

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN WHITE CAMPUS CORNER

(Org nr 769631-5220)

LINKÖPING KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	11
H. Känslighetsanalys	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen White Campus Corner som har sitt säte i Linköpings kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-01-18 (org nr 769631-5220) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2015 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 19 bostadslägenheter samt 1 lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske andra kvartalet 2017.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i slutet av kvartal 2-2017.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2017.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av White Campus Corner AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenad- och garantitiden kommer att lämnas av AmTrust Europe Limited.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Linköping Del av Innovationen 1
Tomtens areal, ca:	301 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	1128 m ²
Antal lägenheter:	19 st
Lokalarea (LOA), ca:	103 m ²
Antal lokaler:	1 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus / en trappuppgång

Lokalens användning

Lokalen är tänkt att användas som café eller liknande.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen på entréplan. Ventilation sker med från- och tilluftssystem med FTX-aggregat.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamt trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols/barnsvagnsförvaring samt cykelrum finns på entréplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral finns på entréplan samt fläktrum finns på vindsplan.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar och gångvägar.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Fastigheten kommer eventuellt att ingå i gemensamhetsanläggning avseende gemensamhetslokal (felleshus) med omslutande växthus och tillhörande gård samt vägar, grönytor och dagvattensystem.

Fastigheten kommer eventuellt att ingå i samfällighet, fastighetsbildning är under genomförande.

Parkering

I Vallastaden uppför kommunen parkeringshus där det finns möjlighet att hyra parkeringsplats. Samtliga bostäder i hela området Vallastaden är medlemmar i en bilpool, där det finns möjlighet att hyra bil.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Grundplattan utgörs av fribärande pålad grundplatta
Stomme	Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar utförs av bärande betongväggar Trappor utförs i betong och förses med ytskikt av terazzo
Stomkomplettering	Innerväggar av gips Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Inneryddor släta vita
Tak	Yttertaket utförs med råspont samt underlagspapp.
Fasad	Utfackningsväggar byggs med bärning av stålreglar alternativt trä med syll av stålskena. Väggen isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material samt ytskikt av tegel och puts Balkongräcken utförs av aluminium Fönster av trä med aluminiumbeklädning Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundär utrymmen mm utförs av stål
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Ventilation sker med från- och tilluftssystem med FTX-aggregat. Personhissar av typ Kone Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas och målas
	Övrigt	Fönsterbänk i sten
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas och målas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk, förberett för diskmaskin och micro, fönsterbänk i sten
Bad/Wc/Dusch	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin tvätt/tork enligt ritning
Sovrum/Sovalkov	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas och målas
	Övrigt	Fönsterbänk i sten Högskåp enligt ritning
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas och målas

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 15 811 145 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 34 379 855 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 138.000 kr inkl mervärdesskatt.

Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 50 191 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2017 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till

18 240 000 kr

varav bostäder

17 421 000 kr

varav lokal

819 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år med en linjär/rak avskrivningsplan. (Not. 1)

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader. Amorteringsvillkor 0,2%-1,0% per år under år 1-11, därefter 39-årig serieplan.

Beräknad amortering År 1-2	0,2%
Beräknad amortering År 3-4	0,3%
Beräknad amortering År 5-6	0,4%
Beräknad amortering År 7-8	0,6%
Beräknad amortering År 9-10	0,8%
Beräknad amortering År 11-	1,0%

Finansiering

Lån	14 011 000 kr
Insatser	24 555 000 kr
Upplåtelseavgifter	11 625 000 kr
Summa	50 191 000 kr

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	4 670 333	Rörligt	2,85%	9 341	133 104	142 445
Lån 2	4 670 333	3 år	2,85%	9 341	133 104	142 445
Lån 3	4 670 334	5 år	2,85%	9 341	133 105	142 445
Summa lån	14 011 000		2,85%	28 022	399 314	427 336
Genomsnittsräntan är 1,24 enligt offert dat. 2016-04-12						
Ekonomisk plan är beräknad med			2,85%			

Beräknad räntesats	2,85%
Ränta	399 314 kr
(Avskrivning	286 499 kr)
Amortering	28 022 kr

Summa kapitalkostnad 427 336 kr

Not. 1) Brf. White Campus Corner kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Brf. White Campus Corners beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	18 400
Varmvatten	37 000
Elförbrukning	29 500
Uppvärmning (central anläggning)	86 200
TV/Tele/IT	50 000
Trädgård och gård inkl. snöröjning	10 220
Kontorsmaterial, föreningsadm	2 000
Sophämtning	12 300
Städning	12 300
Hisservice, besiktning, div underhåll	6 000
Teknisk förvaltning	12 300
Ekonomisk förvaltning	20 000
Fastighetsförsäkringar	11 100
Revision	18 000
Styrelsearvoden	30 000
Summa driftskostnader	355 320 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetskatt lokal	8 190 kr
Summa kostnader år 1	790 846 kr

D. Forts

Årsavgifter	837 080 kr
Övriga intäkter	
Årsavgift fastighetskatt lokal	8 190 kr
Summa intäkter år 1	845 270 kr
Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll	54 425 kr
Avsättning för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll	36 930 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	40 773 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	29 391 kr/kvm
Belåning år 1	11 382 kr/kvm
Driftskostnad år 1	289 kr/kvm
Årsavgift år 1	680 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea exklusive lokalen.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift.

Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
1-1001	Lokal		103	8,36718		1 995 000	1 995 000	70 040	5 837
1-1003	1 rok	Uteplats	43	3,49310	135 000	860 000	995 000	29 240	2 437
1-1101	1 rok	Balkong	43	3,49310	395 000	860 000	1 255 000	29 240	2 437
1-1102	2 rok	Balkong	61	4,95532	360 000	1 220 000	1 580 000	41 480	3 457
1-1103	3 rok	Balkong	69	5,60520	510 000	1 380 000	1 890 000	46 920	3 910
1-1104	2 rok	Balkong	53	4,30544	410 000	1 060 000	1 470 000	36 040	3 003
1-1201	1 rok	Balkong	43	3,49310	495 000	860 000	1 355 000	29 240	2 437
1-1202	2 rok	Balkong	61	4,95532	460 000	1 220 000	1 680 000	41 480	3 457
1-1203	3 rok	Balkong	69	5,60520	610 000	1 380 000	1 990 000	46 920	3 910
1-1204	2 rok	Balkong	53	4,30544	510 000	1 060 000	1 570 000	36 040	3 003
1-1301	1 rok	Balkong	43	3,49310	595 000	860 000	1 455 000	29 240	2 437
1-1302	2 rok	Balkong	61	4,95532	560 000	1 220 000	1 780 000	41 480	3 457
1-1303	3 rok	Balkong	69	5,60520	710 000	1 380 000	2 090 000	46 920	3 910
1-1304	2 rok	Balkong	53	4,30544	610 000	1 060 000	1 670 000	36 040	3 003
1-1401	4 rok	B/B	106	8,61089	1 215 000	2 120 000	3 335 000	72 080	6 007
1-1402	3 rok	Balkong	69	5,60520	810 000	1 380 000	2 190 000	46 920	3 910
1-1403	2 rok	Balkong	53	4,30544	710 000	1 060 000	1 770 000	36 040	3 003
1-1501	2 rok	B/T	55	4,46791	845 000	1 100 000	1 945 000	37 400	3 117
1-1502	3 rok	Balkong	71	5,76767	875 000	1 420 000	2 295 000	48 280	4 023
1-1503	2 rok	Balkong	53	4,30544	810 000	1 060 000	1 870 000	36 040	3 003
			1231	100,00000	11 625 000	24 555 000	36 180 000	837 080	

Årsavgift 837 080 kr
 Årsavgift fastighetsskatt lokal 8 190 kr

Summa intäkter 845 270 kr

B/B = 2 st balkonger
 B/T = Balkong/Terrass

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	2,85%
Amortering	0,2%-1,0%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad + lokal		837	853	870	888	906	924	1 020
Fastighetsskatt lokal		8	8	9	9	9	9	10
Summa intäkter		845	861	879	897	915	933	1 030
Drift/underhållskostnader		-355	-362	-370	-377	-385	-392	-433
Fastighetsskatt lokal		-8	-8	-9	-9	-9	-9	-10
Summa kostnader		-363	-370	-379	-386	-394	-401	-443
DRIFTSNETTO		482	491	500	511	521	532	587
Räntekostnader		-399	-399	-398	-397	-395	-394	-381
Amortering		-28	-28	-42	-42	-56	-56	-140
Fond för yttre underhåll		-37	-38	-38	-39	-40	-41	-45
KASSAFLÖDE		18	26	22	33	30	41	21
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		18	44	66	99	129	170	309
Amortering		28	28	42	42	56	56	140
Fond för yttre underhåll		37	38	38	39	40	41	45
Avskrivning linjär/rak		-286	-286	-286	-286	-286	-286	-286
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-203	-194	-184	-172	-160	-148	-80
ACKUMULERAT RESULTAT		-203	-397	-581	-753	-913	-1 061	-1 604
TAXERINGSVÄRDE								
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		17 421	17 769	18 124	18 487	18 857	19 234	21 236
Beräknat taxeringsvärde (lokal)		819	835	852	869	887	904	998

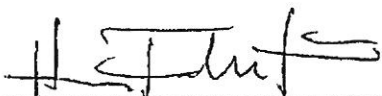
H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
Antagen kostnadsökning/inflation 2,0% per år

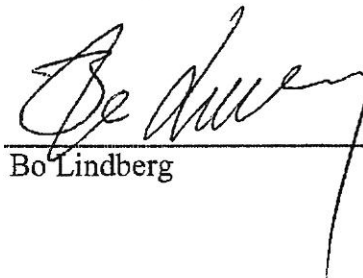
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		687	700	714	728	743	757	836
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	800	814	827	841	855	870	944
Ändring av årsavgift		16,4%	16,3%	15,8%	15,5%	15,1%	14,9%	12,9%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	687	704	721	739	757	775	876
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,0%	1,5%	1,9%	2,4%	4,8%

Västerås 2017-03-20

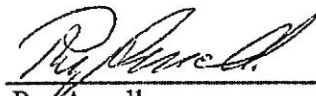
Bostadsrättsföreningen
White Campus Corner



Hans Fahlström



Bo Lindberg



Per Arnell

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 mars 2017 för bostadsrättsföreningen White Campus Corner, org. nr: 769631-5220.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

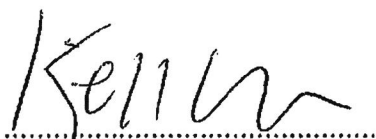
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

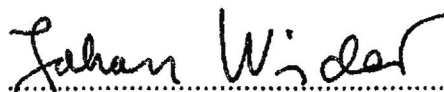
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 27 mars 2017



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-03-27 för Brf White Campus Corner

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|-----------------------------------------|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2017-03-15 |
| 2. Registreringsbevis | 2016-01-18 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2016-10-13 |
| 4. Köpekontrakt för marken | 2016-10-13 |
| 5. Kreditoffert Swedbank | 2016-04-12 |
| 6. Bekräftelser | 2017-03-17 |
| | 2017-03-15 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret | 2017-03-16 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2016-10-13 |
| 9. Köpebrev | 2016-09-09 |
| 10. Bekräftelse av stommaterial | 2015-10-01 |

2017041001228