

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs

org.nr 769633-8404

Sotenäs 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 Sydvästen i Sotenäs som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-31 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Teckning av upplåtelseavtal beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för verksamheten. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2016.

Sydvästen i Sotenäs Holding AB svarar under 6 månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheterna som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Sydvästen i Sotenäs Holding AB de osålda lägenheterna.

Sydvästen i Sotenäs Holding AB garanterar den slutliga anskaffningskostnaden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna baseras på fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda (skattemässiga) värde. Därefter likvideras bolaget genom Sydvästen i Sotenäs Holding AB's försorg.

Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Varje bostadsrättshavare svarar för sina kostnader för hushållsel, hemförsäkring, tele, TV (utöver grundutbud) och bredband.

Föreningen har erbjudits finansiering av Swedbank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Tången 47:1
Kommun:	Sotenäs kommun
Adress:	Anggatan 14, 456 32 Kungshamn
Tomtens areal:	1 612 kvm
Bostadsarea:	642 kvm
Agarstatus	Aganderätt
Typkod/taxeringsvärde	Fastigheten har typkod 325 (hyreshusenhet, lokaler), men ska omtaxeras till typkod 320 (hyreshusenhet, bostäder) och kommer i samband med detta åsättas ett nytt taxeringsvärde.
Husets utformning:	Ett flerbostadshus (ursprungligen från 1940-talet, men totalt om- och tillbyggt 2009) i tre plan med åtta lägenheter, ett radhus (byggt 2010) med tre lägenheter och en garagebyggnad med förråd.
Planförhållanden:	Detaljplan fastställd 2005-12-01.
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Värme:	Bergvärmepump för uppvärmning och varmvattenproduktion.
Ventilation:	Centralfläkt för åtta lägenheter. Tre lägenhetsfläktar i radhus.
El:	Elcentral med undermätare för respektive lägenhet. Ett elavtal med intern debitering av hushållsel för respektive lägenhet.
Sophantering:	Avfalls- och sopkärl placerade vid garage med hämtning varje vecka.
Tvättstuga:	Tvättmaskiner och torktumlare. Vatten och vask för trappstädning.
Internet/TV:	Nätverk för TV med gemensam antenn och förstärkare. Datanätverk Cat 6 till samtliga lägenheter. Wifi sändare för trådlös anslutning med gemensamt ADSL-abonemang. Fiberanslutning i fritt nät är upphandlad och installeras i januari 2017.
Parkering:	På fastighetens tomtmark finns parkeringsmöjlighet för en personbil per lägenhet.
Toalett:	I anslutning till värmecentral nära entrén i huvudbyggnad.
Förråd:	Två mindre i anslutning till trapphus.
Trapphus:	Korridor till lägenheter och personhiss.
Övrigt:	Garagebyggnad med lägenhetsförråd och möjlighet till uthyrning av övriga utrymmen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

- Huvudbyggnad:	Ursprungligen från 1940-tal. Totalt om- och tillbygd 2009. Alla installationer; el, vatten, avlopp och värmesystem byttes ut 2009. Grund och delar av stomme är ursprunglig. Tre plan med åtta lägenheter (BOA 503 m ²) med möblerbar balkong eller egen uteplats.
Brandklass:	BR1. Varje lägenhet utgör en egen brandcell. Utvändig brandtrappa.
Grund:	Grundsulor med mellangjuten betong. Lägenhetsavskiljande betongsulor på betonggrunden för första plan. Grundmur av syraputsad betonghålstén.
Stomme:	Trä.
Yttervägg:	Plankvägg med isolerskivor, vindduk och stående trä.
Yttertak:	Lertegel på råspont med tätskikt av modern armerad takpapp. Takstolar fackverk av trä.
Fönster:	Fönster trä aluminiumbeklädnad 3-glas. I trapphus PVC-fönster med isolerglas.
Golv:	Plan 1 klinker med vattenburen värme. Plan 2 parkett. Plan 3 nåtade trägolv med ljusgrå eller transparent lack.
Innerväggar/innertak:	Träreglar och byggskivor. Tapet, slätväv eller ljusgrå färg. Vitmålade gipstak.
Vind:	Inspekterbar vind med ventilationsinstallationer.

- Radhus:	Nybyggnad från 2010. Tre st lägenheter (BOA 136 m ²) i två plan med internt trappa. Plan två utgör sovloft. Separata uteplatser i markplan.
Brandklass:	BR3. Varje lägenhet utgör en brandcell. Lägenhetsavskiljande väggar från grundplatta tillnock.
Grund:	Gjuten armerad platta på cellplastisolering.
Stomme:	Trä.
Yttervägg:	Stående träpanel, utegipsskiva, träreglar med mineralulls- isolering, diffusionsspärr, gipsskiva, liggande slätpanel.
Yttertak:	Lertegel på råspont med tätskikt av modern armerad takpapp.
Fönster:	Vitmålat trä, isolerglas.
Golv:	Klinker med golvvärme plan ett, plankgolv i lackat trä plan två.
Innerväggar/innertak:	Träreglar gipsskiva och liggande träpanel. Vitmålat träbjälklag i plan ett och vitmålat gipstak plan två.
- Garage:	Okänt byggår. 114 m ² byggyta fördelat på tre enheter. 67 m ² av byggnaden bedöms vara från 1970/80-tal och 47 m ² av äldre datum. 31 m ² av ytan utgör lägenhetsförråd med separata låsbara utrymmen för 11 lägenheter, 36 m ² av ytan utgör hobby- utrymme med 3-glasfönster och 47 m ² av ytan utgör garage- plats för två bilar och enskilt förråd.
Grund:	2/3 utgörs av gjuten armerad betongplatta och 1/3 utgörs av grindsula av granit med asfalt mellan sulorna.
Yttervägg:	Stående träpanel. 2/3 av väggarna med någon isolering.
Dörrar:	Två slagportar av trä, två vipportar av korrugerad plåt och en förrådsdörr med runt fönster.
Tak:	Målad takbeklädning av eternit på råspont med takpapp.

Kortfattad rumsbeskrivning

Samtliga lägenheter har som lägst 2010-talsstandard och helkaklade badrum.

C. Kostnader för fastighetens förvärv

Köpeskilling för fastigheten	28 700 000
Likviditetsreserv	50 000
	<u>28 750 000</u>

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

	belopp kronor	ränta procent	kronor	amortering antal år	kronor	summa kronor
Lån	4 800 000	2,10%	100 800	75	28 100	128 900
Insatser	<u>23 950 000</u>					
Summa finansiering	28 750 000		<u>100 800</u>			
Kapitalkostnad 1:a året						<u>128 900</u>

¹ Förutsätts delas i tre delar med bindning 3 månader (1 335 000 ränta 2,05 %) 3 år (2 000 000, ränta 1,94 %) och 5 år (2 000 000, ränta 2,28 %). Det bör noteras att hänsyn tagits till en räntereserv om 0,5 % jämfört med av banken, per dagen för upprättande av denna plan, erbjudna räntenivåer.
Amortering kommer att ske med 28 100 kr första året för att sedan ökas med 2 % årligen, vilket ger en amortering år 2 om 28 662 kr och år 3 om 29 235 kr. Med denna amorteringstakt kommer lånen vara slutamorterade på 75 år.

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll sker stadgeenligt med minst ett halvt prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Driftskostnader inkl. mervärdesskatt i förekommande fall:

Arvoden	Styrelse och revision	10 000
	Ekonomisk förvaltning	25 000
Skötsel o underhåll	Fastighetsskötsel inkl snöröjning	10 000
	Renhållning/Sophantering	20 000
Förbrukning	Vatten/avlopp	46 000
	Fastighetsel	5 000
	Värme	26 000
Övrigt	Försäkring	8 000
	Övrigt/reserv	<u>30 000</u>
Summa driftskostnader		<u>180 000</u>

Sammanfattning av årliga utbetalningar:

Driftskostnader	180 000
Räntor och amorteringar	128 900
Avsättning till underhåll	22 400
Fastighetsavgift	<u>14 465</u>
	<u>345 765</u>

E. Föreningens intäkter.

Årsavgifter	<u>345 870</u>
	345 870

F. Lägenhetsspecifikation

	lgh-nummer	lägenhets-yta, m ²	andelstal %	insats kr	årsavgift, kr	
					per år	per månad
1)	11	49,5	7,728	1 800 000	26 730	2 228
2)	12	69,5	10,851	2 500 000	37 530	3 128
3)	13	44,5	6,948	1 575 000	24 030	2 003
4)	21	36,0	5,621	1 550 000	19 440	1 620
5)	22	72,5	11,319	2 725 000	39 150	3 263
6)	23	80,0	12,490	2 950 000	43 200	3 600
7)	31	23,0	3,591	1 175 000	12 420	1 035
8)	32	127,5	19,906	3 850 000	68 850	5 738
9)	41	46,0	7,182	1 975 000	24 840	2 070
10)	42	46,0	7,182	1 875 000	24 840	2 070
11)	43	46,0	7,182	1 975 000	24 840	2 070
		640,5	100,000	23 950 000	345 870	28 823

G. Ekonomisk prognos

Förväntad inflation: 2 %

Förväntad höjning årsavgifter 2 %

(år 1 = 2017)

Intäkter

Årsavgifter

per m²

Driftsnetto smf

Summa intäkter

Kapitalkostnader

Räntor

Amorteringar *

Driftskostnader

Yttre underhåll

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Summa kostnader

Årets överskott

Ackumulerad kassabehållning

- varav fond

Ränteantagande

År

1	2	3	4	5	6	11
345 870 540 0	352 787 551 0	359 843 562 0	367 040 573 0	374 381 585 0	381 868 596 0	421 614 658 0
345 870	352 787	359 843	367 040	374 381	381 868	421 614
100 800 28 100	100 500 28 662	99 300 29 235	98 700 29 820	98 000 30 416	97 400 31 025	94 000 34 254
180 000	184 000	187 000	191 000	195 000	199 000	219 000
22 400	23 000	23 000	24 000	24 000	25 000	27 000
14 465	15 000	15 000	15 000	16 000	16 000	18 000
345 765 105	351 162 1 625	353 535 6 308	358 520 8 520	363 416 10 964	368 425 13 444	392 254 29 360
72 505 22 400	97 130 45 400	126 438 68 400	158 958 92 400	193 923 116 400	232 367 141 400	480 788 272 400
2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%

* Det förutsätts att avskrivningar ska göras i enlighet med god redovisningssed. Detta kommer, enligt nuvarande normer, att ge ett lägre redovisningsmässigt resultat. Årsavgiften beräknas så, att den ska täcka löpande driftsutgifter och amorteringar, varför endast beräknade amorteringar angivits i prognosen ovan. Med en 100-årig rak avskrivningsplan blir avskrivningarna 206 744 kr/år (avskrivningsunderlag 20 674 370 kr). Det redovisningsmässiga resultatet blir då första året 178 644 kr lägre än det som anges ovan och efterföljande år något bättre.

** Föreningen uppvisar årligen ett beräknat positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet stärker föreningens likviditet på sikt och kan, efter styrelsebeslut, användas för amortera låneskulden ytterligare. Det positiva kassaflödet kan också användas som en buffert för att klara framtida räntehöjningar.

H. Känslighetsanalys

Årsavgift per m² enligt plan

Årsavgift per m² vid

ökad inflation 1%-enhet

minskad inflation 1%-enhet

ökad ränta 1%-enhet

minskad ränta 1%-enhet

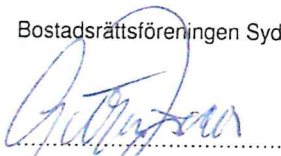
540	551	562	573	585	596	658
540	556	573	590	608	626	726
540	545	551	556	562	568	596
615	626	637	648	659	671	733
465	476	487	498	510	521	584

I. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet:

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Sotenäs den 7 mars 2017

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs


Göran Zaar


Gustav Zaar


Oscar Zaar

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs, org.nr. 769633-8404, i Sotenäs kommun, undertecknad 2017-03-07, 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 med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas elva bostadsrättslokaler 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, statusbesiktning med underhållsplan, utkast till aktieöverlåtelseavtal, garanti osålda lägenheter, intyg tom fastighet, finansieringsoffert och allmän fastighetsinformation.

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 2017-03-13

Växjö 2017-03-03



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.