

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BANMÄSTAREN****Organisationsnummer: 769637-5133****Kommun: Lund**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-9
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 9
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 10-11
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 12
	Lägenhetstabell	Sida 13-14
F.	Ekonomisk prognos	Sida 15
G.	Känslighetsanalys	Sida 16
H.	Nyckeltal	Sida 17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2021-03-03

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BANMÄSTAREN


Per-Anders Johansson
Kim Hansson
Bo Persson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Banmästaren har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 61 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2021 och avslutas under kvartal 1 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2021 och avslutas preliminärt under kvartal 2 2021, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-03-03. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-03-05.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Hardebergabanan 1, Lund
Adress:	Revingegatan 10, 12 A-B
Tomtens areal:	ca 3 319 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 301 kvm
Lokalarea:	ca 775 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 5-7 våningar, källare, garage samt fläktrum på tak
Antal bostadslägenheter:	61 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

43 garageplatser, varav
10 med laddmöjlighet för elbil
2 öppna parkeringsplatser i markplan
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har en lokal för uthyrning i plan 1 och 2 med adress Revingegatan 12 A. Lokalen är planerad för förskola.

BRF BANMÄSTAREN

Servitut

Tre servitut avseende ledningar belastar fastigheten

Ett servitut avseende takfot och hängränna finns till förmån för fastigheten

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Miljörum för restavfall och källsortering

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats, staket och belysning

Ledningar för yttre VA, el, bredband

Inkommande fjärrvärme

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral, elrum, fläktrum

Tre hissar, hisschakt, hisshallar, entréer, trapphus, postboxar

Övernattningsrum

Miljörum för källsortering av sopor

Porttelefon

Cykelrum, rullstols-/barnvagnsrum, städtrum, fastighetsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvattenmätare, elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på reglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik, räcke och handledare av stål
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbekladd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, räcke av perforerad aluminiumplåt
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

BRF
P3
A

Värme

Bostäder: Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Lokal: Fjärrvärme, golvvärme

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokal: Från- och tilluftssystem med värmeväxlare

El

Föreningen har en kollektiv elanslutning, dvs ett elabonnemang. Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin Handdukstork
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm

BRF BANMÄSTAREN

WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning
----	---------	----------------------------------	-------	--------------------

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Groventré	Klinker Nedsänkt torkmatta	Målat	Akustikplattor	Entrédörr, metallparti Krokar Skohylla
Trapphus	Klinker	Målat	Målat Akustikplattor	Trappa av betong med beläggning av cementmossaik Räcke och handledare av stål Plattformshiss
Kaprum	Linoleum- matta	Målat	Akustikundertak	Kapprumsinredning Trärappa
Allrum	Linoleum- matta	Målat Stänkskydd av kakel	Akustikundertak	Inredning (rostfri bänkskiva och underskåp) Ljudabsorbenter på vägg
Lekrum	Linoleum- matta	Målat	Akustikundertak	Ljudabsorbenter på vägg
Kreativt torg	Linoleum- matta	Målat Stänkskydd av kakel	Akustikundertak	Inredning (rostfria bänkskivor och underskåp) Ljudabsorbenter på vägg
Skötrum	Plastmatta	Målat Stänkskydd av kakel	Akustikundertak hygien	Skötbord Pappershandukshållare Tvålpump Papperskorg Spegel
Torkrum	Klinker	Målat	Akustikplattor hygien	Torkhängare Torkställning

BRF BANMÄSTAREN

Städ/tvätt	Plastmatta	Målat	Akustikundertak	Inredning (Rostfri tvättbänk) Tvättmaskin Torktumlare Moppmaskin
Restaurang/bullkök	Plastmatta	Målat Stänkskydd av kakel	Akustikundertak	Inredning Ljudabsorbenter på vägg
Kök	Plastmatta stegsäker	Kakel	Akustikundertak hygien	Inredning Fönstersmyg i kakel
Vagnförråd	Plastmatta Stegsäker	Kakel	Akustikundertak hygien	Inredning Fönstersmyg i kakel Avbärrarlist
Diskrum	Plastmatta Stegsäker	Kakel	Akustikundertak hygien	Inredning Fönstersmyg i kakel
Varumottagning	Plastmatta Stegsäker	Kakel	Akustikundertak	Fönstersmyg i kakel Avbärrarlist
Torrfförråd	Plastmatta Stegsäker	Målat	Akustikundertak	Hyllor
Vil-/samtalsrum	Linoleum- matta	Målat	Akustikundertak	
Samtal	Linoleum- matta	Målat	Akustikundertak	
Personalrum	Linoleum- matta	Målat Stänkskydd av kakel	Akustikundertak	Köksinredning
Expedition	Linoleum- matta	Målat	Akustikundertak	
Passage	Linoleum- matta	Målat	Akustikundertak	
Förråd/Städ	Plastmatta	Målat	Akustikundertak	Utslagsback
Förråd	Linoleum- matta	Målat	Akustikundertak	

BRF BANMÄSTAREN

Arbetsrum/kopiering	Linoleum-matta	Målat	Akustikundertak	
Omklädning	Plastmatta	Målat	Akustikundertak	Klädskåp, sittbänk, krokar
Omklädning kökspersonal	Plastmatta	Målat	Akustikundertak	Klädskåp, krokar
WC	Plastmatta	Kakel	Akustikundertak hygien	Toapappershållare Sanitetspåshållare Spegel Tvålpump Papperskorg Pappershanddukshållare
WC i anslutning till skötrum	Plastmatta	Kakel	Akustikundertak hygien	Toapappershållare Tvålpump Pappershanddukshållare Spegel Papperskorg
WC/Dusch	Plastmatta	Kakel	Akustikundertak hygien	Toapappershållare Sanitetspåshållare Spegel Tvålpump Papperskorg Pappershanddukshållare Duschdraperistång
RWC	Plastmatta	Kakel	Akustikundertak hygien	Toapappershållare Sanitetspåshållare Spegel Tvålpump Papperskorg Pappershanddukshållare Skötbord vägghängt Draghandtag dörr
RWC/D	Plastmatta	Kakel	Akustikundertak hygien	Toapappershållare Sanitetspåshållare Spegel Tvålpump Papperskorg Pappershanddukshållare Duschdraperistång Draghandtag dörr

BRF BANMÄSTAREN

Uteförråd, oisolerat	Mark- plattor	Målat	Målat	Ståldörr
Uteförråd, uppvärmt	Betonggolv	Målat	Målat	Ståldörr
Miljörum	Betonggolv	Målat	Målat	Ståldörr Avbärarlistor Golvbrunn

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	291 125 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	291 125 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde	1281020
Taxeringsvärde bostäder ca	113 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	14 800 tkr
Taxeringsvärde garage ca	6 100 tkr

2021031701148

BRF
#

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	27 300 000	1	3,10%	846 300		846 300
Bottenlån	27 500 000	3	3,10%	852 500		852 500
Bottenlån	27 300 000	5	3,40%	928 200		928 200
Amortering					739 000	739 000
S:a lån	82 100 000		3,20%	2 627 000	739 000	3 366 000
Insatser	114 964 000					
Upplåtelseavgifter	94 061 000					
S:a finansiering	291 125 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 366 000

1) Beräknad lånetid 50 år.

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,20%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 813 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 42 870 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

152 280

132
H P

BRF BANMÄSTAREN

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	82 750	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	30 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	45 000	
Vattenavgifter	180 000	
Värmeavgifter	380 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	250 000	
Hushållsel (schablonförbrukning)	206 015	
Sophämtning och källsortering	65 000	
Inre och yttre skötsel	100 000	
Teknisk förvaltning av installationer c)	85 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	161 040	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	17 500	
Köldmediekontroll e)		
Brf-hemsida	2 000	
Diverse inkl. jour och snöröjning	120 000	
Summa driftskostnader		1 804 305

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	61 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	148 000	
		209 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 531 585
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 107 565 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning under tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

e) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

Bu
H
F

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 301	kvm		2 438 994
Årsavgift bredband				161 040
Årsavgift varmvatten *)				107 565
Årsavgift el *)				206 015
Hyra förskolelokal **)	725	kvm	2 529 kr/kvm och år	1 833 413
Hyra komplementbyggnader **)	50	kvm	1 475 kr/kvm och år	73 758
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				148 000
Hyra garage	41	st	950 kr/plats och mån	467 400
Hyra garage, mc-platser	2	st	550 kr/plats och mån	13 200
Avgift öppna p-platser	2	st	550 kr/plats och mån	13 200
Tilläggsavgift laddplats ***)	10	st	250 kr/plats och mån	30 000
Hyra övernattningsrum			250 kr/dygn	15 000
Hyra extra förråd	5	st	400 kr/förråd/mån	24 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 531 585
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Varmvatten- och elårsavgifter är baserade på schablonmässig snittförbrukning för respektive lägenhet

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) Tillkommande fast avgift för parkeringsplats med laddningsmöjlighet. Verklig kostnad för elförbrukning debiteras separat.

BRF
A
S

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTTELSE- AVGIFT		UPPLÅTTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten & el		ÅRSAVGIFT EL ⁷⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	kr
1-1001	25	1 RK	0,8716%	1 002 000	298 000	1 300 000	716 000	21 258	1 772	2 640	220	23 898	1 992	1 161	2 215				
1-1002	102	4 RK	2,1720%	2 497 000	1 203 000	3 700 000	1 783 000	52 975	4 415	2 640	220	55 615	4 635	2 188	4 055				
1-1003	39	2 RK	1,1160%	1 283 000	517 000	1 800 000	916 000	27 219	2 268	2 640	220	29 859	2 488	1 488	2 935				
1-1004	51	2 RK	1,2995%	1 494 000	806 000	2 300 000	1 067 000	31 696	2 641	2 640	220	34 336	2 861	1 488	2 935				
1-1005	103	4 RK	2,1868%	2 514 000	1 786 000	4 300 000	1 795 000	53 335	4 445	2 640	220	55 975	4 665	2 188	4 055				
1-1006	39	2 RK	1,1160%	1 283 000	267 000	1 550 000	916 000	27 219	2 268	2 640	220	29 859	2 488	1 488	2 935				
1-1101	77	3 RK	1,7588%	2 022 000	828 000	2 850 000	1 444 000	42 897	3 575	2 640	220	45 537	3 795	1 768	3 555				
1-1102	112	5 RK	2,3555%	2 708 000	2 492 000	5 200 000	1 934 000	57 451	4 788	2 640	220	60 091	5 008	2 608	4 725				
1-1103	49	2 RK	1,2691%	1 459 000	1 091 000	2 550 000	1 042 000	30 953	2 579	2 640	220	33 593	2 799	1 488	2 935				
1-1104	51	2 RK	1,2995%	1 494 000	1 056 000	2 550 000	1 067 000	31 696	2 641	2 640	220	34 336	2 861	1 488	2 935				
1-1105	110	4 RK	2,2938%	2 637 000	2 063 000	4 700 000	1 883 000	55 945	4 662	2 640	220	58 585	4 882	2 188	4 055				
1-1106	55	2 RK	1,3613%	1 565 000	585 000	2 150 000	1 118 000	33 202	2 767	2 640	220	35 842	2 987	1 488	2 935				
1-1201	77	3 RK	1,7588%	2 022 000	928 000	2 950 000	1 444 000	42 897	3 575	2 640	220	45 537	3 795	1 768	3 555				
1-1202	112	5 RK	2,3555%	2 708 000	2 642 000	5 350 000	1 934 000	57 451	4 788	2 640	220	60 091	5 008	2 608	4 725				
1-1203	49	2 RK	1,2691%	1 459 000	1 141 000	2 600 000	1 042 000	30 953	2 579	2 640	220	33 593	2 799	1 488	2 935				
1-1204	51	2 RK	1,2995%	1 494 000	1 106 000	2 600 000	1 067 000	31 696	2 641	2 640	220	34 336	2 861	1 488	2 935				
1-1205	110	4 RK	2,2938%	2 637 000	2 213 000	4 850 000	1 883 000	55 945	4 662	2 640	220	58 585	4 882	2 188	4 055				
1-1206	55	2 RK	1,3613%	1 565 000	635 000	2 200 000	1 118 000	33 202	2 767	2 640	220	35 842	2 987	1 488	2 935				
1-1301	77	3 RK	1,7588%	2 022 000	1 078 000	3 100 000	1 444 000	42 897	3 575	2 640	220	45 537	3 795	1 768	3 555				
1-1302	112	5 RK	2,3555%	2 708 000	2 792 000	5 500 000	1 934 000	57 451	4 788	2 640	220	60 091	5 008	2 608	4 725				
1-1303	49	2 RK	1,2691%	1 459 000	1 191 000	2 650 000	1 042 000	30 953	2 579	2 640	220	33 593	2 799	1 488	2 935				
1-1304	51	2 RK	1,2995%	1 494 000	1 156 000	2 650 000	1 067 000	31 696	2 641	2 640	220	34 336	2 861	1 488	2 935				
1-1305	110	4 RK	2,2938%	2 637 000	2 363 000	5 000 000	1 883 000	55 945	4 662	2 640	220	58 585	4 882	2 188	4 055				
1-1306	55	2 RK	1,3613%	1 565 000	685 000	2 250 000	1 118 000	33 202	2 767	2 640	220	35 842	2 987	1 488	2 935				
1-1401	77	3 RK	1,7588%	2 022 000	1 278 000	3 300 000	1 444 000	42 897	3 575	2 640	220	45 537	3 795	1 768	3 555				
1-1402	112	5 RK	2,3555%	2 708 000	2 992 000	5 700 000	1 934 000	57 451	4 788	2 640	220	60 091	5 008	2 608	4 725				
1-1403	49	2 RK	1,2691%	1 459 000	1 241 000	2 700 000	1 042 000	30 953	2 579	2 640	220	33 593	2 799	1 488	2 935				
1-1404	51	2 RK	1,2995%	1 494 000	1 206 000	2 700 000	1 067 000	31 696	2 641	2 640	220	34 336	2 861	1 488	2 935				
1-1405	110	4 RK	2,2938%	2 637 000	2 563 000	5 200 000	1 883 000	55 945	4 662	2 640	220	58 585	4 882	2 188	4 055				
1-1406	55	2 RK	1,3613%	1 565 000	735 000	2 300 000	1 118 000	33 202	2 767	2 640	220	35 842	2 987	1 488	2 935				
1-1501	69	3 RK	1,6362%	1 881 000	1 219 000	3 100 000	1 343 000	39 906	3 326	2 640	220	42 546	3 546	1 768	3 555				
1-1502	110	4 RK	2,2938%	2 637 000	4 563 000	7 200 000	1 883 000	55 945	4 662	2 640	220	58 585	4 882	2 188	4 055				
1-1503	71	3 RK	1,6666%	1 916 000	1 784 000	3 700 000	1 368 000	40 648	3 387	2 640	220	43 288	3 607	1 768	3 555				
1-1504	120	5 RK	2,4773%	2 848 000	4 552 000	7 400 000	2 034 000	60 421	5 035	2 640	220	63 061	5 255	2 608	4 725				
1-1601	69	3 RK	1,6362%	1 881 000	1 419 000	3 300 000	1 343 000	39 906	3 326	2 640	220	42 546	3 546	1 768	3 555				
1-1602	110	4 RK	2,2938%	2 637 000	4 563 000	7 200 000	1 883 000	55 945	4 662	2 640	220	58 585	4 882	2 188	4 055				
1-1603	71	3 RK	1,6666%	1 916 000	1 984 000	3 900 000	1 368 000	40 648	3 387	2 640	220	43 288	3 607	1 768	3 555				
1-1604	120	5 RK	2,4773%	2 848 000	4 552 000	7 400 000	2 034 000	60 421	5 035	2 640	220	63 061	5 255	2 608	4 725				
2-1201	26	1 RK	0,8872%	1 020 000	80 000	1 100 000	728 000	21 640	1 803	2 640	220	24 280	2 023	1 161	2 215				
2-1202	77	3 RK	1,7588%	2 022 000	1 528 000	3 550 000	1 444 000	42 897	3 575	2 640	220	45 537	3 795	1 768	3 555				
2-1203	48	2 RK	1,2543%	1 442 000	758 000	2 200 000	1 030 000	30 592	2 549	2 640	220	33 232	2 769	1 488	2 935				
2-1204	39	1 RK	1,0856%	1 248 000	602 000	1 850 000	891 000	26 477	2 206	2 640	220	29 117	2 426	1 161	2 215				
2-1205	96	4 RK	2,0798%	2 391 000	1 709 000	4 100 000	1 708 000	50 726	4 227	2 640	220	53 366	4 447	2 188	4 055				
2-1301	26	1 RK	0,8872%	1 020 000	380 000	1 400 000	728 000	21 640	1 803	2 640	220	24 280	2 023	1 161	2 215				
2-1302	77	3 RK	1,7588%	2 022 000	1 628 000	3 650 000	1 444 000	42 897	3 575	2 640	220	45 537	3 795	1 768	3 555				
2-1303	48	2 RK	1,2543%	1 442 000	808 000	2 250 000	1 030 000	30 592	2 549	2 640	220	33 232	2 769	1 488	2 935				
2-1304	39	1 RK	1,0856%	1 248 000	652 000	1 900 000	891 000	26 477	2 206	2 640	220	29 117	2 426	1 161	2 215				

BR
B

LÄGENHETSTABELL

BRF BANMÄSTAREN

Nr	Boarea, storlek ²⁾ cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET	Andelstal ³⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		LÅN PER	LGH ⁴⁾	ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁵⁾		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift EL ⁷⁾	
							AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT			per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
2-1305	96	4 RK	2,0798%			2 391 000	1 809 000	4 200 000	1 708 000		50 726	4 227	2 640	220	53 366	4 447	2 188	4 055
2-1401	26	1 RK	0,8872%			1 020 000	405 000	1 425 000	728 000		21 640	1 803	2 640	220	24 280	2 023	1 161	2 215
2-1402	77	3 RK	1,7588%			2 022 000	1 728 000	3 750 000	1 444 000		42 897	3 575	2 640	220	45 537	3 795	1 768	3 555
2-1403	48	2 RK	1,2543%			1 442 000	858 000	2 300 000	1 030 000		30 592	2 549	2 640	220	33 232	2 769	1 488	2 935
2-1404	39	1 RK	1,0856%			1 248 000	702 000	1 950 000	891 000		26 477	2 206	2 640	220	29 117	2 426	1 161	2 215
2-1405	96	4 RK	2,0798%			2 391 000	1 909 000	4 300 000	1 708 000		50 726	4 227	2 640	220	53 366	4 447	2 188	4 055
2-1501	26	1 RK	0,8872%			1 020 000	430 000	1 450 000	728 000		21 640	1 803	2 640	220	24 280	2 023	1 161	2 215
2-1502	65	2 RK	1,5448%			1 776 000	1 274 000	3 050 000	1 268 000		37 678	3 140	2 640	220	40 318	3 360	1 488	2 935
2-1503	65	2 RK	1,5448%			1 776 000	1 174 000	2 950 000	1 268 000		37 678	3 140	2 640	220	40 318	3 360	1 488	2 935
2-1504	108	5 RK	2,2938%			2 637 000	3 263 000	5 900 000	1 883 000		55 945	4 662	2 640	220	58 585	4 882	2 608	4 725
2-1601	26	1 RK	0,8872%			1 020 000	480 000	1 500 000	728 000		21 640	1 803	2 640	220	24 280	2 023	1 161	2 215
2-1602	65	2 RK	1,5448%			1 776 000	1 424 000	3 200 000	1 268 000		37 678	3 140	2 640	220	40 318	3 360	1 488	2 935
2-1603	65	2 RK	1,5448%			1 776 000	1 324 000	3 100 000	1 268 000		37 678	3 140	2 640	220	40 318	3 360	1 488	2 935
2-1604	108	5 RK	2,2938%			2 637 000	3 563 000	6 200 000	1 883 000		55 945	4 662	2 640	220	58 585	4 882	2 608	4 725
Justering			0,0000%						2 000		-2				-2			
SUMMA	4 301	61	100,0000%			114 964 000	94 061 000	209 025 000	82 100 000		2 438 994		161 040		2 600 034		107 565	206 015

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Lägenheterna 1-1001, 1-1006 och 2-1201 har varken mark, balkong eller terrass. I övriga lägenheter ingår balkong och/eller terrass.

Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering efter faktiskt förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

7) Elförbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF BANNÄSTAREN

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,20%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder: 113 500
 Garage: 6 100
 Uthyrningslokaler: 14 800

Uppräkning Fastighetsskatt
 per år

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-2 627	-2 604	-2 579	-2 553	-2 526	-2 497	-2 338
Amorteringar	tkr	-739	-776	-813	-849	-886	-923	-1 108
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 804	-1 840	-1 877	-1 915	-1 953	-2 028	-2 239
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-209	-213	-217	-222	-226	-231	-255
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-122
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 379	-5 433	-5 486	-5 539	-5 591	-5 679	-6 318
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	678	691	705	719	733	748	826
912								

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband, el och varmvatten	tkr	2 914	2 972	3 031	3 092	3 154	3 217	3 552	3 921
Övriga intäkter	tkr	2 618	2 644	2 670	2 697	2 724	2 751	2 892	3 040
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 532	5 616	5 701	5 789	5 878	5 968	6 444	6 961
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	153	183	215	250	287	289	504	643

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	153	336	551	801	1 088	1 377	3 449	6 614
varav ackumulerad avsättning									
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	152	304	456	608	760	912	1 672	2 432

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 813	-1 813	-1 813	-1 813	-1 813	-1 813	-1 813	-1 813
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 073	-1 006	-937	-866	-792	-753	-353	-30
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.									

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

Handwritten signatures and initials.

BRF BANMÄSTAREN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 379	5 433	5 486	5 539	5 591	5 940	6 318

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-02-08 ökar med 2,7%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,7%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,20%
- innehåller räntenivå per 2021-02-08	0,50%
- och en reserv för ränteökning	2,70%
Total ränta i finansieringsplan	3,20%

B: Om räntenivån per 2021-02-08 ökar med 3% , dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	246	244	242	239	237	219	201
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	152	152	152	152	152	152	152
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-153	-183	-215	-250	-287	-504	-643
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	245	213	179	141	102	0	0

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	18	37	57	78	225	383

Bo
 12

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	32 477 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	57 353 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde) ³	48 599 kr	
Lån och belåningsgrad ⁴	16 174 kr	28%
Lån ³	19 089 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde) ³	605 kr	
Årsavgift varmvatten ³	25 kr	
Driftskostnad	355 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	357 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering ⁵	200 kr	
Fondavsättning och amortering ⁵	230 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	125 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 964 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Banmästaren, Lund kommun, med org.nr 769637-5133, 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 för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 61 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-03-03



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-03-03

Stadgar för Brf Banmästaren registrerade 2010-05-09

Registreringsbevis för Brf Banmästaren

Bygglov beviljat på fastigheten Hardebergabanan 1, Lund kommun dat. 2019-03-05

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 61 lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande garage, en lokal och gemensamma utrymmen, på fastigheten Hardebergabanan 1, Lund kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Banmästaren, dat. 2021-03-03

Köpekontrakt gällande fastigheten Hardebergabanan 1, Lund kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Banmästaren, dat. 2021-03-03

Offert avseende finansieringen av Brf Banmästaren dat 2019-09-23

Accept av bankoffert dat. 2019-10-25

Uppdaterade räntor dat. 2021-02-08

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsplan dat. 2019-03-19 