

Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos, resultat respektive likviditet**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Jagaren 21, Norrköping kommun, som registrerades 2015-07-01 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten har förvärvats genom köp av ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarade fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Aktiebolaget kommer senare att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan bostadsrättsföreningen och PEAB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, VA och fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter samt samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställande garanti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningen administration inklusive upprättande av ekonomisk plan mm. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselanvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT – 06.

Eventuella tillval som bostadsrättsköparna gör kommer faktureras externt till medlemmen direkt från entreprenören och ingår ej i anskaffningskostnad.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningens blivande medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan vilket beräknas ske under andra kvartalet 2017. Inflyttning beräknas ske under andra och tredje kvartalet 2017.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Norrköping, Jagaren 21
Adresser	Pampusvägen 20 A-F samt 22 A-H, 603 65 Norrköping
Fastighetens areal	3 218 m ²
Boarea (ca)	2 438,5 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i två och tre plan.
Byggnadsår	År 2017
Parkering	27 st p-platser (avgiftsbelagda)
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: Jagaren 21. Datum 2015-01-21, Akt 0581K-P15/4
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde på 26 457 000 kr varav 22 800 000 kr för byggnad. (Beräknad via SKVs förenklad fastighetstaxering)
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamma anordningar och installationer

Förråd	Inom huvudbyggnaden.
Gårdsplan	Hårdgjorda ytor med asfalt och/eller plattläggning. I övrigt gräsbelagda ytor.
Övrigt	Övernattningsrum samt en relaxavdelning med tillhörande bastu. Medlemmarna har möjlighet att förhyra faciliteterna genom separat bokningssystem.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålad och isolerad betongplatta.
Stomme / Bjälklag	Betong och trä / Betong.
Fasader	Målad stående träpanel.
Yttertak	Papp.
Fönster	Trä/Aluminium.
Uteplatser / Balkonger	Trä och/eller betong och/eller betongplattor.
Trapphus / Hiss	Utvändiga trappor. Hiss finns men ej till samtliga lägenheter.
Uppvärmningssystem	Bergvärmepump med vattenburen golvvärme.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
TV/Bredband	Fiber via Telia.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Skåp och luckor/lådor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, induktionshäll, spisfläkt, inbyggnadsugn, microugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch, kommod, spegelskåp, tvättmaskin, torktumlare och handdukstork.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Jagaren 21, org nr 769630-2822, är slutligt känd och uppgår till 98 545 500 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden upptagna. Vidare ingår en fond på 104 500 kr som är avsatt för föreningens likviditet och oförutsedda kostnader.

Kostnadsslag	(kr)
Kostnad för förvärv av fastighet samt uppförande av byggnaden	98 545 500 kr
Likviditetsreserv	104 500 kr
Totalt	98 650 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande räntevillkor i april 2017. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheterna.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	8 720 000 kr	1,46%	127 312 kr	87 200 kr	3-mån
Lån 2	8 720 000 kr	1,95%	170 040 kr	87 200 kr	3 år
Lån 3	8 720 000 kr	2,55%	222 360 kr	87 200 kr	5 år
Summa lån	26 160 000 kr				
Insatser	72 490 000 kr				
Totalt	98 650 000 kr		519 712 kr	261 600 kr	

*Linjär amortering om 1% av ursprunglig kapitalskuld med uppräknings om 2% årligen.

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 849 241 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 265 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen kommunal fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	781 312 kr	320 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	70 000 kr	29 kr
Ekonomisk förvaltning	55 000 kr	23 kr
Fastighetsskötsel	100 000 kr	41 kr
Försäkring	40 000 kr	16 kr
Renhållning, snöröjning, sophantering	60 000 kr	25 kr
VA samt gemensam fastighetsel	120 000 kr	49 kr
Värme bostäder	160 000 kr	66 kr
Övrigt	40 000 kr	16 kr
Summa	645 000 kr	265 kr
Yttre fond	121 000 kr	50 kr
Totalt	1 547 312 kr	635 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	1 450 112 kr
Hysesintäkter p-platser	97 200 kr
Totalt	1 547 312 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 27 stycken till antalet. Dessutom hyr föreningen ut 27 st parkeringsplatser. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets nummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m ²)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
20 A	1	4	rok	103	4,16%	3 095 000	60 343	5 029
20 B	2	4	rok	103	4,16%	3 245 000	60 343	5 029
20 C	1	3	rok	76	3,19%	2 225 000	46 221	3 852
20 D	2	3	rok	76	3,19%	2 385 000	46 221	3 852
20 E	1	3	rok	76	3,19%	2 225 000	46 221	3 852
20 F	2	3	rok	76	3,19%	2 385 000	46 221	3 852
22 A - 1101	2	3	rok	76	3,19%	2 315 000	46 221	3 852
22 A - 1102	2	5	rok	115,5	4,61%	3 195 000	66 880	5 573
22 B	1	4	rok	103	4,16%	2 695 000	60 343	5 029
22 C	1	3	rok	76	3,19%	2 125 000	46 221	3 852
22 D	1	4	rok	103	4,16%	2 795 000	60 343	5 029
22 E	1	3	rok	76	3,19%	2 075 000	46 221	3 852
22 F	1	3	rok	76	3,19%	2 125 000	46 221	3 852
22 G	1	4	rok	103	4,16%	2 840 000	60 343	5 029
22 H - 1101	2	3	rok	78,5	3,28%	2 495 000	47 528	3 961
22 H - 1102	2	4	rok	103	4,16%	2 895 000	60 343	5 029
22 H - 1103	2	3	rok	76	3,19%	2 295 000	46 221	3 852
22 H - 1104	2	4	rok	103	4,16%	2 895 000	60 343	5 029
22 H - 1105	2	3	rok	76	3,19%	2 295 000	46 221	3 852
22 H - 1106	2	5	rok	112	4,49%	3 195 000	65 050	5 421
22 H - 1107	2	4	rok	103	4,16%	3 245 000	60 343	5 029
22 H - 1201	3	3	rok	78,5	3,28%	2 695 000	47 528	3 961
22 H - 1202	3	4	rok	103	4,16%	3 195 000	60 343	5 029
22 H - 1203	3	3	rok	76	3,19%	2 485 000	46 221	3 852
22 H - 1204	3	4	rok	103	4,16%	3 195 000	60 343	5 029
22 H - 1205	3	3	rok	76	3,19%	2 485 000	46 221	3 852
22 H - 1206	3	5	rok	112	4,49%	3 395 000	65 050	5 421
Totalt lgh				2 438,5	100%	72 490 000	1 450 112	120 843

* I avgiften ingår ej hushållsel för vilken bostadsrättshavaren tecknar egna abonnemang.

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	
	(kr/m ²)
Insatser	29 727 kr
Belåning i förening	10 728 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	314 kr
Total förvärvskostnad inkl kassa	40 455 kr
Genomsnittlig årsavgift	595 kr

9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	1 450 112	1 479 114	1 508 697	1 538 870	1 569 648	1 601 041	1 767 678
Övriga intäkter	97 200	99 144	101 127	103 149	105 212	107 317	118 486
Summa	1 547 312	1 578 258	1 609 823	1 642 020	1 674 860	1 708 357	1 886 165
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	645 000	657 900	671 058	684 479	698 169	712 132	786 251
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa	645 000	657 900	671 058	684 479	698 169	712 132	786 251
Finansiella utgifter							
Låneräntor	519 712	514 411	509 004	503 489	497 863	492 125	461 667
Amorteringar	261 600	266 832	272 169	277 612	283 164	288 828	318 889
Summa	781 312	781 243	781 172	781 101	781 027	780 953	780 556
Ingående kassa	104 500						
Ackumulerat förvaltningsnetto	121 000	139 115	157 593	176 440	195 664	215 273	319 358
Likviditet	225 500	364 615	522 208	698 648	894 312	1 109 585	2 494 082

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	1 547 312	1 578 258	1 609 823	1 642 020	1 674 860	1 708 357	1 886 165
Rörelsekostnader exkl avskrivning	645 000	657 900	671 058	684 479	698 169	712 132	786 251
Avskrivningar	849 241	849 241	849 241	849 241	849 241	849 241	849 241
Räntekostnader	519 712	514 411	509 004	503 489	497 863	492 125	461 667
Resultat	-466 641	-443 294	-419 480	-395 189	-370 413	-345 141	-210 995

* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord efter taxeringsvärde.

9. Ekonomisk prognos, resultat respektive likviditet

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	1 450 112	1 479 114	1 508 697	1 538 870	1 569 648	1 601 041	1 767 678
Övriga intäkter	97 200	99 144	101 127	103 149	105 212	107 317	118 486
Summa	1 547 312	1 578 258	1 609 823	1 642 020	1 674 860	1 708 357	1 886 165
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	645 000	657 900	671 058	684 479	698 169	712 132	786 251
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa	645 000	657 900	671 058	684 479	698 169	712 132	786 251
Finansiella utgifter							
Låneräntor	519 712	514 411	509 004	503 489	497 863	492 125	461 667
Amorteringar	261 600	266 832	272 169	277 612	283 164	288 828	318 889
Summa	781 312	781 243	781 172	781 101	781 027	780 953	780 556
Ingående kassa	104 500						
Akkumulerat förvaltningsnetto	121 000	139 115	157 593	176 440	195 664	215 273	319 358
Likviditet	225 500	364 615	522 208	698 648	894 312	1 109 585	2 494 082

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	1 547 312	1 578 258	1 609 823	1 642 020	1 674 860	1 708 357	1 886 165
Rörelsekostnader exkl avskrivning	645 000	657 900	671 058	684 479	698 169	712 132	786 251
Avskrivningar	849 241	849 241	849 241	849 241	849 241	849 241	849 241
Räntekostnader	519 712	514 411	509 004	503 489	497 863	492 125	461 667
Resultat	-466 641	-443 294	-419 480	-395 189	-370 413	-345 141	-210 995

* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord efter taxeringsvärde.

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	314	324	333	343	354	364	422
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	320	320	320	320	320	320	320
Övriga intäkter	40	41	42	44	45	46	54
Avgift	595	603	611	620	629	638	689

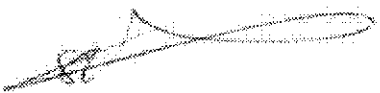
Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	314	320	327	333	340	347	383
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	534	528	523	517	511	505	474
Övriga intäkter	40	41	41	42	43	44	49
Avgift	808	808	808	808	808	808	808

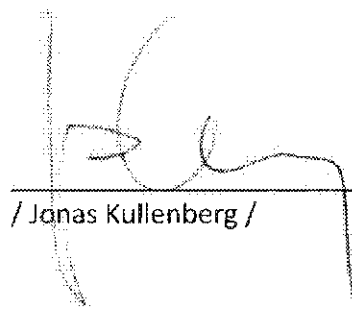
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.
Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylen upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Genom att förvärvet av fastigheten sker via en sk underprisöverlåtelse kommer föreningens resultat belastas av en icke likviditetspåverkande redovisningsmässig förlust motsvarande nedskrivningen av köpeskillingen för aktierna. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld för bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

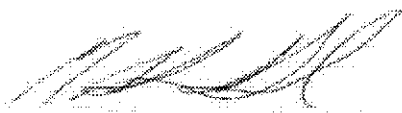
Norrköping 2017-04-10



/ Staffan Hillberg /



/ Jonas Kullenberg /



/ Lars Martin Skoglund /

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Jagaren 21, org.nr. 769630-2822, i Norrköpings kommun daterad 2017-04-10, 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 tjugosju 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, utkast aktieöverlåtelseavtal, entreprenadkontrakt, teknisk beskrivning, garanti osålda lägenheter, ritningar, taxeringsvärdeberäkning, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma.

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.

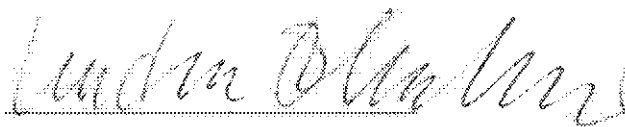
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-04-18

Växjö 2017-04-18



Jan Äglöv
Äglövkonsult 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.

