

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Majelden 3 i Huskvarna

769633-4361

Bilaga 1 - Lägenhets- och lokalredovisning

Bilaga 2 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Majelden 3 i Huskvarna, org. nr 769633-4361, som har sitt säte i Jönköping och som registrerats hos Bolagsverket den 1 december 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Jönköping Majelden 3 innefattande 11 st. bostadslägenheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Fastigheten ägs av Majelden 3 Fastighet AB, org. nr 559047-1024. Föreningen har erbjudits att förvärva Majelden 3 Fastighet AB av dess ägare Estate 3262 Förvaltning AB, org. nr. 559043-2679 och R. Brengesjö fastighets AB, org. nr. 559003-0747. Majelden 3 Fastighet AB överlåts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande fastighetens marknadsvärde plus aktiebolagets egna kapital.

Fastigheten överförs därefter till bostadsrättsföreningen. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Föreningen räknar med att tillträda fastigheten under september 2017. Bostadsrätterna kommer att upplåtas löpande efter tillträde och när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om slutliga och totala kostnader för fastighetens förvärv på överenskommen köpeskilling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Estate 3262 Holding AB, org. nr. 559043-2646, svara under sex månader efter förvärvets utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Estate 3262 Holding AB osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SEB.

Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdesförsäkras.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Det innebär att avskrivningar måste ske linjärt, dvs. enligt en rak plan. Avskrivningar kan i vissa fall leda till ett bokföringsmässigt underskott, vilket emellertid inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) och föreningens förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning av föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad.

Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan. att snitträntan är konstant under hela perioden.

Beskrivning av fastigheten

Grunddata

Fastighetsbeteckning	Jönköping Majelden 3	Adress	Långgatan 62
Kommun	Jönköping	Ort	Huskvarna
Fastighetsareal	1380 kvm	Bostadsarea	650 kvm
Taxeringsvärde	3 744 tkr	Typkod	fn 220

Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad

Fastigheten består av	11 bostadslägenheter
Byggår	1940
Byggnadsstomme	Trä
Grund	Betong
Tak	Tegel
Fasad	Puts
Fönster	Energifönster
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdreg
VA	Kommunalt
Bredband	Fiber

Gemensamma anordningar på tomt, servitut, samfällighet, gemsamhets-anläggningar mm.

På fastigheten finns grösytor, uteplats och parkeringsplatser.

Underhållsbehov

Se bilaga "Statusbesiktning" utförd av PEMO AB. Besiktningen, daterad 2017-05-16, utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Som framgår av besiktningsprotokollet har fastigheten med dess byggnad genomgått en omfattande renovering under 2017.

I övrigt bedöms fastigheten ha underhållsbehov enligt följande:

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom **2-5 år** bedöms uppgå till cirka **30 000 kr** inklusive moms i dagens prisläge.
- Yttre underhållsbehov och övrigt inom **6-10 år** bedöms uppgå till cirka **50 000 kr** inklusive moms i dagens prisläge.

OVK och energideklaration görs före föreningens tillträde av fastigheten.

Vad som anges ovan kan föreningens styrelse beakta i samband med upprättande av underhållsplan. Notera även om avsättning till initial underhållsfond upptagits.

Lägenhetsbeskrivning

Köken är utrustade med induktionshäll, ugn, kyl/frys samt diskmaskin. Badrummen är utrustade med kommod, spegel, tvättmaskin, torktummlare, handdukstork samt dusch med skärmväggar i glas (ej lägenhet 1201 och 1202). Badrummen har kakel på väggar och klinker golv med golvvärme. Övriga väggar och tak i lägenheten är målade och golven är belagda med trä. Lägenheter 1001-1202 har balkong och lägenhet 62B-62D har uteplats.

Mer utförlig beskrivning av lägenheterna finns tillgänglig hos styrelsen.

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling aktiebolag/fastighet inkl lagfarts- och pantbrevskostnad	27 085 tkr
Föreningens uppstartskostnad	220 tkr
Initial underhållsfond/startkassa*	80 tkr
Summa total och slutlig känd förvärvskostnad	27 385 tkr

*Vid likvidation av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (med avdrag för likvidations-kostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för initial underhållsfond/ kassa och kommer då att uppgå till 80 000 kr, vilket behovet är i den tekniska besiktningen.

Preliminär finansieringsplan

Villkor och räntenivåer för lånen enligt ovan är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

Det bör noteras, att i nedan angiven ränta vilket även påverkar den ekonomiska prognosen, finns hänsyn tagen till en räntereserv motsvarande plus 0,2 % jämfört med av banken per dagen för upprättande av denna plan erbjuden räntenivå. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev. Amortering sker med 1,0 % per år.

Lånebelopp	8 020 tkr
Långgivare	SEB
Löptid	5-år
Ränta	2,13%
Räntekostnad år 1	171 tkr
Amortering % år 1	1,0%
Amortering kr år 1	80 tkr
Pantbrev finns fn om	4 500 tkr
Banklån enligt ovan	8 020 tkr
Insatser	19 365 tkr
Beräknad finansiering	27 385 tkr

Nyckeltal

Förvärvspris per kvm	42 tkr
Köpeskilling aktiebolag/fastighet per kvm	41 tkr
Totalinsats boyta per kvm	30 tkr
Belåning totalyta per kvm år 1	12 338 kr
Belåningsgrad	29%
Årsavgift per kvm år 1	699 kr
Driftkostnader per kvm år 1	320 kr
Fastighetens nettokostnad år 1	593 tkr
Total yta	650 kvm
Avskrivning avseende fastighetens byggnad, år	100 år

Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1

Kostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för är hushållsel, vilken ej ingår i månads-avgiften. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

Kostnaden för uppvärmning och vatten ingår i månadsavgiften.

Ränta	171 tkr
Avskrivningar (100) år	203 tkr
Fastighetsförvaltning	30 tkr
Ekonomisk förvaltning	25 tkr
Föreningens administration (styrelse och revisorer)	15 tkr
Vatten och avlopp	21 tkr
Uppvärmning	50 tkr
Fastighetsel	5 tkr
Löpande underhåll	22 tkr
Sotning/kontroll ventilationsanläggning	5 tkr
Renhållning	10 tkr
Försäkringar	15 tkr
TV/bredband/telefoni	5 tkr
Serviceavtal, larm, abonnemang, besiktning mm	5 tkr
Kommunal fastighetsavgift för bostadsdel	11 tkr
Avsättning fastighetsunderhåll	26 tkr
Beräknad kostnad år 1	619 tkr
Årsavgifter enligt lägenhetsredovisning	454 tkr
Hysesintäkter enligt lokalredovisning	tkr
Garage, parkerings- och övriga intäkter	25 tkr
Beräknad intäkt år 1	479 tkr

Ekonomisk prognos över intäkter och kostnader

I kalkylen ska föreningen visa en beräkning av hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens kostnader och intäkter på kort och lång sikt, en ekonomisk prognos.

I prognosen ska det framgå vilken ränte- och inflationsnivå som beräkningarna bygger på. Kalkylen grundas på antagandet att snitträntan är konstant under hela perioden.

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	454 tkr	463 tkr	472 tkr	482 tkr	492 tkr	501 tkr	554 tkr
<i>Förändring per år</i>	<i>0,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>
Övriga intäkter	25 tkr	26 tkr	26 tkr	27 tkr	27 tkr	28 tkr	30 719
Summa	479 tkr	489 tkr	499 tkr	509 tkr	519 tkr	529 tkr	584 tkr

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	171 tkr	169 tkr	167 tkr	166 tkr	164 tkr	162 tkr	154 tkr
Avskrivningar	203 tkr	203 tkr	203 tkr	203 tkr	203 tkr	203 tkr	203 tkr
Driftskostnader	208 tkr	212 tkr	216 tkr	221 tkr	225 tkr	230 tkr	254 tkr
Underhållsfond	26 tkr	27 tkr	27 tkr	28 tkr	28 tkr	29 tkr	32 tkr
Fastighetsavgift	11 tkr	11 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	14 tkr
Summa	619 tkr	622 tkr	625 tkr	629 tkr	632 tkr	636 tkr	655 tkr

Beräknat resultat

Resultat	-139 tkr	-133 tkr	-126 tkr	-120 tkr	-113 tkr	-106 tkr	-71 tkr
<i>Ack</i>	<i>-139 tkr</i>	<i>-272 tkr</i>	<i>-399 tkr</i>	<i>-519 tkr</i>	<i>-632 tkr</i>	<i>-738 tkr</i>	

Antaganden

Ränta	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Ekonomisk prognos över inbetalningar och utbetalningar

Föreningen uppvisar årligen ett beräknat positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet stärker föreningens likviditet på sikt och kan, efter styrelsebeslut, exempelvis användas till framtida investeringar eller för att sänka låneskulden. Det positiva kassaflödet kan också användas som en buffert för att klara framtida räntehöjningar. Skulle föreningen välja lån med kortare löptider kommer kassaflödet år ett med all säkerhet påverkas ytterligare. Kalkylen grundas på antagandet att snitträntan är konstant under hela perioden.

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Initial kassa	300 tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Årsavgifter	454 tkr	463 tkr	472 tkr	482 tkr	492 tkr	501 tkr	554 tkr
<i>Förändring per år</i>	<i>0,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>
Övriga intäkter	25 tkr	26 tkr	26 tkr	27 tkr	27 tkr	28 tkr	31 tkr
Summa	779 tkr	489 tkr	499 tkr	509 tkr	519 tkr	529 tkr	584 tkr

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	171 tkr	169 tkr	167 tkr	166 tkr	164 tkr	162 tkr	154 tkr
Amortering	80 tkr	80 tkr	80 tkr	80 tkr	80 tkr	80 tkr	80 tkr
Driftskostnader	208 tkr	212 tkr	216 tkr	221 tkr	225 tkr	230 tkr	254 tkr
Fastighetsavgift	11 tkr	11 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	12 tkr	14 tkr
Summa	470 tkr	473 tkr	476 tkr	479 tkr	481 tkr	485 tkr	501 tkr

Beräknat kassaflöde

Kassaflöde	309 tkr	16 tkr	23 tkr	30 tkr	37 tkr	45 tkr	83 tkr
<i>Ack</i>	<i>309 tkr</i>	<i>325 tkr</i>	<i>348 tkr</i>	<i>378 tkr</i>	<i>416 tkr</i>	<i>460 tkr</i>	<i>578 tkr</i>

Antaganden

Ränta	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Underhållsfond

Underhållsfond	106 tkr	27 tkr	27 tkr	28 tkr	28 tkr	29 tkr	32 tkr
<i>Ack</i>	<i>106 tkr</i>	<i>133 tkr</i>	<i>160 tkr</i>	<i>187 tkr</i>	<i>215 tkr</i>	<i>244 tkr</i>	<i>316 tkr</i>

Känslighetsanalys - årsavgift

Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur årsavgiften (med oförändrad nivå på resultat och kassaflöde enligt tidigare avsnitt) i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå. Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginellinflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

Ränte/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift om dagens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	454 tkr	463 tkr	472 tkr	482 tkr	492 tkr	501 tkr	554 tkr
2. Antagen räntenivå +1%	534 tkr	543 tkr	551 tkr	560 tkr	569 tkr	578 tkr	626 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>17,7%</i>	<i>17,1%</i>	<i>16,6%</i>	<i>16,1%</i>	<i>15,7%</i>	<i>15,2%</i>	<i>13,0%</i>
3. Antagen räntenivå +2%	615 tkr	622 tkr	630 tkr	638 tkr	646 tkr	654 tkr	698 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>35,3%</i>	<i>34,3%</i>	<i>33,3%</i>	<i>32,3%</i>	<i>31,3%</i>	<i>30,4%</i>	<i>26,1%</i>
4. Antagen räntenivå +3%	695 tkr	701 tkr	708 tkr	715 tkr	723 tkr	730 tkr	770 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>53,0%</i>	<i>51,4%</i>	<i>49,9%</i>	<i>48,4%</i>	<i>47,0%</i>	<i>45,6%</i>	<i>39,1%</i>
5. Antagen räntenivå -1%	374 tkr	384 tkr	394 tkr	404 tkr	415 tkr	425 tkr	481 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>-17,7%</i>	<i>-17,1%</i>	<i>-16,6%</i>	<i>-16,1%</i>	<i>-15,7%</i>	<i>-15,2%</i>	<i>-13,0%</i>
6. Antagen räntenivå -2%	294 tkr	304 tkr	315 tkr	326 tkr	338 tkr	349 tkr	409 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>-35,3%</i>	<i>-34,3%</i>	<i>-33,3%</i>	<i>-32,3%</i>	<i>-31,3%</i>	<i>-30,4%</i>	<i>-26,1%</i>
Årsavgift om antagen räntenivå och							
7. Antagen inflationsnivå +1%	454 tkr	598 tkr	601 tkr	604 tkr	607 tkr	610 tkr	627 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>0,0%</i>	<i>29,1%</i>	<i>27,2%</i>	<i>25,3%</i>	<i>23,5%</i>	<i>21,7%</i>	<i>13,3%</i>
8. Antagen inflationsnivå +2%	454 tkr	600 tkr	608 tkr	615 tkr	623 tkr	631 tkr	679 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>0,0%</i>	<i>29,6%</i>	<i>28,6%</i>	<i>27,6%</i>	<i>26,7%</i>	<i>25,9%</i>	<i>22,7%</i>
9. Antagen inflationsnivå -1%	454 tkr	594 tkr	595 tkr	595 tkr	596 tkr	597 tkr	601 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>0,0%</i>	<i>28,2%</i>	<i>25,9%</i>	<i>23,5%</i>	<i>21,3%</i>	<i>19,0%</i>	<i>8,5%</i>
10. Antagen inflationsnivå -2%	454 tkr	592 tkr	591 tkr	589 tkr	588 tkr	586 tkr	579 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>0,0%</i>	<i>27,8%</i>	<i>25,0%</i>	<i>22,2%</i>	<i>19,5%</i>	<i>16,9%</i>	<i>4,6%</i>

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2017-

Majelden 3 i Huskvarna

.....
Ronny Svensson

.....
Marita Bergström

.....
Sofie Arvidsson

Bilaga 1. Lägenhetsredovisning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lägenheter avses upplåtnas med bostadsrätt. När bostadsrätt upplåtes skall insats och årsavgift med belopp som angivits nedan, eller som föreningens styrelse annorlunda beslutar ändring av insats beslutas av föreningsstämma. I enlighet med föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter insats enligt nedan.

Lgh	RoK	Yta	Andel	Månadsavgift	Avgift/år	Insats
62D	2-3 RoK	62 kvm	0,0924	3 495 kr	42 tkr	1 685 tkr
62C	2 RoK	49 kvm	0,0791	2 995 kr	36 tkr	1 375 tkr
62B	2 RoK	52 kvm	0,0871	3 295 kr	40 tkr	1 495 tkr
1001	2 RoK	66 kvm	0,0976	3 695 kr	44 tkr	1 745 tkr
1002	2 RoK	41 kvm	0,0712	2 695 kr	32 tkr	1 495 tkr
1003	3 RoK	95 kvm	0,1188	4 495 kr	54 tkr	2 395 tkr
1101	2 RoK	73 kvm	0,1029	3 895 kr	47 tkr	1 895 tkr
1102	2 RoK	60 kvm	0,0976	3 695 kr	44 tkr	1 845 tkr
1103	3 RoK	82 kvm	0,1056	3 995 kr	48 tkr	2 285 tkr
1201	1 RoK	35 kvm	0,0739	2 795 kr	34 tkr	1 575 tkr
1202	1 RoK	35 kvm	0,0739	2 795 kr	34 tkr	1 575 tkr
		650 kvm	1,0000	37 845 kr	454 tkr	19 365 tkr