

Ekonomisk plan

BRF HEDENSBYNS FÖRETAGSPARK
SKELLEFTEÅ KOMMUN

Innehållsförteckning

| | | |
|----|--|---|
| A. | Allmänna förutsättningar..... | 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | 3 |
| | Hedensbyns Företagspark | 3 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsuppförande..... | 4 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader..... | 4 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | 5 |
| F. | Ekonomisk prognos | 5 |
| G. | Känslighetsanalys..... | 5 |
| H. | Särskilda förhållanden | 7 |

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hedensbyns, organisationsnummer 769637-0415, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

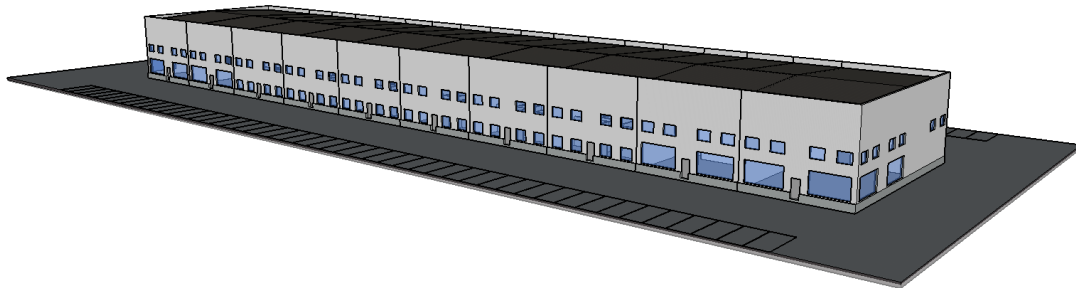
Uppförande av byggnad innehållande sammanlagt tjugofem lokal pågår och inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisade fastighetsuppförande. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen tecknar avtal med [bank] avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

B. Beskrivning av fastigheten

Hedensbyns Företagspark



| | |
|-----------------------------|----------------|
| Fastighetsbeteckning | Hedensbyn 25:1 |
| Tomtarea | 11 392 kvm |
| Lokalarea | 5044 kvm |
| Utformning | Industrilokal |
| Antal lokaler | 25 st |
| Taxeringsvärde | Ej fastställt |
| Byggnadsår | 2019 |
| Vatten & avlopp | Kommunalt |
| Uppvärmning | Fjärrvärme |

C. Kostnader för föreningens fastighetsuppförande

| | |
|---|----------------------|
| Uppförande av föreningens fastigheter | 95 923 077 kr |
| Lagfart | 68 352 kr |
| Bildande av bostadsrättsförening | 100 000 kr |
| Slutgiltig kostnad för anskaffandet av förenings fastighet | 95 991 429 kr |

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkningar av årliga kapitalkostnader. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastigheter.

| Långgivare | Belopp | Ränte- sats | Amorterings- plan | Amortering | Ränta | Amortering + Ränta |
|--------------------|----------------------|----------------|----------------------|------------|---------|-----------------------|
| Swedbank | 33 641 429 kr | 2,00% | 40 | 841 036 kr | 672 829 | 1 513 864 kr |
| Insatser | 62 350 000 kr | | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 250 000 kr | | | | | |
| Summa | 96 241 429 kr | | | | | |

Driftkostnader

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Ekonomi och redovisning | 45 000 kr |
| Försäkringar | 171 418 kr |
| Vatten och avlopp | 139 928 kr |
| Avfall | 138 231 kr |
| Snöröjning | 100 000 kr |
| Summa driftkostnader | 594 577 kr |

Avsättningar

| | |
|---|------------|
| Avsättningar till yttre underhåll (25 kr/kvm) | 126 100 kr |
|---|------------|

Skatter

| | |
|---------------------------|------|
| Kommunal fastighetsavgift | 0 kr |
|---------------------------|------|

| | |
|---|---------------------|
| Summa beräknade årliga kostnader | 2 234 541 kr |
|---|---------------------|

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens insatser.

| | |
|--|---------------------|
| Årsavgifter | 2 234 541 kr |
| Summa beräknade årliga intäkter | 2 234 541 kr |

F. Ekonomisk prognos

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 2 234 541 | 2 290 405 | 2 347 665 | 2 406 356 | 2 466 515 | 2 528 178 |
| Kapitalkostnader | | | | | | |
| <i>Räntesats</i> | 2,00% | 2,10% | 2,20% | 2,30% | 2,40% | 2,50% |
| <i>Skuld</i> | 33 641 429 | 32 800 393 | 31 959 357 | 31 118 322 | 30 277 286 | 29 436 250 |
| Räntekostnad | 672 829 | 688 808 | 703 106 | 715 721 | 726 655 | 735 906 |
| Amortering | 841 036 | 841 036 | 841 036 | 841 036 | 841 036 | 841 036 |
| | 1 513 864 | 1 529 844 | 1 544 142 | 1 556 757 | 1 567 691 | 1 576 942 |
| Driftkostnader | 594 577 | 603 495 | 612 548 | 621 736 | 631 062 | 640 528 |
| Underhållskostnader | 126 100 | 127 992 | 129 911 | 131 860 | 133 838 | 135 846 |
| Skatter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7000 |
| Årets resultat | 0 | 29 074 | 61 064 | 96 003 | 133 925 | 167 863 |
| Kassa | 250 000 | 279 074 | 340 138 | 436 141 | 570 065 | 737 928 |
| Årskostnader/kvm | 443 | 448 | 453 | 458 | 462 | 468 |
| ANTAGANDEN | | | | | | |
| Årlig ränteförändring | 0,10% | | | | | |
| Inflationsantagande | 1,50% | | | | | |
| Årsavgifter uppräknas årligen | 2,50% | | | | | |

G. Känslighetsanalys

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Årskostnader/kvm om: | | | | | | |
| Inflationsnivå 1,5% och: | | | | | | |
| Årlig ränteförändringstakt +0,1% | 443 kr | 448 kr | 453 kr | 458 kr | 462 kr | 468 kr |
| <i>Faktisk räntesats</i> | <i>2,00%</i> | <i>2,10%</i> | <i>2,20%</i> | <i>2,30%</i> | <i>2,40%</i> | <i>2,50%</i> |
| Årlig ränteförändringstakt +0,2% | 443 kr | 455 kr | 466 kr | 477 kr | 486 kr | 497 kr |
| <i>Faktisk räntesats</i> | <i>2,00%</i> | <i>2,20%</i> | <i>2,40%</i> | <i>2,60%</i> | <i>2,80%</i> | <i>3,00%</i> |
| Årlig ränteförändringstakt +0,3% | 443 kr | 461 kr | 479 kr | 495 kr | 510 kr | 526 kr |
| <i>Faktisk räntesats</i> | <i>2,00%</i> | <i>2,30%</i> | <i>2,60%</i> | <i>2,90%</i> | <i>3,20%</i> | <i>3,50%</i> |
| Räntenivå 2,0% och: | | | | | | |
| Inflationsnivå 1,5% | 443 kr | 442 kr | 441 kr | 440 kr | 438 kr | 439 kr |
| Inflationsnivå 2,5% | 443 kr | 443 kr | 444 kr | 444 kr | 445 kr | 446 kr |
| Inflationsnivå 0,5% | 443 kr | 440 kr | 438 kr | 435 kr | 433 kr | 431 kr |

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Följande driftkostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a. El från allmän leverantör
3. Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för TV, bredband och telefoni.
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Skellefteå den XX 2019

Bostadsrättsföreningen Hedensbyns Företagspark

Jens Eriksson