

Mall Ekonomisk plan

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gamlingen,
Sundby kommun. Org.nr: 769696-0111

Innehållsförteckning

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

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Besiktningsprotokoll (här utelämnat)

Signatur:

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gamlingen, organisations nr: 769696-xxxx, som registrerats hos Bolagsverket den 4 april 2017 har enligt stadgarna, registrerade 2017-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.

Fastighetsägare Godmorgon AB, organisations nr: 969622-xxxx, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten. Upplåtelse beräknas ske under november månad 2018 och inflyttning (tillträde) januari månad 2019.

Besiktning av fastigheten har utförts av Karl Karlsson, Besiktningsexpert AB den 24 september 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Anskaffningsvärdet är slutligt känt.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlskrona Gamlingen 19:31
Adress:	Gamlingens befästningskasern
Fastighetens areal:	1 300 kvm.
Planförhållanden:	Detaljplan
Antal byggnader:	1
Byggnadsår:	Ursprunglig byggnad uppfördes år 1831-1839. Ombyggnad 1991.
Husets utformning:	Kasernen är ombyggd till flerfamiljshus om fem våningar.
Antal bostadslägenheter:	24
Antal lokaler:	2
Total lägenhetsarea:	1020 kvm.
Bostadsarea (BOA):	900 kvm
Lokalarea (LOA):	120 kvm

Signatur:

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas av nedan servitut:

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

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona Havet GA:1.

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

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

Karlskrona Havet 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:

Fönster:

Portar/dörrar:

Kommunikationer:

(Hiss, trappor och loftgångar):

Signatur:

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	[Ange val av värmeproduktions- anläggning och sätt för värme-distribution].
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
Soppantering:	Soprum med återvinningskär 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
Vardagsrum:	Parkett
Övriga rum:	Parkett

Signatur:

Beskrivning av lokaler:

- Lokal 1: Parkett. Målade innerväggar och tak. I övrigt anpassas lokalen efter hyres-gästens önskemål.
- Lokal 2: Parkett. Målade innerväggar och tak. I övrigt anpassas lokalen efter hyres-gästens önskemål.

Underhållsbehov:

Kostnader för underhållsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till antal tusen kronor, inklusive moms. Kostnaderna för akuta och felavhjälpande underhåll är angivna under reparationsfond.

Försäkringar:

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

Signatur:

C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal¹
Varav:		
Köpeskilling fastighet (inklusive mark)		
Tilläggsköpeskilling		
Stämpelskatt (lagfart och pantbrev m.m.)		
Föreningsbildning		
Övrigt		
Summa total (slutlig) anskaffningsutgift		

Taxeringsvärdet har fastställts år 2017 till xx kronor, varav xx kronor för mark och xx kronor för byggnad.

Kända underhålls- och investeringsbehov (ingår inte i anskaffningsvärdet)
[Ange belopp enligt besiktningsprotokoll]

Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter

Lån

Summa finansiering

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea

Summa area upplåten med bostadsrätt

Area upplåten med hyresrätt

Lokalarea

Totalarea

¹ Kronor per kvm bruttoarea BTA

Signatur:

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Finansiering och kostnader nedan är baserat på antagandet att samtliga hyreslägenheter, utom de två lokalerna, ombildas till bostadsrätt. Se även avsnitt K. Känslighetsanalys II.

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 beräknad kapitalkostnad och amortering

Banken har lämnat finansieringsoffert den 4 april 2018 med räntevillkor 3,0 % (1 år) och 3,0 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

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

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 3,0 % ska föreningen amortera upp till 1% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Signatur:

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan.

Summa fondavsättning, år 1**Avskrivningar**

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning enligt K2 regelverket:

Underlag för avskrivning (exklusive mark):

Avskrivningsbelopp:

Uttaget för årsavgifter täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Signatur:

Driftskostnader¹

Driftskostnaderna har beräknats efter *normal*² 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].

¹ Ej uttömmande uppräknig

Signatur:

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

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

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		
Fastighetsskatt lokaler		
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:

F. 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

G. Lägenhetsredovisning

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

¹ Lgh.bet	² Lägenhets beskrivning	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		
Lokal 2	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:

H. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde (SEK)

1 2 3 4 5 6 11 16¹

Resultatprognos

Årsavgifter bostäder
Årsavgifter bredband/TV
Hyresintäkter/bostad
Hyresintäkter/lokal
Övriga intäkter

Summa intäkter

Driftskostnader
Reparationer och
underhåll

Fastighetsavgift

Avskrivningar
Räntor

Summa kostnader

Årets resultat

Avsättning underhåll
Fritt eget kapital
(ackumulerat)

I. Kassaflöde

Kassaflödesprognos

Summa intäkter
Summa kostnader
Återföring avskrivningar

Kassaflöde löpande drift

Amorteringar
Investeringar

Summa kassaflöde

Akkumulerat kassaflöde

(exklusive förändringar
rörelsekapital)

Avskrivningar + avsättning
till underhållsfond

Prognosförutsättningar

Låneräntor, viktad
Intäktsräntor, viktad
Inflation

¹ Avser fastighetsavgift för hus med värdeår 2012 och senare

Signatur:

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde (SEK)

	1	2	3	4	5	6	11	16 ²
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								

² Avser fastighetsavgift för hus med värdeår 2012 och senare

Signatur:

K. Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, och så vidare. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Föreningens:			
	Skulder År 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Kostnader År 1 (SEK)	Kostnadsökning (%)
100%				
90%				
80%				
70%				
60%				
50%				
40%				
osv				

Beräkningsförutsättningar

- Uteblivna insatser lånefinansieras
- Oförändrad viktad låneränta
- Kostnader avser brutto det vill säga före hyror med mera

Signatur:

Bostadsrättsföreningen Gamlingen

Karlskrona den 30 november 2018

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Signatur:

Mall I

Intyg Ekonomisk plan

Vi som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen

....., organisationsnummer
..... lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna (avser föreningar med fler än ett hus).

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Granskningen avser bedömning av en preliminär slutlig kostnad.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för vår bedömning:

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

[Ange typ av handling, parter, original eller kopia, undertecknad eller inte, datum]

Ort och datum

Undertecknas av intygsgivarna

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Vi omfattas av ansvarsförsäkring.

Mall II

Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen organisationsnummer lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna (avser föreningar med fler än ett hus).

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Granskningen avser bedömning av en preliminär slutlig kostnad.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för min bedömning:

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

[Ange typ av handling, parter, original eller kopia, undertecknad eller inte, datum]

Ort och datum

Undertecknas av intygsgivare

Namnförtydligande

Undertecknad omfattas av ansvarsförsäkring i Allförsäkring AB.