

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KÅLROTEN**

Örebro kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Allmänt omdöme av fastigheten	4
D. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D.1. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2016-02-01

Brf Kålroten



Per Olov Bertholdsson



Stellan Orre



Lars Blomqvist

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kålroten, Örebro kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2016-01-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen skall förvärva ett 2,5-våningshus med källare innehållande sammanlagt 5 bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. I fastigheten helrenoveras alla läg samt källare av säljaren. Förvärvet sker genom att BRF köper aktierna i Passion Fastigheter 5 AB. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget av Kriström Advokatfirma.. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna restvärdet för fastigheten att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. Konsekvensen av detta blir ett lågt ingångsvärde vid en ev. framtida avyttring av fastigheten. För likvidering av aktiebolaget ansvarar säljaren.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningens intygande av ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. Övertagande beräknas kunna ske i maj månad 2016.

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 avtalad köpeskillning.

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

Planen redovisar föreningens slutliga kostnader för förvärvet.

I fastigheten finns ingen idag bostad upplåten med förstahandskontrakt.

Projektet finansieras långsiktigt genom Länsförsäkringar Bank.

OVK och energiberäkning har utförts år 2006 resp 2008. Ny OVK-besikning kommer att utföras och bekostas av Passion Capital AB 556844-4094 efter avslutad ombyggnad inkl åtgärdande av ev anmärkningar, dock senast 4 mån efter ombyggnadens färdigställande.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:

Örebro Kålroten 7, Örebro kommun

Adress:

Västmannagatan 22

Fastighetsareal:

762 m²

Boarea:

Ca 319 m² i 4 befintliga och en nybyggd lägenhet. Samtliga lägenheter övergår till bostadsrätt.

Område i samhället:

Centralt väster.

Vatten/avlopp:

Kommunalt vatten och avlopp

Kortfattad beskrivning av byggnaden

Byggnadsår:

1936

Ombyggnadsår:

2015/16 Total omb av alla bef. lägenheter samt tillbyggnad av en läg. Fasaderna omputsade 2013 liksom balkongerna renoverade 2013.

Grundläggning:

Källare

Våningsytterväggar:

Tegel

Fasader:

Nyputsade 2013

Bärande mellanväggar:

Tegel

Bjälklag:

Trä / betong

Trapphus:

Mosaik och målade väggar

Yttertak:

Taktegel

Ytterdörr:

Målade trädörrar

Fönster:

Ny målade och justerade 2-glasfönster

Värmeanläggning:

Fjärrvärmeanläggning från 2005.

Uppvärmning:

Vattenburet centralvärmesystem

Ventilation:

Självdreg.

Installationer:

Alla el- och VA-ledningar nyutbytta.

Sopanläggning:

Sopkärl på gården

Bostädernas biutrymmen:

Separata förråd, hobbyrum och tvättstuga i källaren. Renoveras.

Garage

Dubbelgarage

Kortfattad rumsbeskrivning

Invändig väggbeklädnad:

Tapeter och målning.

Invändig takbeklädnad:

Putsade, gipsade och målade tak

Golvbeläggning:

Varierande parkett och plastmatta.

Köksinredning:

Alla kök helt nya.

Badrum inredning:

Dusch wc-stol och tvättställ. Kakel, klinker och golvvärme. Helt nybyggt.

Underhållsbehov

Normalt underhållsbehov föreligger under den närmaste framtiden och bedöms täckas av den årliga avsättningen.

Försäkringar: Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras. 3(12)

C. Allmänt omdöme om fastigheten

Planlösning:	God
Standard:	Modern standard
Bostadsläge:	Mycket gott
Underhållsstandard:	Mycket gott

Fastigheten har byggts om och rotrenoverats 2015/16.

D. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet,	10 950 000
Lagfart och bildande av förening betalas av säljaren.	
Buffert	50 000

Summa kostnader **11 000 000**

Taxeringsvärde: mark 732 000 kr och byggnad 1 754 000 kr tillsammans 2 486 000 kr

Bedömt anskaffningsvärde byggnad = $11\,000\,000 \times 1\,754\,000 / 2\,486\,000 = 7\,761\,000$ kr

D,1. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Som säkerhet lämnas pantbrev i fastigheten.

Serielån

40 år

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån	2 025 000	2,30%	46 575	40	7 336	53 911
	2 025 000	2,50%	50 625	40	7 336	57 961
Summa lån	4 050 000					
Insatser	6 950 000					
Summa finansiering	11 000 000		97 200		14 672	111 872

--	--

<u>Avsättningar</u>	Avsättning i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst 30 kr / m ² boarea till dess att en underhållsplan är framtagen.	9 570
----------------------------	---	--------------

<u>Driftkostnader</u>	År 1	transport	121 442
	<i>Inkl. moms</i>	<u>Kronor</u>	
	Fastighetsskötsel, inklusive trappstädning.		10 000
	Löpande underhåll		5 000
	Snöröjning		4 000
	Ekonomisk förvaltning		11 000
	Föreningens administration (styrelse och revisorer)		5 000
	Vatten och avlopp		8 000
	Uppvärmning		45 000
	Elförbrukning, gemensam		1 000
	Renhållning		6 000
	Försäkringar		10 000
	Kabel-TV grundutbud och bredband		8 000
	Oförutsett		1 590
	Summa kostnader		114 590

Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel och hemförsäkring vilket beräknas till ca 6 000 kr/år.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning . Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
Driftskostnaderna är beräknade efter tidigare års förbrukningar.

Summa driftkostnader år 1	114 590
----------------------------------	----------------

Kom. fastighetsavg. flerbostadshus max 1 268 kr/läg el taxv x 0,3 %	6 340
---	--------------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR	242 372
--	----------------

BERÄKNAD DRIFTSRESERV ÅR 1, KRONOR	628
---	------------

Beräknad driftsreserv, för framtida kostnadsökningar mm, disponeras av styrelsen, varför reserven inte är att jämföras med ett beräknat eller garanterat överskott.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, TOTALT, ÅR 1	243 000
---	----------------

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

		Intäkt kr
Årsavgifter bostäder		228 600
Garage	2 st x 7 200/år =	14 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR	243 000
--	----------------

I tabell på följande sida lämnas en specifikation över bl.a. samtliga lägenheters årsavgifter, insatser och andelstal.

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Plan	Lgh nr	Antal rum	Bad/ dusch	Yta ca* kvm	Andels- tal i %	Insats kr	Årsav- gift kr	Månads- avgift kr
vån 1	1001	2 rok	Wc/dusch	63	20,10	1 396 950	45 949	3 829
vån 1	1002	2 rok	Wc/dusch	54	17,20	1 195 400	39 319	3 277
vån 2	1101	2 rok	Wc/dusch	56	17,90	1 244 050	40 919	3 410
vån 2	1102	2 rok	Wc/dusch	61	19,20	1 334 400	43 891	3 658
vån 3	1201	2 rok	Wc/dusch	85	25,60	1 779 200	58 522	4 877

Summa	5			319	100,00	6 950 000	228 600	19 050
-------	---	--	--	-----	--------	-----------	---------	--------

						Kronor	kr/m2
			Årsavgift			228 600	717
			S:a Insats o upplåtelseavgift			6 950 000	21 787

Ytorna i lägenheterna är uppmätta enl svensk standard.
Andelstalen är bland annat baserade på lägenheternas area och läge i huset.

F. EKONOMISK PROGNOIS

Löpanade, rörliga År	1	2	3	4	5	6	11
Taxeringsvärde bostäder flerbostadshus	2 487 000	2 536 740	2 587 475	2 639 224	2 692 009	2 745 849	3 031 639
Summa kostnader	242 372	245 840	249 431	253 150	257 007	261 011	283 516
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor, lån 1 och 2	97 200	96 848	96 467	96 054	95 608	95 124	92 039
Amortering	14 672	15 882	17 192	18 608	20 142	21 804	32 398
<i>Driftkostnader</i>	114 590	116 882	119 219	121 604	124 036	126 517	139 685
<i>Avsättning för underhåll</i>							
Fondavsättningar	9 570	9 761	9 957	10 156	10 359	10 566	11 666
<i>Övriga kostnader</i>							
Fastighetsavgift bostäder flerbostadshus	6 340	6 467	6 596	6 728	6 863	7 000	7 728
Reserv, buffert	50 000	2 020	3 386	4 724	6 024	7 281	12 700
reserv ackumulerad	50 000	52 020	55 406	60 130	66 154	73 435	126 771
Summa intäkter *	243 000	247 860	252 817	257 874	263 031	268 292	296 216
<i>Årsavgifter*</i>	228 600	233 172	237 835	242 592	247 444	252 393	278 662
Hyra garage	14 400	14 688	14 982	15 281	15 587	15 899	17 554
Ränteintäker 2%	0	0	0	0	0	0	0
Ränteantagande, lån 1	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Ränteantagande, lån 2	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Årsavgifter lägenheter bedömmes höjas med 2 % årligen.

Linjär avskrivning byggnad 100 år.

7 761 000 x 1 % = 77 610

Resultat ej likviditetspåverkande.

-52 740 -49 946 -47 075 -44 122 -41 085 -37 959 -20 847

I planen har räntan redovisats oförändrad under hela prognosperioden.

För att se konsekvenserna vid förändrade ränteutfall, hänvisas till avsnitt G känslighetsanalys.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	717	731	746	760	776	791	874
Antagen räntenivå + 1%	844	857	872	886	901	915	994
Antagen räntenivå + 2%	971	984	998	1011	1025	1040	1114
Antagen räntenivå -1%	590	604	620	635	651	667	753
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	717	735	754	773	792	813	922
Antagen inflationsnivå + 2%	717	739	762	785	810	835	975

* Antagen inflations- och räntenivå vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan på 2%.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelse-, överlåtelse-, andrahandsuthyrnings- och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst vid föreningsstämman. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
3. 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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, enligt ekonomisk plan, som bl a är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda andelstalen.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Intyg

Undertecknade intygsgivare har, för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat den ekonomiska planen, daterad den 1 februari 2016, avseende Bostadsrättsföreningen Kålroten (Brf) (769631-4991). Brf har sitt säte i Örebro kommun. Vi får härmed lämna följande intyg:

Brf förvärvar fastigheten genom köp av samtliga aktier i Passion Fastigheter 5 AB. Bolaget kommer därefter att omgående likvideras, sedan fastigheten överförs till Brf. En bekräftelse på, att tillvägagångssättet inte medför några skattekonsekvenser eller andra kostnader för Brf finns i ansvarsförbindelsen, se nedan.

Brf består av ett 2,5-våningshus med källare innehållande 5 befintliga bostäder. Brfs angivna slutliga anskaffningskostnad garanteras av Passion Capital AB.

Ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brfs verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Brf uppfyller därmed, enligt vår bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § är därmed uppfyllda.

I ekonomiska planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Uppsala den 16 februari 2016



Bo Wolwan



Sven Larsson

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

Uppvisade handlingar

Stadgar för Brf Kålroten, registrerade hos Bolagsverket	2016-01-15
Registreringsbevis, Brf. Kålroten, org.nr 769631-4991	2016-01-15
Registreringsbevis Passion Fastigheter 5 AB, org.nr 559014-6782	2015-07-02
Registreringsbevis, Passion Capital AB, org.nr 556844-4094	2016-01-18
Fastighetsutdrag Swedbank Kommersiella fastigheter, fastigheten Örebro Kålroten 7	2016-01-20
Objektsbeskrivning, ref.nr E12-FS-150433	
Konditionsbesiktning av fastighet, Katrinelund i Närke AB	2016-01-26
Husets energianvändning, energideklaration	2008-09-30
Utdrag Bokslut & Nyckeltal – Passion Capital AB. www.allabolag.se	2016-02-07
Ansvarsförbindelse från Passion Capital AB	2016-02-01
Lånelöfte Länsförsäkringar Bergslagen till Brf Kålroten	2016-02-01
Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Bergslagen	2016-02-02
Uttalande angående överlåtelse av fastighet genom köp aktiebolag, Frank Reijbrandt, Kriström Advokatbyrå	2016-02-15