

Mall Ny Ekonomisk plan

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Godnatt,
Karlskrona kommun. Org.nr: 769696-0111

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Resultat- och kassaflödesprognos
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Ekonomisk prognos
- J. Kassaflöde
- K. Känslighetsanalys I

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Godnatt, organisations nr: 769696-0111, som ursprungligen registrerats hos Bolagsverket den 4 april 2001 har enligt stadgarna, registrerade 2001-xx-xx, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen bedömt att det föreligger behov av att upprätta en ny ekonomisk plan, eftersom föreningen avser att upplåta ytterligare 3 lägenheter på en tidigare oinredd vind. Föreningens ekonomi kommer att påverkas negativt, eftersom föreningen i samband med ombyggnaden av vinden har ökat belåningen. Ökningen av föreningens belåning anses ha väsentlig betydelse för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus efter ombyggnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Det ursprungliga förvärvet av fastigheten har skett genom en så kallad paketering av fastigheten. Anskaffningsvärdet är slutligt.

Upplåtelse av de 3 nya lägenheterna beräknas ske under januari månad 2019 och inflyttning (tillträde) februari månad 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlskrona Godnatt 19:37
Adress:	Godnatt befästningstorn
Fastighetens areal:	1 300 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Planbestämmelser:	
Detaljplan:	
Bygglov:	Beviljat bygglov 2018-01-31.
Antal byggnader:	1
Byggnadsår:	Ursprunglig byggnad uppfördes år 1933. Byggnaden renoverades 2005. Ombyggnad av vind 2018.

Signatur:

Husets utformning:	Ett flerfamiljshus om fem våningar med inredd vind.
Antal bostadslägenheter:	27 (varav 3 nya)
Antal lokaler:	2
Total lägenhetsarea:	1020 kvm.
Bostadsarea (BOA):	900 kvm
Lokalarea (LOA):	120 kvm

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Kaj, officialservitut: last.
- 2) Förankringsanordning, officialservitut: förmån.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona Godnatt GA:1.

Karlskrona Godnatt GA:1 – gemensamhetsanläggningen består av samtliga för färjedriften mellan Godnatt och Trossö erforderliga anordningar, färjehus, fartyg, båtplatser samt parkering.

Summa registrerade andelstal: 10. Föreningens fastighet äger totalt 1 andel i GA:1.

Karlskrona Godnatt GA:1 förvaltas av Fyrvaktarens Samfällighetsförening, org. nr. 7171-717171.

Beskrivning av föreningens hus: [Ange material och utförande]

Källare och vind:

Grundinläggning:

Stomme:

Fasadbehandling:

Yttertak:

Balkong/terrasser:

Signatur:

Fönster:

Portar/dörrar:

Kommunikationer:

(Hiss, trappor och loftgångar):

Installationer:

Vatten/avlopp:

Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.

Uppvärmning:

[Ange val av värmeproduktionsanläggning och sätt för värmedistribution].

El:

[Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna].

Ventilation:

[Ange system för ventilation]

TV/tele/bredband:

Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till huset/en:

Tvättstuga:

3 tvättmaskiner och 1 torkskåp

Sophantering:

Soprum med återvinningskärl i uthus.

Beskrivning av bostadslägenheter:

Entréutrymme/hall:

Parkett

Kök:

Plastmatta, elspis (gjutjärn), kyl/frysenheter, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor

Hygienrum:

Keramiska plattor, badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol och handdukstork

Signatur:

Vardagsrum: Parkett

Övriga rum: Parkett

Beskrivning av lokaler:

Lokal 1: Parkett. Målade innerväggar och tak. I övrigt anpassas lokalen efter hyresgästens önskemål.

Lokal 2: Parkett. Målade innerväggar och tak. I övrigt anpassas lokalen efter hyresgästens önskemål.

Underhållsbehov:

Byggnaden har genomgått en omfattande renovering under 2005. Vinden har inretts till lägenheter under 2018. Vattenstammar, elstammar och elsystem i lägenheterna är utbytta 2005. Styrelsen bedömer att följande fastställbara underhållsbehov föreligger de närmaste 16 åren:

Taket på huset bedöms vara i behov av renovering eller utbyte.

Kostnaden för bedömt underhåll beräknas till xx hundra tusen kronor inklusive moms. Föreliggande underhållsbehov kommer genomföras mellan 2020-2030.

Underhållsbehovet finansierats genom föreningens egna medel.

Försäkringar:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkring.

Signatur:

C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv

På fastigheten finns ett flerfamiljshus uppfört om fem våningar med inredd vind om totalt 27 bostadslägenheter och två lokaler. De befintliga bostadslägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och lokalerna med hyresrätt.

För att inreda vinden till 3 lägenheter har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med ByggTrä AB. ByggTrä AB har tecknat en fullgörandeförsäkring som säkerhet för ByggTrä ABs förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Slutbesiktning av hela entreprenaden har skett i december 2018.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Föreningen har ursprungligen förvärvat fastigheten av till en köpeskilling om xx miljoner kronor. Kostnaden för entreprenaden uppgår till xxx hundra tusen kronor.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka xx miljoner kronor.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal¹
Varav:		
Ursprunglig anskaffningsutgift fastighet (äganderätt)		
Summa slutlig anskaffningsutgift		

¹ Kronor per kvm bruttoarea BTA

Signatur:

Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter

Lån

Summa finansiering

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea

Summa area upplåten med bostadsrätt

Area upplåten med hyresrätt

Lokalarea/garage

Totalarea

Signatur:

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
1		3 år	3,00		
2		5 år	3,00		

Räntekostnad, år 1

Amortering, år 1

Likviditets-/räntereserv

Summa nuvarande kapitalkostnad och amortering

Föreningens lån har följande räntevillkor 3,0 % (1 år) och 3,0 % (5 år).

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om genomsnittlig ränta om 3,0 %.

Föreningen tillämpar en rak amortering motsvarande 1 % per år av det av lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Signatur:

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

Avskrivningar

Föreningen gör planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning enligt nedan:

Underlag för avskrivning (exklusive mark/tomträtt):

Avskrivningsbelopp:

Uttaget för årsavgifter täcker kostnaden för avskrivningar och avsättning till fond för yttre underhåll.

Signatur:

Driftskostnader

Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Försäkringar
Administration
Ekonomiskförvaltning
Revision
Arvode styrelse
Fastighetsel
Vatten och avlopp
Värme och varmvatten
Sophämtning
Snöröjning
Fastighetsskötsel
Trappstädning
Hissar
Bredband/TV
Gemensamhetsanläggning
Övrigt/löpande underhåll
Summa driftskostnader

Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat

Särskild årsavgift tas ut om totalt xx kronor/år (xx kronor/månad) för ett gruppabonnemang för TV/bredband/telefoni. För tillval utöver grundutbudet har bostadsrättshavare möjlighet att teckna avtal direkt med leverantör.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- hushållsel [Ange beräknad kostnad/månad/kvm].
- hemförsäkring [Ange beräknad kostnad/månad/kvm].

Signatur:

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet år 2018

mark bostäder

byggnad bostäder

mark lokal

byggnad lokal

Summa

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder

Fastighetsskatt lokaler

(Tomträttsavgäld)

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt

Ränteintäkter

Räntekostnader

Summa beräknade kostnader, utbetalningar och avsättningar år 1,

E. Beräknade löpande intäkter

Årsavgifter bostäder

Årsavgifter bredband/TV

Hysesintäkter lokaler

Övriga intäkter

Summa beräknade intäkter

Signatur:

F. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal¹
Årsavgifter bostäder		
Årsavgifter bredband/TV		
Hysesintäkter lokaler		
Övriga intäkter		
Summa intäkter		
Driftskostnader		
Fastighetsavgift bostäder		
Fastighetskatt lokaler		
Tomträttsavgäld		
Avskrivningar		
<u>Räntekostnader</u>		
Summa kostnader		
Årets resultat		
Avsättning underhållsfond		
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter		
Summa kostnader		
<u>Återföring avskrivningar</u>		
Kassaflöde från löpande drift		
<u>Amorteringar</u>		
Summa kassaflöde		
Area upplåten med bostadsrätt		
<u>Bostadsarea</u>		
Summa area upplåten med bostadsrätt		

1) kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

Signatur:

G. Nyckeltal

Belopp

Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA+LOA)

Belåning per upplåten kvm (BOA+LOA)

Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)

Årsavgift per upplåten kvm (BOA+LOA)

Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea

H. Lägenhetsredovisning

Mätning av lägenheterna har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör ett förråd som anvisas av föreningen.

¹ Lgh.bet	² Lägenhetsbeskrivning	Area kvm	Bostadsrätt/hyresrätt	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift/hyra
01:1	2 RoK+ M		BR			
01:2	3 RoK+ M		BR			
02:1	1 RoKv		BR			
02:2	2 RoK+B		BR			
03:1	4 RoK+T		BR			
osv						

¹Lgh.bet. = lägenhetsbeteckning är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning.

Lgh.nr.= lägenhetsnummer utgör lägenhetens identitet i Lantmäteriets lägenhetsregister

² RoK = rum och kök, RoKv = rum och kokvrå, M = mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B = balkong, T = terrass.

Lokaler	Våning	Area (kvm)	Årshyra ¹
Lokal 1	1		

¹ På årshyran för lokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %). Utöver årshyra tillkommer ersättning för fastighetsskatten som belöper på ifrågakvarande lokal. Fastighetsskatten är beräknad och fastställs när fastighetstaxering har skett.

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter läge och kvadratmeter enligt stadgarna.

Signatur:

K. Känslighetsanalys I

Löpande penningvärde (SEK)

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
1.							
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos							
Nettokostnader							
Nettoutbetalningar							
Nettokostnader KVM/ÅR							
Nettoutbetalningar KVM/ÅR							
Huvudalternativ med låneränta + 1 procentenhet							
Nettokostnader							
Nettoutbetalningar							
Nettokostnader KVM/ÅR							
Nettoutbetalningar KVM/ÅR							
Ändring av nivå på årsavgift							
Huvudalternativ med inflation + 1 procentenhet							
Nettokostnader							
Nettoutbetalningar							
Nettokostnader KVM/ÅR							
Nettoutbetalningar KVM/ÅR							
Ändring av nivå på årsavgift							

Signatur:

Karlskrona den 15 december 2018

Bostadsrättsföreningen Godnatt

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Signatur: