

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Sladdergatan

Organisationsnummer 769631-9966

Ystad

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Taxeringsvärde
 - E. Finansieringsplan och Nyckeltal
 - F. Föreningens kostnader
 - G. Föreningens intäkter
 - H. Redovisning av lägenheterna
 - I. Ekonomisk prognos
 - J. Känslighetsanalys
 - K. Särskilda förhållanden
- Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sladdergatan (769631-9966), som har sitt säte i Skåne län, Ystad kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-04-01 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har erbjudits att förvärva samtliga aktier i Sladdergatan Fastighets AB, från Wallén i Lund AB och Björn Johansson Invest AB, vars enda tillgång är fastigheten Ystad Ottiliana 47. I samband med förvärvet av aktierna ska fastigheten transporteras (transportköp) så att den blir direktägd av bostadsrättsföreningen. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på slutlig kostnad. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2016.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning kommer att ske i kvartal 1, 2017.

Fastigheten har besiktigats av Anders Persson på Husgruppen den 7 december 2016. Anders Persson har tagit fram en underhållsplan som visar på ett bedömt underhållsbehov om 180 000 kr de kommande 11 åren. Föreningen avsätter initialt 200.000 kr.

Föreningen kommer i årsredovisningen att göra avskrivningar på bedömt byggnadsvärde utifrån en rak avskrivningsplan på 100 år. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ystad Otiliana 47
Adress:	Sladdergatan 9
Tomtens areal:	499 kvm
Bostadsarea (BOA):	344 kvm
Byggnadernas utformning:	En huskropp
Byggår:	1902, löpande renoverad samt ombyggd 2016-2017
Antal bostadslägenheter:	5 stycken
Upplåtelseform:	Friköpt tomt

Gemensamma anordningar och utrymmen

Avfall	Soptunnor i trapphusens entréplan
Förråd	5 stycken samt 2 gemensamma i källaren

TEKNISK BESKRIVNING

Grund	Källare/betongplatta med mellanbjälklag av tegel och trä
Stomme	Tegel
Yttertak	Bandtäckt plåt
Fasad	Tegel
Fönster	Kopplade 2-glas samt nya 3-glas på vissa delar, trä
Innerväggar	Merparten betong/puts samt nya innerväggar m regler och gips
Balkong/uteplats	Stålbalkskonstruktion på plan 2 samt träkonstruktion med stolpar ner på mark
Lägenhetsentrédörrar	Säkerhetsdörrar, nya 2016-2017
Värme	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag

Lägenhetsbeskrivning:

Generell

Golv	Ekparkett
Väggar	Målade
Tak	Målade vita

Innerdörrar	Vita original alt ursprungs spegel, alt nya vita spegeldörrar
Lister	Vita original alt nya profilerade
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten
<u>Kök</u>	Vita släta luckor med rostfria handtag Bänkskiva laminat alt marmor Kombination kyl/frys Diskmaskin Spishäll infälld i bänkskiva Inbyggnadsugn Kakel mellan bänkskåp och ev väggskåp
<u>Badrum</u>	Grå klinker Vitt kakel Duschhörna 90x90 glas, lgh 1 (34 kvm) 80x80 WC och tvättställ Spegel alt spegelskåp Tvättmaskin och torktumlare Värmegolv
<u>Lägenhetsförråd</u>	Separata förråd i källare
<u>Övrigt avseende lägenheterna</u>	
Plan 1	
Lgh 1	Ca 9 kvm altan/trädäck med räcke och trappa ner till gemensam trädgård Tvättmaskin/torktumlare kombi Komplett kök med terrassdörr till altanen Vardagsrum/sovrum med 1 garderob Biarea ca 15 kvm i källare, lucka med stege/trappa ner från kök, finns både fönster och element.
Lgh 2	Ca 10 kvm altan/trädäck med räcke och trappa ner till gemensam trädgård Komplett kök med terrassdörr till altanen Hall med garderober Kakelugn i vardagsrum WC med duschhörna och tvättpelare
Plan 2	
Lgh 3, 4	Ca 5 kvm balkong Komplett kök med terrassdörr till balkongen WC med duschhörna och tvättpelare Kakelugn i vardagsrum (lgh 3)
Plan 3/vindsvåning	
Lgh 5	Öppen planlösning med 4 kupor mot innergården, 4 takfönster mot norr Badrum med badkar, duschhörna och tvättpelare Öppen spis i vardagsrum Biarea, gårdshus på innergården ca 11 kvm med indraget vatten/avlopp samt ca 15 kvm trädäck

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad	14 210 000
Lagfartskostnad-bekostas av säljaren	0
Pantbrev -bekostas av säljaren	0
Underhållsfond/Likviditetsreserv	200 000
TOTALT	14 410 000

D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	5 200 000
Markvärde	1 032 000
Totalt	6 232 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	1 457 333	1 457 333	1 457 333	4 372 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid***	1 år	3år	5år	
Räntesats*	1,50%	1,80%	2,10%	1,80% **
Amortering	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Belopp amortering per år	14 573	14 573	14 573	43 720
Räntekostnad år 1	21 860	26 232	30 604	78 696
Totalbelopp år 1 (rta+am)	36 433	40 805	45 177	122 416

* Preliminär ränta

** viktat genomsnitt

*** Preliminär bindningstid, kan ändras

Finansiering	
Insatser	10 038 000
Föreningens lån	4 372 000
Summa finansiering	14 410 000

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm	41 308
Belåning per kvm	12 709
Genomsnittsinnsats per kvm	29 180
Driftskostnader per kvm år 1	323
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	757

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 344

Kapitalkostnader		
Avskrivningar	106 575	310
Räntor	78 696	229
Summa kapitalkostnader:	185 271	539

Driftkostnader		<i>kr/kvm</i>
Elförbrukning - (exkl hushållsel)	5 000	15
Vatten och avlopp/sophämtning	16 000	47
Uppvärmning	50 000	145
Fastighetsförsäkring	6 000	17
Fastighetskötsel, sköts av medlemmarna	5 000	15
Trappstädning, sköts av medlemmarna	0	0
Ekonomisk Förvaltning	18 000	52
Löpande underhåll/övrigt/reserv	11 000	32
Summa drift:	111 000	323

**Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Medlemmarna kommer att ta ett aktivt ansvar för förvaltningen av föreningens hus.*

Underhållsfondering		
Underhållsfond	20 000	58

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift bostäder*	6 575	
Summa skatter och avgifter:	6 575	19

**Fastighetsavgiften är beräknad på 1 315 kr/år och lägenhet.*

Summa kostnader drift, underhåll, fastighetsavgift:	137 575
--	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter		
Årsavgifter	260 351	757
Summa intäkter:	260 351	

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter	260 351
Insatser	10 038 000

Lgh nr	Area kvm	Insats	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelstal
1	34	997 000	27 587	2 299	0,10596
2	69	2 097 000	54 597	4 550	0,20971
3	68	1 997 000	53 397	4 450	0,20510
4	66	1 950 000	52 785	4 399	0,20275
5	107	2 997 000	71 984	5 999	0,27649
	344	10 038 000	260 351	21 696	1,00000

Observera att detta är en liten självförvaltande förening där samtliga medlemmar förväntas att ta ansvar för den dagliga driften av föreningens hus.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	344	
Kvm BR	344	

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2027
<i>Genomsnittsränta</i>	1,80%	1,85%	1,90%	1,95%	2,00%	2,05%	2,10%	2,30%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	4 372 000	4 328 280	4 283 854	4 238 710	4 192 838	4 146 224	4 098 858	3 901 618

KOSTNADER

Ränta	78 696	80 073	81 393	82 655	83 857	84 998	86 076	89 737
Avskrivningar	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575
Driftkostnader	111 000	113 220	115 484	117 794	120 150	122 553	125 004	135 308
Fastighetsavgift	6 575	6 707	6 841	6 977	7 117	7 259	7 405	8 015
Summa kostnader	302 846	306 575	310 293	314 001	317 699	321 385	325 060	339 635

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	757	772	787	803	819	836	852	923
Årsavgifter	260 351	265 558	270 869	276 287	281 812	287 449	293 198	317 366
	260 351	265 558	270 869	276 287	281 812	287 449	293 198	317 366

Årets resultat	-42 495	-41 017	-39 424	-37 715	-35 886	-33 936	-31 862	-22 269
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-42 495	-41 017	-39 424	-37 715	-35 886	-33 936	-31 862	-22 269
Återföring avskrivningar	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575
Amorteringar lån	-43 720	-44 426	-45 144	-45 873	-46 614	-47 366	-48 131	-51 317
Amortering i % per år	1,00%	1,03%	1,05%	1,08%	1,11%	1,14%	1,17%	1,32%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	20 360	21 132	22 007	22 988	24 075	25 272	26 582	32 989
Avsättning till yttre underhåll	-20 000	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-24 380
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	360	732	1 199	1 763	2 426	3 191	4 058	8 609

J. Käslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Genomsnittsränta (+1 %)	2,80%	2,85%	2,90%	2,95%	3,00%	3,05%	3,30%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	4 372 000	4 328 280	4 283 854	4 238 710	4 192 838	4 146 224	3 901 618

KOSTNADER

Ränta	122 416	123 356	124 232	125 042	125 785	126 460	128 753
Avskrivningar	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575
Drifkostnader	111 000	113 220	115 484	117 794	120 150	122 553	135 308
Fastighetsavgift	6 575	6 707	6 841	6 977	7 117	7 259	8 015
Summa kostnader	346 566	349 857	353 132	356 388	359 627	362 847	378 652

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	757	772	787	803	819	836	923
Årsavgifter	260 351	265 558	270 869	276 287	281 812	287 449	317 366
Ränteintäkt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	260 351	265 558	270 869	276 287	281 812	287 449	317 366

Årets resultat	-86 215	-84 299	-82 263	-80 102	-77 815	-75 399	-61 285
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-86 215	-84 299	-82 263	-80 102	-77 815	-75 399	-61 285
Återföring avskrivningar	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575	106 575
Amorteringar	-43 720	-44 426	-45 144	-45 873	-46 614	-47 366	-51 317
Amortering i % per år	1,00%	1,03%	1,05%	1,08%	1,11%	1,14%	1,32%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-23 360	-22 151	-20 831	-19 400	-17 853	-16 190	-6 027
Avsättning till yttre underhåll	-20 000	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-24 380
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-43 360	-42 551	-41 639	-40 624	-39 502	-38 272	-30 407

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta+1%	883	896	908	921	934	947	1 011
Ränta +2%	1 010	1 021	1 033	1 044	1 056	1 067	1 124
Inflation +1%	756	774	792	811	829	848	948
Inflation +2%	756	778	800	823	847	871	1 002

K. Särskilda förhållanden

- A Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- B Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på byggnadsvärdet enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. De beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.
- C Bostadsrättshavarna tecknar enskilda abonnemang avseende hushållsel.
- D Bostadsrättshavarna ska aktivt delta i skötseln av föreningens hus. Det finns ingen köpt fastighetskötsel utan medlemmarna ansvarar för t ex trädgårdsskötsel, snöröjning, trappstädning mm.
- E De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- F I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Ystad 2016-12-

Bostadsrättsföreningen Sladdergatan

.....
Ulf Wallén

.....
Björn Johansson

.....
Frida Johansson