

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 överläts 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	Självdrag
VA	Kommunalt
Bredband	Fiber

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

På fastigheten finns gräsytor, 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	30 075 tkr
Föreningens uppstartskostnad	50 tkr
Initial underhållsfond/startkassa*	40 tkr
Summa total och slutlig känd förvärvskostnad	30 165 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. Föreningen har initialt beviljats 5 års amorterings-frihet, men i prognosen kalkyleras med följande amortering: år 1 amorteringsfritt, år 2-5 0,7% och år 6-11 1,0%.

Lånebelopp	10 800 tkr
Långgivare	SEB
Löptid	5-år
Ränta	2,13%
Räntekostnad år 1	230 tkr
Amortering % år 1	0,0%
Amortering kr år 1	tkr
Pantbrev finns fn om	4 500 tkr
Banklån enligt ovan	10 800 tkr
Insatser	19 365 tkr
Beräknad finansiering	30 165 tkr

Nyckeltal

Förvärvspris per kvm	46 tkr
Köpeskilling aktiebolag/fastighet per kvm	46 tkr
Totalinsats boyta per kvm	30 tkr
Belåning totalyta per kvm år 1	16 615 kr
Belåningsgrad	36%
Årsavgift per kvm år 1	773 kr
Driftkostnader per kvm år 1	320 kr
Fastighetens nettokostnad år 1	675 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	230 tkr
Avskrivningar (100) år	225 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

700 tkr

Årsavgifter enligt lägenhetsredovisning	502 tkr
Hysesintäkter enligt lokalredovisning	tkr
Garage, parkerings- och övriga intäkter	25 tkr

Beräknad intäkt år 1

527 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	502 tkr	512 tkr	522 tkr	533 tkr	544 tkr	554 tkr	612 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	527 tkr	538 tkr	549 tkr	560 tkr	571 tkr	582 tkr	643 tkr
Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	230 tkr	230 tkr	228 tkr	227 tkr	225 tkr	224 tkr	212 tkr
Avskrivningar	225 tkr	225 tkr	225 tkr	225 tkr	225 tkr	225 tkr	225 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	700 tkr	705 tkr	708 tkr	712 tkr	715 tkr	719 tkr	736 tkr
Beräknat resultat							
Resultat	-173 tkr	-167 tkr	-160 tkr	-152 tkr	-144 tkr	-137 tkr	-93 tkr
<i>Ack</i>	<i>-173 tkr</i>	<i>-339 tkr</i>	<i>-499 tkr</i>	<i>-651 tkr</i>	<i>-796 tkr</i>	<i>-932 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	80 tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Årsavgifter	502 tkr	512 tkr	522 tkr	533 tkr	544 tkr	554 tkr	612 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	607 tkr	538 tkr	549 tkr	560 tkr	571 tkr	582 tkr	643 tkr

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	230 tkr	230 tkr	228 tkr	227 tkr	225 tkr	224 tkr	212 tkr
Amortering	tkr	76 tkr	76 tkr	76 tkr	76 tkr	108 tkr	108 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	449 tkr	529 tkr	532 tkr	535 tkr	538 tkr	574 tkr	587 tkr

Beräknat kassaflöde

Kassaflöde	158 tkr	9 tkr	17 tkr	25 tkr	33 tkr	9 tkr	55 tkr
<i>Ack</i>	<i>158 tkr</i>	<i>167 tkr</i>	<i>183 tkr</i>	<i>208 tkr</i>	<i>240 tkr</i>	<i>249 tkr</i>	<i>391 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.

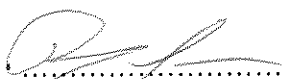
Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginellinflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

Ränte/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift om dagens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	502 tkr	512 tkr	522 tkr	533 tkr	544 tkr	554 tkr	612 tkr
2. Antagen räntenivå +1%	610 tkr	620 tkr	630 tkr	639 tkr	649 tkr	659 tkr	712 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>21,5%</i>	<i>21,1%</i>	<i>20,5%</i>	<i>20,0%</i>	<i>19,5%</i>	<i>18,9%</i>	<i>16,3%</i>
3. Antagen räntenivå +2%	718 tkr	728 tkr	737 tkr	746 tkr	755 tkr	764 tkr	811 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>43,0%</i>	<i>42,2%</i>	<i>41,1%</i>	<i>40,0%</i>	<i>38,9%</i>	<i>37,9%</i>	<i>32,5%</i>
4. Antagen räntenivå +3%	826 tkr	836 tkr	844 tkr	852 tkr	861 tkr	869 tkr	911 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>64,5%</i>	<i>63,3%</i>	<i>61,6%</i>	<i>60,0%</i>	<i>58,4%</i>	<i>56,8%</i>	<i>48,8%</i>
5. Antagen räntenivå -1%	394 tkr	404 tkr	415 tkr	426 tkr	438 tkr	449 tkr	513 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>-21,5%</i>	<i>-21,1%</i>	<i>-20,5%</i>	<i>-20,0%</i>	<i>-19,5%</i>	<i>-18,9%</i>	<i>-16,3%</i>
6. Antagen räntenivå -2%	286 tkr	296 tkr	308 tkr	320 tkr	332 tkr	344 tkr	413 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>-43,0%</i>	<i>-42,2%</i>	<i>-41,1%</i>	<i>-40,0%</i>	<i>-38,9%</i>	<i>-37,9%</i>	<i>-32,5%</i>
Årsavgift om antagen räntenivå och							
7. Antagen inflationsnivå +1%	502 tkr	681 tkr	684 tkr	687 tkr	690 tkr	693 tkr	708 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>0,0%</i>	<i>33,0%</i>	<i>30,9%</i>	<i>28,9%</i>	<i>27,0%</i>	<i>25,1%</i>	<i>15,6%</i>
8. Antagen inflationsnivå +2%	502 tkr	683 tkr	691 tkr	698 tkr	706 tkr	715 tkr	759 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>0,0%</i>	<i>33,4%</i>	<i>32,2%</i>	<i>31,0%</i>	<i>29,9%</i>	<i>28,9%</i>	<i>24,1%</i>
9. Antagen inflationsnivå -1%	502 tkr	677 tkr	678 tkr	678 tkr	679 tkr	680 tkr	681 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>0,0%</i>	<i>32,2%</i>	<i>29,7%</i>	<i>27,3%</i>	<i>25,0%</i>	<i>22,7%</i>	<i>11,3%</i>
10. Antagen inflationsnivå -2%	502 tkr	675 tkr	674 tkr	672 tkr	671 tkr	669 tkr	659 tkr
<i>erforderlig förändring, %</i>	<i>0,0%</i>	<i>31,8%</i>	<i>28,9%</i>	<i>26,1%</i>	<i>23,4%</i>	<i>20,7%</i>	<i>7,7%</i>

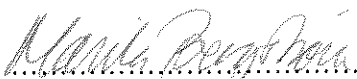
Styrelsens underskrifter

Jönköping 2017- 06-19

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	0,0931	3 895 kr	47 tkr	1 685 tkr
62C	2 RoK	49 kvm	0,0787	3 295 kr	40 tkr	1 375 tkr
62B	2 RoK	52 kvm	0,0859	3 595 kr	43 tkr	1 495 tkr
1001	2 RoK	66 kvm	0,0955	3 995 kr	48 tkr	1 745 tkr
1002	2 RoK	41 kvm	0,0716	2 995 kr	36 tkr	1 495 tkr
1003	3 RoK	95 kvm	0,1194	4 995 kr	60 tkr	2 395 tkr
1101	2 RoK	73 kvm	0,1074	4 495 kr	54 tkr	1 895 tkr
1102	2 RoK	60 kvm	0,0955	3 995 kr	48 tkr	1 845 tkr
1103	3 RoK	82 kvm	0,1146	4 795 kr	58 tkr	2 285 tkr
1201	1 RoK	35 kvm	0,0692	2 895 kr	35 tkr	1 575 tkr
1202	1 RoK	35 kvm	0,0692	2 895 kr	35 tkr	1 575 tkr
		650 kvm	1,0000	41 845 kr	502 tkr	19 365 tkr

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Årsta i Jönköping 13 - 14, org.nr. 769633-4338, i Jönköpings kommun, undertecknad 2017-06-19, 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 fyra lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

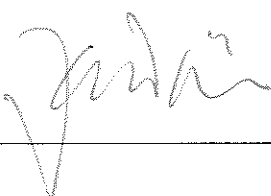
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, finansieringsoffert, utkast till aktieöverlåtelseavtal, statusbesiktning med underhållsplan, intyg tom fastighet, garanti osålda lägenheter, energideklaration, OVK-besiktning, fastighetsdatautdrag, 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 2017-06-21

Växjö 2017-06-21



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.