Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gläntan i Fiskebäckskil, Lysekils kommun, som registrerades 2013-05-06 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra totalt 8 lägenheter.

Fastigheten kommer att förvärvas genom köp av en ekonomisk förening. Köpeskillingen för samtliga andelar i den ekonomiska föreningen motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom fusion, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastigheternas, i den ekonomiska föreningen, bokförda värde eller skattemässigt restvärde.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av andelarna i den ekonomiska föreningen i samband med fusionen med bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta fusionsförlusten sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan

Byggnadsprojektet genomförs genom en delad entreprenad med Ängö Schakt, Laborma interiör och Montagehus.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med föreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i april 2017. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan vilket beräknas ske under maj månad 2017. Inflyttning beräknas ske i månadsskiftet juni/juli 2017.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:569
Adresser	Fastighetsreglering pågår
Boarea (ca)	432 m²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 2 st bostadsbyggnader i 2 st bostadsvåningsplan innehållande 8 st bostadslägenheter.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2017
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: Lysekils Kommun DNR: LKS11-350-214.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 6 226 000 varav 5 200 00 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän fastighetstaxering)
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod – 320. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad
Vägförening/ G:a	Föreningen kommer att ingå i en GA/samfällighet. Utredning pågår

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Gård med sten/-asfalterade gångbanor. I övrigt gräsbelagda ytor med buskar/träd samt mindre planteringar.
Övrigt	P-plats finns att hyra via samfälligheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad varmgrund med socklar
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Träpanel
Yttertak	Betongpannor
Fönster	3-glas isolerglasfönster med utsida av aluminium
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats eller balkong/terrass.
Entré / Trapphus	Via markplan, loftgång eller utvändig trappa.
Uppvärmningssystem	Central bergvärmepump, vattenburet system via radiatorer. Elektrisk golvvärme i badrum
Ventilation	Mekanisk frånluft (FT)
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Fiber	Föreningen kommer anslutas till öppen fiber

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	***Golv***	***Väggar***
Rum/Entré	Parkett	Målat/Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum/Toalett	Klinker	Kakel

Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel.
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch tvättställskommod och duschvägg. Tvättmaskin och torktumlare.

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Gläntan i Fiskebäckskil är slutligt känd och uppgår till en summa om 16 293 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	16 293 000 kr
Fond	50 000 kr
Totalt	**16 343 000 kr**

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i april 2017. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheterna.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån	2 166 000 kr	2,40%	51 984 kr	21 660 kr	3-mån
Lån	2 166 000 kr	2,80%	60 648 kr	21 660 kr	2 år
Summa lån	**4 332 000 kr**				
Insatser	12 011 000 kr				
Totalt	**16 343 000 kr**		**112 632 kr**	**43 320 kr**	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om ca 140 000 kr.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 373 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	155 952 kr	361 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	20 000 kr	46 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	69 kr
Fastighetsskötsel/städning	30 000 kr	69 kr
Försäkring	8 000 kr	19 kr
Renhållning/sophantering	15 000 kr	35 kr
Vattenförbrukning	15 000 kr	35 kr
Elförbrukning (fastighetsel)	5 000 kr	12 kr
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	32 000 kr	74 kr
Övrigt	6 000 kr	14 kr
Summa	**161 000 kr**	**373 kr**
Yttre fond	21 400 kr	50 kr
Totalt	**338 352 kr**	**783 kr**

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	338 352 kr
Hyresintäkter	0 kr
Totalt	**338 352 kr**

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 8 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1	2	3	rok	59	13,66%	1 795 000	46 210	3 851
2	2	2	rok	49	11,34%	1 395 000	38 378	3 198
3	1	3	rok	59	13,66%	1 695 000	46 210	3 851
4	1	2	rok	49	11,34%	1 195 000	38 378	3 198
5	2	3	rok	59	13,66%	1 746 000	46 210	3 851
6	2	2	rok	49	11,34%	1 395 000	38 378	3 198
7	1	3	rok	59	13,66%	1 595 000	46 210	3 851
8	1	2	rok	49	11,34%	1 195 000	38 378	3 198
Totalt lgh				**432**	**100,00%**	**12 011 000**	**338 352**	**28 196**
P-platser				**8**				**0**
Totalt				**432**				**0**

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m2)
Insatser	27 803 kr
Belåning i förening	10 028 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	422 kr
Produktionskostnad av föreningens fastighet	37 831 kr
Genomsnittlig årsavgift	783 kr

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 2,60%.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	***2028***
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	***2,0%***
Intäkter							
Årsavgifter	338 352	340 874	343 468	346 137	348 882	351 705	***367 033***
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	***0***
Summa	338 352	340 874	343 468	346 137	348 882	351 705	367 033
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	161 000	164 220	167 504	170 854	174 272	177 757	***196 258***
Samfällighet	0	0	0	0	0	0	***0***
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	***0***
Summa	161 000	164 220	167 504	170 854	174 272	177 757	***196 258***
Finansiella utgifter							
Låneräntor	112 632	111 506	110 379	109 253	108 127	107 000	***101 369***
Amorteringar	43 320	43 320	43 320	43 320	43 320	43 320	***43 320***
Summa	155 952	154 826	153 699	152 573	151 447	150 320	***144 689***
Ingående kassa	50 000						
Avsättning till fond	21 400	21 828	22 265	22 710	23 164	23 627	***26 086***
Likviditet	71 400	93 228	115 493	138 202	161 366	184 994	***310 411***

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	338 352	340 874	343 468	346 137	348 882	351 705	***367 033***
Rörelsekostnader exkl avskrivning	161 000	164 220	167 504	170 854	174 272	177 757	***196 258***
Avskrivningar*	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	***140 000***
Räntekostnader	112 632	111 506	110 379	109 253	108 127	107 000	***101 369***
Resultat	-75 280	-74 852	-74 415	-73 970	-73 516	-73 053	***-70 594***

* Avskrivning sker linjärt med 1 % av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 783 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2 % från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om vatten- och avloppskostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m2)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	783 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	100 kr	12,80%
VA +25%*	9 kr	1,11%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	31 kr	4,00%

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 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	***2028***
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	***3%***
Utgifter och avsättning	422	435	448	461	475	489	***567***
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	361	358	356	353	351	348	***335***
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	***0***
Avgift	783	793	804	815	826	837	***902***

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	***2028***
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	422	431	439	448	457	466	***515***
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	461	458	454	450	447	443	***425***
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	***0***
Avgift	884	888	893	899	904	909	***940***

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylen upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade ritningar.

5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.

7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2017-05-08

/ Håkan Barret /

/ Christian Klausson /

/ Mats Wiking /

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gläntan i Fiskebäckskil, org.nr. 769626-3263, i Lysekils kommun daterad 2017-05-08, 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas åtta 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, aktieöverlåtelseavtal, entreprenadkontrakt, leveranskontrakt, projektbeskrivning, garanti osålda lägenheter, bygglov, taxeringsvärdeberäkning, fastighetsdatautdrag, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma.

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 och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-06-01

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2017-06-01

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

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