

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket

org.nr 769628-4418

Jönköpings kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv
- D Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F Lägenhetsspecifikation
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket, Jönköpings kommun, registrerad 2014-07-30 med organisationsnummer 769628-4418 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för verksamheten. Föreningens kostnader och löpande utgifter grundar sig på bedömningar gjorda i december 2015.

Föreningen har träffat avtal ang. köp av fastigheten Kv Fursten Norra 3 Jönköping genom köp av bolaget Thogren Fastighets AB i Jönköping. Mellan bolaget och Blue Wall Construction AB har tecknats ett entreprenadavtal som avser uppförande av en bostadsbyggnad med elva lägenheter och tio garageplatser samt förrådsbyggnad och markanläggningar. Samtliga erforderliga lov och tillstånd har erhållits. Byggnaden beräknas vara färdigställd 2017-03-01 och upplåtelse med bostadsrätt sker samma dag.

I anslutning till köpekontraktet förbinder sig säljaren bl.a. att förvärva de bostadsrätter för vilka upplåtelseavtal inte träffats senast 6 månader efter att byggnaden är inflyttningsklar.

Föreningen har erbjudits finansiering av Nordea

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I planen angiven anskaffningskostnad, kr 38 640 000 inkl. likviditetsreserv, utgör slutlig anskaffningskostnad för fastigheten.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kv Fursten Norra 3, Jönköpings kommun
Adress:	Östra Storgatan 168, 554 52 Jönköping
Areauppgifter:	
Boarea:	896 m ²
Tomtarea:	637 m ²
Byggnad:	11 lägenheter. Källare med garage.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Stomme	Tung stomme i betong
Fasader	Skivmaterial mot innergård och tegelfasad mot gatan
Fönster	Energiglas, fabriksmålade i aluminium/trä.
Yttertak	Låglutande papptak (grå)
Plåt	Plåtgarneringar i grå kulör
Grund bostadshus	Pålning. Självbärande platta på mark.
Grund förrådshus	Betong med underliggande isolering
Förrådshus	Träfasad på regelstomme, fasaden färdigmålad Tak belagt med papp på underlag av råspont
Mark	Färdiga ytskikt på hela markytan
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme via fjärrvärme.
Ventilation	FTX. Separat köksfläkt med extern motor.
TV/tele/IT	Fiberanslutning finns.

Materialbeskrivning:

Köksinrede	Luckor: modell KP Mono slät vit, tillverkad i 16mm skiva, lätt rundad kant. Lådor: utdragslådor inkl mjukstängning i bänkskåp Sidohängda luckor i väggskåp, högskåp och diskbänkskåp Bänkskivor laminat: 30 mm bänkskiva i högtryckslaminat med hel framkant, F32 utförande, laminat 597 Surface med underlimmad ho Intra Frame FR520 Metallhandtag bygel (Nude vit 128 mm) Garderober och dyl. i övriga huset har slät vit lucka
Vitvaror	Inbyggnadshäll induktion Inbyggnadsugn, vit Inbyggnadsmikro, vit Fläkt i skåp Kyl/sval, fullhöjd, vit Frys, fullhöjd, vit Diskmaskin

WC/dusch/tvätt	Handfat, duschvägg, cistern-WC, spegelskåp Kondenstorktumlare och tvättmaskin Kommod och spegelskåp Handdukstork	
Klädkammare	Hylla med klädstång	
Fönsterbänkar	Infällda grå kalkstensbänkar i smyg	
Innerdörrar	Vitmålade släta dörrblad, kromade trycken	
Ytterdörrar	Fabriksmålade	
Golvklinker mm	WC/dusch/tvätt, WC/bad	Klinker
	Entrégolv	Klinker
	Våtrumsväggar	Kakel
	Stänkskydd kök och tvätt	Kakel
Trägolv	3-stavs asklamellparkett	
Utvändig marksten	Slät ofärgad betong	
Övrigt	Betongplattor på entrégångar och uteplatser, grus på övriga gångytor	

	tak	väggar	golv	snickerier
Kök	vitmålad	målade	asklamellparkett	fabriksmålade
WC/dusch/tvätt	vitmålad	helkaklade	klinker	fabriksmålade lister
WC/bad	vitmålad	helkaklade	klinker	fabriksmålade lister
Vardagsrum, allrum, sovrum	vitmålad	målade	asklamellparkett	fabriksmålade
Hall	vitmålad	målade	klinker	fabriksmålade
Klädkammare	vitmålad	vitmålad gips	asklamellparkett	fabriksmålade

C. Kostnader för fastighetens förvärv

Köpeskilling för fastigheten	38 540 000 *
Likviditetsreserv	100 000
	38 640 000

*varav mark 6 150 000

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

	belopp kronor	ränta procent	kronor	amortering antal år	kronor	summa kronor
Lån 1, 1 år.	4 500 000	1,10%	49 500		0	49 500
Lån 2, 3 år	4 500 000	1,60%	72 000		0	72 000
Lån 3, 5 år	4 500 000	2,30%	103 500	50	270 000	373 500
Insatser o upplåtelseavgifter	25 140 000					
Summa finansiering	38 640 000		225 000			
Kapitalkostnad 1:a året						495 000

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker med minst 100% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Driftskostnader:

Gemensam el	12 000
Gemensam VA	2 000
Uppvärmning	55 000
Sophämtning	14 000
Fastighetsförsäkring	15 000
Yttre skötsel, teknisk förvaltning	20 000
Hissar, besiktning	4 000
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	10 000
Ekonomisk förvaltning	24 000
Övrigt	35 000
	191 000

Sammanfattning av årliga utbetalningar:

Driftskostnader	191 000
Räntor och amorteringar	495 000
Avsättning till underhåll	44 500
Fastighetsavgift	0
	730 500

E. Föreningens intäkter.

Årsavgifter	656 500
Hyrer garageplatser	90 000
	746 500

F. Lägenhetsspecifikation

nr	beskrivning	lägenhets- yta, m ²	andelstal %	insats kr	årsavgift kr /år	årsavgift kr /månad
11	3 rum o kök	90	10,045	2 315 000	65 945	5 495
12	1 rum o kök	35	3,906	975 000	25 643	2 136
13	3 rum o kök	79	8,817	2 165 000	57 884	4 823
21	3 rum o kök	90	10,045	2 365 000	65 945	5 495
22	2 rum o kök	60	6,696	1 600 000	43 959	3 663
23	3 rum o kök	91	10,156	2 375 000	66 674	5 556
31	3 rum o kök	91	10,156	2 465 000	66 674	5 556
32	2 rum o kök	60	6,696	1 650 000	43 959	3 663
33	3 rum o kök	90	10,045	2 440 000	65 945	5 495
41	4 rum o kök	110	12,277	3 595 000	80 599	6 716
42	4 rum o kök	100	11,161	3 195 000	73 272	6 105
		896	100,000	25 140 000	656 500	54 703

Utöver årsavgiften svarar bostadsrättshavaren för kostnaden för el, kall- och varmvatten och avlopp. Beräknad kostnad per m² och år är 85 kr, vilket innebär ca 250 kr/mån. för den minsta lägenheten och ca 780 kr/mån. för den största. Förbrukningen mäts per lägenhet och debitering sker efter uppmätt förbrukning.

G. Ekonomisk prognos

Förväntad inflation: 2 %

(år 1 = 2017)

Intäkter

Årsavgifter

per m²

Garagehyror

Summa intäkter

Kapitalkostnader

Räntor **

Avskrivningar/amorteringar*

Driftskostnader

Yttre underhållsfond

Fastighetsavgift

Summa kostnader

Årets överskott

Betalnetto

Akkumulerad likviditet

År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter							
Årsavgifter	656 500	670 000	683 000	697 000	711 000	725 000	868 000
per m ²	733	748	762	778	794	809	969
Garagehyror	90 000	92 000	94 000	96 000	97 000	99 000	110 000
Summa intäkter	746 500	762 000	777 000	793 000	808 000	824 000	978 000
Kapitalkostnader							
Räntor **	225 000	221 900	215 700	241 500	266 000	289 200	415 800
Avskrivningar/amorteringar*	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000
Driftskostnader	191 000	195 000	199 000	203 000	207 000	211 000	233 000
Yttre underhållsfond	44 500	45 000	46 000	47 000	48 000	49 000	54 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	730 500	731 900	730 700	761 500	791 000	819 200	972 800
Årets överskott	16 000	30 100	46 300	31 500	17 000	4 800	5 200
Betalnetto	60 500	75 100	92 300	78 500	65 000	53 800	59 200
Akkumulerad likviditet	160 500	235 600	327 900	406 400	471 400	525 200	

* Avskrivningar är beräknade efter en 120-årig plan med rak avskrivning. Avskrivningsunderlag 32 390 000 kr. Amorteringar beräknas ske med samma belopp, 270 000 kr.

** I prognosen har lagts in en ökning av räntorna med 0,25 %-enheter per år fr.o.m. år 4, vilket innebär att räntan år 11 är 2 %-enheter högre än år 1. Känslighetsanalysen nedan utgår från ursprungliga värden på ränta och inflation och förutsätter att ändringar slår igenom i sin helhet på årsavgiften.

H. Känslighetsanalys

Årsavgift per m² med oförändrad ränta och inflation

Årsavgift per m² vid
ökad inflation 1%-enhet
minskad inflation 1%-enhet

ökad ränta 1%-enhet

minskad ränta 1%-enhet

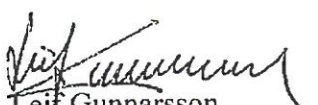
	733	748	762	778	794	809	893
Årsavgift per m ² med oförändrad ränta och inflation							
Årsavgift per m ² vid ökad inflation 1%-enhet	733	755	777	801	825	849	985
minskad inflation 1%-enhet	733	740	747	755	762	770	809
ökad ränta 1%-enhet	882	894	905	918	931	943	1 012
minskad ränta 1%-enhet	584	635	619	638	656	675	774

I. Särskilda förhållanden:

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats med belopp som anges i denna plan och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen beslutat. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insatsen ska beslutas av föreningsstämma.
2. Bostadsrättshavaren svarar själv för VA-avgifter och kostnaden för hushållsel och varmvatten. Beräknad kostnad per m² och år 85 kr (30 kr för VA inkl. varmvatten och 55 kr för el). Debitering sker efter verklig förbrukning.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende, för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag och författning. Det åligger styrelsen att noggrant följa förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidta de åtgärder, som krävs för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
4. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även den till bostadsrätten upplåtna marken.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningen tillgångar skiftas på sätt som föreskrivs i föreningens stadgar, 43§.

Jönköping 2016-04-05


Lennart Axelsson


Leif Gunnarsson


Magnus Olsson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Tegelbruket, org.nr. 769628-4418, i Jönköpings kommun daterad 2016-04-05, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas elva lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

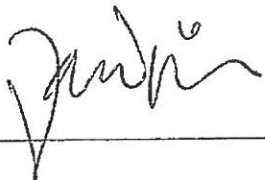
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, finansieringsoffert, aktieöverlåtelseavtal, fastighetsöverlåtelseavtal, entreprenadavtal, bygglovsbeslut, avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, ritningar, garanti osålda lägenheter och allmän fastighetsinformation.

Jag 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 jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2016-04-08



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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

Intyg ekonomisk Plan

2016041305289

Undertecknad, som för detta ändamål som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Tegelbruket, Jönköpings Kommun (769628-4418) 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

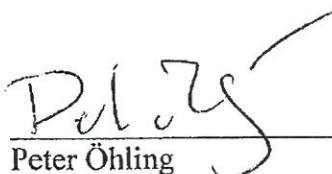
På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3kap 4§, 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 har upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Ekonomisk plan undertecknad 5 april, 2016
Stadgar för bostadsrättsföreningen antagna 2 juli, 2014
Registreringsbevis bolagsverket utskriftsdatum 1 december, 2015
Utdrag ur fastighetsregistret daterat 2 oktober, 2015
Startbesked bygglovasavdelningen Jönköping 21 december, 2015
Bygglövs 14 augusti, 2015
Ränteindikation Nordea, 20 januari, 2016
Ritningar Enter arkitektur 15 januari, 2015
Garantiförbindelse osålda lägenheter RSQ Invest AB, 8 mars, 2016
Aktieöverlåtelseavtal QSR Invest – Brf Tegelbruket 5 april, 2016
Avtal om övertagande om entreprenadavtal 5 april, 2016

Stockholm 7 april, 2016


Peter Öhling