

Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Underhållsplan

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Danmark på Krabbes väg, org.nr 769631-4272, som har sitt säte i Varberg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker i samband med upprättande av ekonomisk plan med tillträde den 1 december 2016.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Varberg, Vallgången 11
Adress	Krabbes väg 13, 432 52 Varberg
Fastighetens areal	1015 m ²
Bostadsarea ca	704 m ²
Källare ca	330 m ²
Total area ca	1034 m ²
Byggnadens utformning	Fierbostadshus med 3 våningar med källare
Byggnadsår	2016
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde av 3.493.000 kronor. (år 2013)
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 320
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Övrigt	Fastigheten är friköpt
Gemensamma anordningar på tomtmark	
Gårdsplan	Tomt med gräs och P-platser
Gemensamma utrymmen och installationer	
Källarplan	Källare innehållande garage samt förråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning huvudbyggnad

Grund	Gjuten betongkällare
Stomme	Betong
Fasader	Tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tegel
Fönster	Energifönster i aluminium
Balkong/Uteplats	Balkong/terrass till varje lägenhet
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet golvvärmesystem
Ventilation	FTX
El och VA-anlutning	Kommunal el respektive VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv / Väggar
Rum	Trägolv Målat
Kök	Trägolv Målat
Badrum	Klinker Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, elspis, spisfläkt, diskmaskin och skåpsinredning
Utrustning i bad/duschrum	Dusch/badkar, tvättställ, wc-stol, tvättmaskin, torktumlare

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastigheten Varberg, Vallgången 11 förvärvas av Bostadsrättsföreningen Danmark på Krabbes väg genom köp av Ekonomisk Förening Krabbes väg 13 för en summa om 52.000.825 kr. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	kr	kr/m2
Köpeskilling	52 000 000	73 864
Lagfartskostnad	825	
Pantbrevskostnader	-	
Fond	-	
Föreningsbildning	-	
Totalt	52 000 825	73 865

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 9,4mkr ca. Rörlig ränta beräknas gå upp med 0,25% per år.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	4 000 000	2,46%	98 400	-	7 år
Lån 2	4 000 000	1,28%	51 200	-	2 år
Lån 3	5 000 000	1,15%	57 500	130 000	1 år
Summa lån	13 000 000		207 100	130 000	
Insatser	39 000 000				
Totalt	52 000 000				

Amortering sker med 130 000 kr per år.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftskostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 215 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsskötsel och löpande underhåll ombesörjes av föreningens medlemmar.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt, dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	Kr	Kr/m2
Kapitalkostnader enl ovan	337 100	479
Drift/underhållskostnader	Kr	Kr/kvm
Löpande underhåll	16 000	23
Ekonomisk förvaltning	15 000	21
Fastighetsskötsel/städning	24 000	34
Försäkring	11 737	17
Renhållning/sophantering	17 500	25
Gemensam el	14 482	21
Summa	98 719	140
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	-	-
Yttre fond 0,15% av taxeringsvärde	24 500	35
Totalt	460 319	654

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag

Årsavgifter	398 519
Hysesintäkter	76 800
Totalt	475 319

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 10 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 till antalet. Utöver det finns det 6 garageplatser i källaren samt 4 parkeringsplatser med laddningsmöjligheter utomhus som hyrs ut av föreningen. Redovisningen av lägenheterna med andelstal presenteras i tabellen nedan.

Lgh	Plan	Rum	Yta	And.tal	Insats	Årsavg	Årsavg	Årsavg
			m2	%	kr	kr	kr/mån	kr/m2/år
1	1	2	55	7,81%	2 850 000	31 134	2 595	566
2	1	2	67	9,52%	3 050 000	37 927	3 161	566
3	1	2	61	8,66%	2 850 000	34 531	2 878	566
4	1	2,5	64	9,09%	3 100 000	36 229	3 019	566
5	2	2	56	7,95%	2 850 000	31 700	2 642	566
6	2	2	67	9,52%	3 250 000	37 927	3 161	566
7	2	2	62	8,81%	2 950 000	35 097	2 925	566
8	2	2	64	9,09%	3 100 000	36 229	3 019	566
9	3	3	104	14,77%	7 500 000	58 872	4 906	566
10	3	3	104	14,77%	7 500 000	58 872	4 906	566
Summa			704	100,00%	39 000 000	398 519	33 210	

Bostadsrättsföreningen Danmark på Krabbes väg
Krabbes Väg 13, 432 52 Varberg
Organisationsnummer 769631-4272

Hysesintäkter garage och p-platser.

Garageplats				
1	Månadshyra	800	Årshyra	9 600
2		800		9 600
3		800		9 600
4		800		9 600
5		800		9 600
6		800		9 600
P-plats				
1		400		4 800
2		400		4 800
3		400		4 800
4		400		4 800
Totalt				76 800

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-års kalkyl samt en 10-års kalkyl avseende bostadsrättsföreningen bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)

År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2025
Bedömd inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Intäkter

Årsavgifter	398 519	406 489	414 619	422 912	431 370	439 997	476 267
Hysesintäkter	76 800	78 336	79 903	81 501	83 131	84 793	91 783
Summa	475 319	484 825	494 522	504 412	514 501	524 791	568 050

Drift/underhållskostnader

Drift/uh	98 719	100 693	102 707	104 761	106 857	108 994	117 978
Fastighetsskatt	-	-	-	-	-	-	-
Yttre fond	24 500	24 990	25 490	26 000	26 520	27 050	29 280
Summa	123 219	125 683	128 197	130 761	133 376	136 044	147 258

Kapitalkostnader

Låneräntor	207 100	207 100	207 100	207 100	207 100	207 100	207 100
Amorteringar	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
Summa	337 100	337 100	337 100	337 100	337 100	337 100	337 100

Årsresultat	15 000	22 042	29 225	36 551	44 024	51 647	83 692
--------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Ack förvaltn.netto	15 000	37 042	66 267	102 818	146 843	198 489	476 149
Ack yttre fond	24 500	49 490	74 980	100 979	127 499	154 549	268 268
Ack. likviditet	39 500	86 532	141 247	203 798	274 342	353 038	744 417

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 573 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om räntan (rörl. lån) skulle stiga med 1% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 20%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om hyresintäkterna skulle gå ned med 15%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsägbara utgifter.

Känslighetsanalys

		kr/m2	Ändring
Dagens avgiftsnivå	398 519	566	
Ränta + 1%	50 000	71	13%
Hyresintäkt -15%	11 520	16	3%
Ökad belåning 10%	1 500 000	27	5%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 vid en inflationstakt på 2%. I beräkningen ingår även förändringen av fastighetsskatten.

Inflationsprognos	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2025
Inflation 2%		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Drift och underhåll	140	143	146	149	152	155	168
Räntekostnad	294	300	306	312	318	325	352
Övriga kostnader	35	35	36	37	38	38	42
Hyresintäkter	109	111	113	116	118	120	130
Avgift	566	577	589	601	613	625	677
Resultat	206	210	214	219	223	227	246

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna enligt punkt 7 ovan.
2. Värme- och vattenförbrukning mäts separat för varje enskild lägenhet och kostnaden betalas av respektive lägenhetsinnehavare. Kostnaden ingår inte i årsavgiften.
3. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka uppgifter och kan variera något.
6. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
7. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Varberg 2016-02-22


.....
Magnus Kjellman


.....
Kristina Poulsen


.....
Ing-Marie Bertilsson

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Underhållsplan

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Danmark på Krabbes väg, org.nr. 769631-4272, i Varbergs kommun, undertecknad 2016-02-22, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tio lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, finansieringsoffert, köpekontrakt, andelsöverlåtelseavtal, garanti osålda lägenheter, entreprenadkontrakt, rumsbeskrivning, ritningar, bygglovsbeslut, försäkringsoffert, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2016-03-17

Växjö 2016-03-17



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

