

# Ekonomisk plan



## **Bostadsrättsföreningen Susen, org.nr 769633-3751**

**Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för *Bostadsrättsföreningen Susen***

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan
- D Beräkningar av föreningens årliga kostnader
- E Redovisning av Bostadsrätter
- F Ekonomisk prognos
- G Känslighetsanalys
- H Nyckeltal
- I Underhållsbehov
- J Försäkring
- K Särskilda förhållande/ Styrelsens godkännande

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Susen och som 2016-11-24 registrerats hos Bolagsverket med org. nr.769633-3751 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket i enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i månad december 2016. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt att beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Inflyttning beräknas ske januari månad 2017.

Teknisk besiktning är utförd 2016-12-21 av Ett Par Grader Projektkoncept AB.

## B. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Älvdalen Idre 80:212
<i>Adress</i>	Idre Fjäll 800 A-H, 790 91 Idre
<i>Tomtareal</i>	996 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	3 800 000:- ( byggnadsvärde 2 576 000:- markvärde 1 224 000:-)
<i>Byggår</i>	1990
<i>Antal bostadsrätter</i>	8st
<i>Total kvm yta</i>	510 kvm+biyta ca:8 kvm varav bostadsrätter utgör BOA 510 kvm
<i>Byggnadernas antal</i>	2
<i>Antal plan</i>	2
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el och braskamin, elförbrukningen debiteras bostadsrättsinnehavarna individuellt.
<i>Ventilation</i>	Frånluftsfläkt/Spaltventil
<i>Biluppställningsplatser</i>	Det finns 2-3 p-platser vid varje lägenhetsentré med uttag för motorvärmare

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Stomme: Bottenplan – Betong, Övre plan - Trä  
 Fasad (målad 2015): Bottenplan – Betong/Trä, Övre plan - Trä  
 Grundläggning: Bottenplan - Platta på mark, Övre plan - Betongbjälklag  
 Yttertak: Plåt trp 20  
 Fönster: 2-glas isolerfönster

### **Kortfattad beskrivning bostadsrätter**

Badrum Ytskikt golv/vägg: Klinker/Kakel i 800A och 800B  
 Köksutrustning: Kyl/frys, spis, diskmaskin, micro  
 Ytskikt kök & allrum golv/vägg: Klinkers/målad i 800A och 800B, i övriga är det Plastmatta/målad & Plastmatta/panel & målad  
 Ytskikt golv/vägg sovrum: Klinker/målad i 800A och 800B, i övriga är det plastmatta/målad  
 Övrigt:

- Vidbyggt skidförråd är beläget utanför entrédörren vid varje lägenhet.
- Torkskåp i alla bostadsrätter.
- Braskamin belägen i Kök/Allrum finns i 800E, 800F, 800G, 800H
- Bastu i alla bostadsrätter förutom i 800B där ingen finns.
- 2015 nytt kök och badrum i 800A och 800B. 2013 nya badrum i 800C, 800D, 800E, 800F, 800G, 800H.
- Bostadsrätterna har ett perfekt ski in/ski out läge precis bredvid Dalarnas Längsta Pist.

## C. Kostnader och finansieringsplan

Köpeskilling för fastigheten	12 048 275	
Lagfartskostnad	135 000	Not.1
Expeditionsavgift	1 725	
Pantbrev	0	Not.2
Föreningsbildning	100 000	
Fastighetsfond	10 000	

<b>Summa</b>	<b>12 295 000</b>
--------------	-------------------

Not.1 Lagfartskostnad baserar sig på fastighetens bokförda värde. 9 000 000

Not.2 Pantbrev finns inom ramen 4 998 750

### Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering
	2 700 000	Pant	1,95%	52 650	40 500
<b>Totalt</b>	<b>2 700 000</b>			<b>52 650</b>	<b>40 500</b>

Summa lån 2 700 000

Insatser 9 595 000

**Summa finansiering 12 295 000**

**Amorteringsplan: År 1-3 40 500 kr/år**

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering

## D. Intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

#### Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter 216 240

#### Övriga intäkter

Intäkter från bostadsrättshavarna 155 520 Not 2

**Summa intäkter 371 760**

### Kostnader

#### Kapitalkostnader

Räntor 52 650

Avskrivningar 40 500

#### Driftskostnad

Ekonomisk förvaltning, administration 10 000

Vatten, avlopp och sopor 93 400

EL & värme 120 000

#### Underhållskostnad

Löpande yttre underhåll 15 000

Periodiskt yttre underhåll 20 000

#### Övriga kostnader

Fastighetsskatt 10 144 Not 1

Försäkringar 9 911

Driftsreserv 155

**Summa kostnader 371 760**

**Resultat -**

**Not 1:** Fastighetsavgift enligt skatteverket är 1268kr/år per bostadsrätt för år 2016.

**Not 2:** Föreningen debiterar ett schablonbelopp för el/värme och p-plats till varje Bostadsrätt enligt följande fördelning: A: 1995kr/mån, B. 1395kr/mån. och C-H:1595kr/mån.

### Avskrivningar och amorteringar

Avskrivningar beräknas utifrån en byggnads bedömda ekonomiska livslängd. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och amorteringen påverkar likviditeten men inte resultatet. Kassaöverskottet som uppkommer genom avskrivningarna används för att amortera föreningens lån.

## E. Redovisning bostadsrätter

Andelstalen är beräknade Insats/totalinsats med hänsyn till läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

<b>Antal bostadsrätter</b>	<b>8</b>		
<b>Yta bostadsrätter</b>	<b>510,0</b>	<b>Total yta kvm</b>	<b>510,0</b>
<b>Total insats</b>	<b>9 595 000</b>		
<b>Totalt årsavgifter</b>	<b>216 240</b>		

Beteckning	BOA	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	Övrigt
800 A	83	15,5%	33 580	2 798	1 490 000	4rok, balkong & uteplats
800 B	49	9,9%	21 410	1 784	950 000	2rok, balkong & uteplats
800 C	62	12,1%	26 143	2 179	1 160 000	3rok, uteplats
800 D	62	11,6%	25 128	2 094	1 115 000	3rok, uteplats
800 E	65	13,2%	28 622	2 385	1 270 000	3rok, balkong & uteplats
800 F	65	13,2%	28 622	2 385	1 270 000	3rok, balkong & uteplats
800 G	62	12,3%	26 593	2 216	1 180 000	3rok, uteplats
800 H	62	12,1%	26 143	2 179	1 160 000	3rok, uteplats
	<b>510,0</b>	<b>1</b>	<b>216 240</b>	<b>18 020</b>	<b>9 595 000</b>	

Föreningen debiterar varje bostadsrätt ett schablonbelopp för el/värme och p-plats med fördelning:

Bostadsrätt A:1995kr/mån, Bostadsrätt B: 1395kr/mån, Bostadsrätt C-H: 1595kr/mån.

## F. Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Intäkter</b>							
Årsavgift bostadsrätter	216 240	220 565	224 976	229 476	234 065	238 746	263 595
Intäkter från bostadsrättshavarna	155 520	158 630	161 803	165 039	168 340	171 707	189 578
<b>Summa intäkter</b>	<b>371 760</b>	<b>379 195</b>	<b>386 779</b>	<b>394 515</b>	<b>402 405</b>	<b>410 453</b>	<b>453 173</b>
<b>Kostnader</b>							
Ekonomisk förvaltning	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Vatten, avlopp & sopor	93 400	95 268	97 173	99 117	101 099	103 121	113 854
El & värme	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279
Löpande underhåll	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Periodiskt underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Fastighetsskatt	10 144	10 347	10 554	10 765	10 980	11 200	12 365
Försäkringar	9 911	10 109	10 311	10 518	10 728	10 943	12 081
Övrigt	155	158	161	164	168	171	189
<b>Summa kostnader.</b>	<b>278 610</b>	<b>284 182</b>	<b>289 866</b>	<b>295 663</b>	<b>301 576</b>	<b>307 608</b>	<b>339 624</b>
<i>Resultat före avskrivning</i>	<i>93 150</i>	<i>95 013</i>	<i>96 913</i>	<i>98 852</i>	<i>100 829</i>	<i>102 845</i>	<i>113 549</i>
Avskrivningar	40 500	40 500	40 500	40 500	40 500	40 500	40 500
<i>Resultat före finansnetto</i>	<i>52 650</i>	<i>54 513</i>	<i>56 413</i>	<i>58 352</i>	<i>60 329</i>	<i>62 345</i>	<i>73 049</i>
Räntekostnad	52 650	51 860	51 071	50 281	49 491	48 701	44 753
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>2 653</b>	<b>5 343</b>	<b>8 071</b>	<b>10 838</b>	<b>13 644</b>	<b>28 297</b>

## G. Känslighetsanalys

### Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Ränteförändring</b>							
Dagens räntenivå	216 240	220 565	224 976	229 476	234 065	238 746	263 595
Dagens räntenivå +1%	243 240	242 045	240 851	239 656	238 461	237 266	231 293
Årsavgiften höjs med	<b>12,5%</b>	<b>11,9%</b>	<b>11,4%</b>	<b>10,8%</b>	<b>10,3%</b>	<b>9,7%</b>	<b>7,0%</b>
<hr/>							
Dagens räntenivå	216 240	220 565	224 976	229 476	234 065	238 746	263 595
Dagens räntenivå +2%	270 240	272 965	275 777	278 676	281 666	284 748	307 997
Årsavgiften höjs med	<b>25,0%</b>	<b>24,2%</b>	<b>23,5%</b>	<b>22,8%</b>	<b>22,0%</b>	<b>21,3%</b>	<b>17,6%</b>
<hr/>							
Dagens räntenivå	216 240	220 565	224 976	229 476	234 065	238 746	263 595
Dagens räntenivå +3%	297 240	299 560	301 967	304 461	307 046	309 723	332 567
Årsavgiften höjs med	<b>37,5%</b>	<b>36,5%</b>	<b>35,6%</b>	<b>34,7%</b>	<b>33,8%</b>	<b>32,8%</b>	<b>28,2%</b>
<hr/>							
<b>Driftkostnader</b>							
Dagens driftskostnader	216 240	220 565	224 976	229 476	234 065	238 746	263 595
Kostnader ökar med 5%	227 410	239 139	251 453	264 384	277 961	292 217	374 930
Årsavgiften höjs med	<b>5,2%</b>	<b>10,6%</b>	<b>16,3%</b>	<b>22,3%</b>	<b>28,5%</b>	<b>35,1%</b>	<b>42,1%</b>
<hr/>							
<b>Driftkostnader</b>							
Dagens driftskostnader	216 240	220 565	224 976	229 476	234 065	238 746	263 595
Kostnader ökar med 10%	238 580	250 867	263 768	277 315	291 539	306 473	393 125
Årsavgiften höjs med	<b>10,3%</b>	<b>16,0%</b>	<b>22,0%</b>	<b>28,2%</b>	<b>34,8%</b>	<b>41,7%</b>	<b>81,8%</b>

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

## H. Nyckeltal

Belåning per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	5 294	kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	507	kr
Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm, baserad på fastighetens totala yta	24 108	kr
Föreningens totala drifts och underhållskostnad samt övriga kostnader under första verksamhetsåret	278 610	kr

Fastighetens totala kvm yta	510	Kvm
Yta kvm bostadsrätter	510	kvm
Total Insats	9 595 000	kr
Totalt årsavgifter	216 240	kr

## I. Underhållsbehov

En teknisk besiktning av fastigheten har skett av Jörgen Ragnarsson, Ett Par Grader Projektconcept AB den 2016-12-21 med huvudsakligt syfte att bedöma underhållsbehovet på fastigheten.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmsta elva åren täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond, inom den totala anskaffningskostnaden samt genom avsättning till yttre underhåll och reparationer.

## J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar

## K. Särskilda förhållanden

### Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten:

#### 1. Förvärv av aktierna

Brf Susen org.nr.769633-3754 förvärvar aktierna i Fjällrenen AB org.nr.559090-6995 av Möller Invest Holding AB org.nr.556932-3610 som överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

Överenskommet värde för fastigheten	12 048 275
Justerat eget kapital	50 000
Bokfört värde på fastigheten	<u>-9 000 000</u>
Värde på aktier	3 098 275

#### 2. Förvärv av fastigheten Älvdalen Idre 80:212

Föreningen beviljas lån av banken på 2 700 000kr  
Fjällrenen AB org.nr.559090-6995 A: överlåter fastigheten Älvdalen Idre 80:212 till ett pris motsvarande Bokfört värde på fastigheten. Köpet betalas kontant via övertagande av ett skuldebrev som belastar fastigheten.

#### 3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Susen skriver ner aktierna som tillgångar med 3 048 275kr till 50 000kr  
Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

#### 4. Försäljning av Fjällrenen AB org.nr.559090-6995

Bolaget har nedskrivits till 50 000 kr och man säljer aktierna (för likvidation).

#### 5. Betalning av BRF aktieförvärv

De genom aktieförsäljningen inbringande beloppet tillsammans med Insatserna, Samt resterande del av banklånet används för att reglera säljrevers.

## Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan

Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt såsom t.ex kostnader för p-platser, värme och elförbrukning som debiteras varje bostadsrätt i förskott per månad.

Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstalen.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

**Göteborg 2017-01-04**

.....

Sara Jansson

.....

Daniel Möller

.....

Vincent Wendén