200 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är beräknat med ledning av riktvärden vid den allmänna/ fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	75 685 800	kr	44 390	kr/m ²
Lagfartskostnad ¹	63 825	kr		
Pantbrevskostnad	600 375	kr	Befintliga pantbrev:	0
Ing saldo och oförutsett	100 000	kr		
Anskaffningskostnad	76 450 000	kr	44 839	kr/m²

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	10 000 000	Rörlig ²	3,00	300 000	17 429	317 429	3,75
Bottenlån 2	10 000 000	ca 3 år	3,50	350 000	17 429	367 429	4,00
Bottenlån 3	10 000 000	ca 5 år	4,00	400 000	17 429	417 429	4,25
Summa lån år 1	30 000 000	Snittränta:	3,50	1 050 000	52 286	1 102 286	4,00
Insatser:	46 450 000						
Summa finansiering år 1	76 450 000						

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten.

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter två år.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	15 000	kr	9	kr/m ²
Ekonomisk förvaltning	50 000	kr	29	kr/m ²
Vatten	40 000	kr	23	kr/m ²
Värme	175 000	kr	103	kr/m ²
El	40 000	kr	23	kr/m ²
Renhållning	40 000	kr	23	kr/m ²
Trappstädning	36 000	kr	21	kr/m ²
Fast skötsel	48 000	kr	28	kr/m ²
Försäkring	20 000	kr	12	kr/m ²
Löpande underhåll	40 000	kr	23	kr/m ²
Summa driftkostnad år 1	504 000	kr	296	kr/m ²
Avsättning yttre underhåll:	68 200	kr	40	kr/m ²
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna jämförelser med den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	32 200 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	60 500	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 210 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år. För nybyggda fastigheter utgår ingen fastighetsskatt/avgift under de första 15 åren och därefter utgår full avgift.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 705 000	kr	1 000	kr/m ²
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2,5	%		

Årsavgiften antas öka med 2,5 % per år.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys 1* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	11 2023
Ränta	1 050 000	1 085 605	1 120 922	1 168 352	1 165 772	1 187 730	1 169 702
Avskrivningar	102 414	110 607	119 456	129 013	139 334	150 480	221 105
Drift	504 000	514 080	524 362	534 849	545 546	556 457	614 373
S:a kostnader	1 656 414	1 710 292	1 764 739	1 832 213	1 850 651	1 894 667	2 005 180
Årsavgift/m ² (bostäder)	1 000	1 025	1 051	1 077	1 104	1 131	1 280
Årsavgifter bostäder	1 705 000	1 747 625	1 791 316	1 836 099	1 882 001	1 929 051	2 182 544
S:a intäkter	1 705 000	1 747 625	1 791 316	1 836 099	1 882 001	1 929 051	2 182 544
Årets resultat	48 586	37 333	26 576	3 885	31 350	34 384	177 364
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	48 586	37 333	26 576	3 885	31 350	34 384	177 364
Återföring avskrivningar	102 414	110 607	119 456	129 013	139 334	150 480	221 105
Amorteringar	-52 286	-56 469	-60 986	-65 865	-71 134	-76 825	-112 881
Amortering i % per år	0,17	0,19	0,20	0,22	0,24	0,26	0,38
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	98 714	91 472	85 046	67 033	99 549	108 039	285 588
Avsättning till yttre underhåll	-68 200	-69 564	-70 955	-72 374	-73 822	-75 298	-83 135
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	30 514	21 908	14 091	-5 341	25 727	32 741	202 453
Ingående saldo kassa	100 000						
Ackumulerat saldo kassa	198 714	290 186	375 233	442 266	541 815	649 854	1 715 242
Ack avs underhåll enl ek plan	68 200	137 764	208 719	281 094	354 916	430 214	829 906

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,5%	3,7%	3,8%	4,2%	4,2%	4,5%	4,5%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	1 050 000	1 098 083	1 145 831	1 242 927	1 240 183	1 336 197	1 315 915
Avskrivningar	102 414	110 607	119 456	129 013	139 334	150 480	221 105
Drift- och underhållskostnader	504 000	519 120	534 694	550 734	567 256	584 274	677 334
Summa kostnader	1 656 414	1 727 810	1 799 981	1 922 674	1 946 773	2 070 951	2 214 354
Återföring avskrivningar	-102 414	-110 607	-119 456	-129 013	-139 334	-150 480	-221 105
Amorteringar	52 286	56 469	60 986	65 865	71 134	76 825	112 881
Fond för yttre underhåll	68 200	70 246	72 353	74 524	76 760	79 062	91 655
Summa utgifter och avsättningar	1 674 486	1 743 917	1 813 864	1 934 051	1 955 333	2 076 358	2 197 785
Avgifter	1 674 486	1 743 917	1 813 864	1 934 051	1 955 333	2 076 358	2 214 354
- förändring mot prognos	-1,8%	-0,2%	1,3%	5,3%	3,9%	7,6%	1,5%
Summa intäkter	1 674 486	1 743 917	1 813 864	1 934 051	1 955 333	2 076 358	2 214 354

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån
1	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
2	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
3	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
4	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
5	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
6	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
7	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
8	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
9	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
10	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
11	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
12	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
13	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
14	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
15	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
16	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
17	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
18	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
19	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
20	1	1 rkv	35	2,0235	915 000	2 875
21	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
22	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
23	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
24	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
25	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
26	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
27	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
28	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
29	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
30	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
31	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
32	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
33	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
34	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
35	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
36	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
37	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
38	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
39	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
40	2	2 rkv	36	2,0821	985 000	2 958
41	2	1 rkv	31	1,7889	845 000	2 542
42	2	1 rkv	31	1,7889	845 000	2 542
43	2	1 rkv	31	1,7889	845 000	2 542
44	2	1 rkv	31	1,7889	845 000	2 542
45	2	1 rkv	31	1,7889	845 000	2 542
46	2	1 rkv	31	1,7889	845 000	2 542
47	2	1 rkv	31	1,7889	845 000	2 542

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån
48	2	1 rkv	31	1,7889	845 000	2 542
49	2	1 rkv	31	1,7889	845 000	2 542
50	2	1 rkv	31	1,7889	845 000	2 542
Tot:			1 705	100,0000	46 450 000	142 083

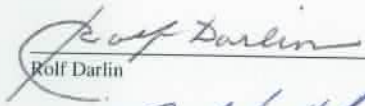
Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea.

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel. Bostadsrättshavaren svarar även för att på egen bekostnad teckna abonnemang för TV/Bredband/Telefoni. (Anslutningspunkt för TV, Bredband med hög hastighet och fast telefoni finns inne i lägenheten)
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på mätning på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

 M.D.J.D

Lund 2013-03-12


Rolf Darlin


Jacob Darlin


Marcus Darlin