Bolagsverket

851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

Bevis 865 P
Ekonomisk plan

Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2016-11-14

Charlotte Nilsson

Bolagsverket 865 P 2013-09-24

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Öresund 6

769632-0097

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-16

Innehåll

1 Allmänna Förutsättningar 3
2 Beskrivning av Fastigheten 3
3 Kostnader för föreningen fastighetsförvärv 4
4 Finansieringsplan 4
5 Beräkning av föreningens årliga kostnader 5
5.1 Kapitalkostnader 5
5.2 Driftskostnader 5
5.3 Skatter 5
5.4 Fondavsättning/avskrivningar 5
6 Beräkning av föreningens årliga intäkter 5
7 Lägenhetsförteckning 6
8 Ekonomisk prognos 6
9 Känslighetsanalys 7
10 Särskilda Förhållanden 7

1 Allmänna Förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Öresund 6, Jönköpings kommun 769632-0097 som registrerats hos Bolagsverket 2016-04-02 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, garage och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under våren 2016 sker nybyggnad av fastigheten Jönköping Öresund 6 med sammanlagt 8 lägenheter. Fastigheten skall efter det att bostadsrättsföreningens köpeavtal avseende bolaget genomförts överföras till föreningen och bolaget likvideras/säljes/fusioneras. För det fall bostadsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund vid beräkning av skattepliktig vinst.

Inflyttning beräknas kunna påbörjas under september 2016.

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske efter att föreningen registrerats.

Enlig föreningens stadgar får upplåtelse ske till såväl till fysisk såväl som juridisk person.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna grundar sig i fråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisade uppgifter. Utgiften för förvärv av fastigheten uppgår till 20 200 000 kr och är slutlig.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid planens upprättande i mars 2016 kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i bank.

2 Beskrivning av Fastigheten

På fastigheten Öresund 6 byggs ett flerbostadshus under våren 2016. Flerbostadshuset kommer att ha 2 plan med suterräng och inrymma 8 lägenheter.

Fastighetsbeteckning	Jönköping Öresund 6
Adress	Hagagatan 9 554 74 Jönköping
Län	Jönköping
Tomtarea	1 279 kvm
Byggnadsår	2016
Husets utformning	2 planshus i suterräng med källare.
Bostadslägenheter	8 st om sammanlagt 564 kvm
Parkering	4 st garageplatser, 4 st parkeringsplatser på tomten samt handikapparkering på tomten.

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation	Frånluft via kök och badrum. Tilluft via tilluftsdon.
Värmesystem	Fjärrvärme via det kommunala nätet.
Sophantering	Soprum i fastigheten.

Kabeltv/bredband	Gemensam tv-mottagning via bredbandsleverantör.
Tvättstuga	I källarplan
Cykelförråd	I källarplan
Lägenhetsförråd	I källarplan

Byggnadsbeskrivning och teknisk status

Grund	Betong
Stomme i källare	Betong
Stomme, lägenheter	Trä, med innerväggar av gips på stålreglar
Fasad	Puts med trädetaljer
Tak	Takpapp
Fönster	Komposit PVC
Golv	Trägolv (slipade samt parkett)
Badrum	Kaklade väggar samt klinker på golv

Rumsbeskrivning

Rum	**Golv**	**Väggar**	**Tak**
Hall	Klinker	Vitmålade	Vitmålat
Allrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat
Sovrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålat
Kök	Parkett	Vitmålade	Vitmålat
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat

Underhållsbehov

Fastigheten byggs under våren 2016 av Decatak och inga omedelbara underhållsåtgärder anses nödvändiga enligt utlåtande.

Försäkring

Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

3 Kostnader för föreningen fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighetsförvärv inkl förvärvskostnader uppgår till 20 200 000 kr och är slutlig.

4 Finansieringsplan

Årliga kostnader avser år 2016 (helt kalenderår)

Finansiering	Belopp i kr	Ränta i %	Räntor	Amortering	Bindningstid
Lån	6 950 000	2,09			3 mån
Insatser	8 460 000				
Upplåtelseavgifter	4 790 000				
Summa Finansiering	20 200 000 kr				

Villkoren för lånen baseras på accepterad offert från Swedbank. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev. Befintliga pantbrev 6 950 000 kr.

5 Beräkning av föreningens årliga kostnader

5.1 Kapitalkostnader

Räntor	145 255
Amortering	55 600
Summa kapitalkostnader	200 855

5.2 Driftskostnader

Försäkring	10 000
Fastighetsförvaltning	20 000
Revision	10 000
Vatten och avlopp	20 000
Värme	110 000
Fastighetsel	15 000
Sophämtning	10 000
Reparationer och diverse	10 000
Övrigt, oförutsedd reserv	5 000
Summa driftskostnader	210 000

5.3 Skatter

Fastighetsavgift	
1 473 kr/lägenhet	11 784
Summa skatter	11 784

5.4 Fondavsättning/avskrivningar

Avsättning till yttre underhållsfond	20 000
Planenliga avskrivningar	55 600
	(85 686)*
Summa fondavsättning/avskrivningar	75 600

*Föreningen ska göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningen påverkar föreningens resultat, men ej likviditeten. Föreningens kostand för avskrivning täcks inte fullt ut av medlemmarnas avgifter. Årsavgifterna är beräknade att täcka föreningens samtliga kostnader förutom avskrivningar. Som framgår av summa totala årliga kostnader blir det första, och de därpå följande åren, pengar över.

Summa totala årliga kostnader	442 639

6 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter och övriga hyresintäkter. Årsavgifterna beräknas att höjas i takt med inflationen, med början 2011-01-01. Årsavgifterna skall fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	451 200
Beräknade årliga intäkter	451 200

7 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	RoK	Boarea	Andelstal	Månavg	Årsavgift	Insats	Upplåtelseavgift	Insats+Upplåtelse
A1001	1	4	104	18,440%	6 933	83 200	1 560 000	690 000	2 250 000
A1002	1	2	54	9,574%	3 600	43 200	810 000	490 000	1 300 000
A1003	1	2	54	9,574%	3 600	43 200	810 000	490 000	1 300 000
A1004	1	4	104	18,440%	6 933	83 200	1 560 000	690 000	2 250 000
A1101	2	3	70	12,411%	4 667	56 000	1 050 000	650 000	1 700 000
A1102	2	2	54	9,574%	3 600	43 200	810 000	565 000	1 375 000
A1103	2	2	54	9,574%	3 600	43 200	810 000	565 000	1 375 000
A1104	2	3	70	12,411%	4 667	56 000	1 050 000	650 000	1 700 000
			564	100,00%	37 600	451 200	8 460 000	4 790 000	13 250 000

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser.

8 Ekonomisk prognos

Kvm BR	568			År 5-10	2,09%					
Antal bostäder	8			År 11	2,09%					
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Kapitalkostnader	145 255	144 093	142 931	141 769	140 607	139 445	138 283	137 121	135 959	134 797	133 635
Avskrivningar	144 286	144 286	144 286	144 286	144 286	144 286	144 286	144 286	144 286	144 286	144 286
Driftkostnader	210 000	212 100	214 221	216 363	218 527	220 712	222 919	225 148	227 400	229 674	231 971
Fastighetsavgift	11 784	11 784	11 784	11 784	11 784	11 784	11 784	11 784	11 784	11 784	11 784
Intäkter bostäder	451 200	455 712	460 269	464 872	469 521	474 216	478 958	483 747	488 585	493 471	498 406
Amortering	55 600	55 600	55 600	55 600	55 600	55 600	55 600	55 600	55 600	55 600	55 600
Avsättning underhåll	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Resultat	-80 125	-76 551	-72 953	-69 330	-65 683	-62 011	-58 314	-54 591	-50 843	-47 069	-43 269
Likviditet	8 561	12 135	15 733	19 356	23 003	26 675	30 372	34 094	37 842	41 616	45 416
Årsavgifter	451 200	455 712	460 269	464 872	469 521	474 216	478 958	483 747	488 585	493 471	498 406
Årsavgifter per kvm BR	794	802	810	818	827	835	843	852	860	869	877

9 Känslighetsanalys

Prognosförutsättningar							
Räntenivå mars 2016	2,09%						
Inflation	1,00%						
Nettokostnader	-80 125	-76 551	-72 953	-69 330	-65 683	-62 011	-43 269
Nettoutbetalningar	8 561	12 135	15 733	19 356	23 003	26 675	45 416
Antagen inflationsnivå och nuvarande räntenivå + 1%							
Nettokostnader	-149 625	-145 495	-141 341	-137 162	-132 959	-128 731	-107 209
Nettoutbetalningar	-60 939	-56 809	-52 655	-48 476	-44 273	-40 045	-18 524
Nettokostnader per kvm	-112	-109	-106	-103	-100	-97	-81
Nettoutbetalningar per kvm	-46	-43	-40	-36	-33	-30	-14
Möjlig ändr. av urspr. årsavgift	-15,40%	-15,28%	-15,16%	-15,03%	-14,91%	-14,79%	-12,83%
Nuvarande räntenivå och antagen inflationsnivå + 1% 2,00%							
Nettokostnader	-82 225	-78 651	-75 074	-71 472	-67 846	-64 196	-45 566
Nettoutbetalningar	6 461	10 035	13 612	17 214	20 839	24 490	43 120
Nettokostnader per kvm	-62	-59	-56	-54	-51	-48	-34
Nettoutbetalningar per kvm	5	8	10	13	16	18	32

10 Särskilda Förhållanden

A Bostadsrättshavarna skall betala insats, upplåtelseavgift samt årsavgift. Årsavgift skall fastställas av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstalet.

B I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

C De i denna ekonomiska plan, upprättad 2016-04-02, lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

D Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheterna i gott skick.

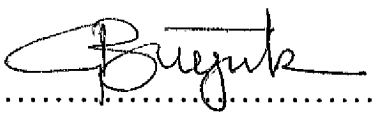
E Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för abonnemang avseende el.

F Bostadsrättsinnehavarna skall teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

G Inom förening skall bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

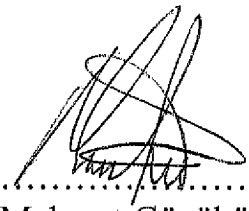
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öresund 6

Jönköping den 1 juni 2016



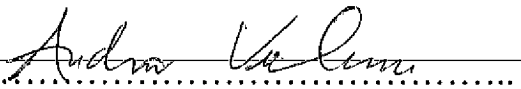
.....

Mustafa Gözübüyük



.....

Mehmet Gözübüyük



.....

Andrea Kalman

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Öresund 6, org.nr. 769632-0097, i Jönköpings kommun, daterad 2016-06-01, 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 , entreprenadavtal, aktieöverlåtelseavtal, garanti osålda lägenheter , färdigställandegaranti, lagfartsinformation, 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 och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2016-06-09

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2016-06-09

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

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