

Bostadsrättsföreningen E7 Paviljongvägen i Sundsvall

769634-0988



Ekonomisk plan 2017-04-11

Innehåll

A: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B: BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Lägenhetsbeskrivning	6
Standard och skick	6
Försäkringar	6
Pantbrev	6
C: BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	8
D: FINANSIERINGSPLAN	8
E: BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	9
F: LÄGENHETSREDOVISNING	10
Årsavgifternas och insatsernas fördelning	10
G: EKONOMISK PROGNOSE OCH KÄNSLIGHETSANALYS	11
Grundförutsättningar:.....	11
EKONOMISK PROGNOSE	11
KÄNSLIGHETSANALYS.....	12
H: SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13

A: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen E7 Paviljongvägen i Sundsvall, som registrerats hos Bolagsverket 2017-03-03 med organisationsnummer 769634-0988, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

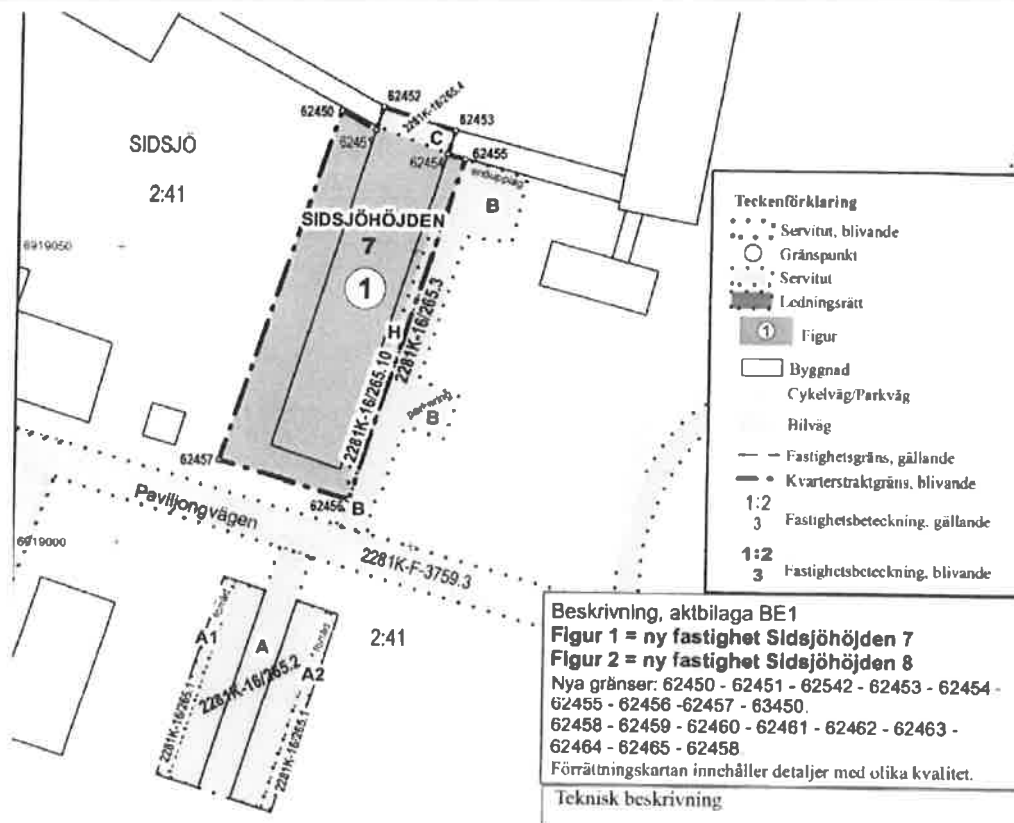
Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Sidsjöhöjden 7 i Sundsvalls kommun, beläget på Paviljongvägen 7. Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten genom köp efter färdigställd ombyggnation av befintlig byggnad under april 2017. Upplåtelse och tillträde till lägenheterna sker efter förvärvet och registrering av den ekonomiska planen, preliminärt under april/maj månad 2017.

Säljaren av fastigheten garanterar att samtliga bostadsrätter upplåts enligt plan. Vid brist i garantin skall säljaren vara skyldig att själv teckna sig för sådana bostadsrätter som inte upplåtits.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med tillämpning av Boverkets allmänna råd 1995:6, ändrade genom 2007:2.

B: BESKRIVNING AV FASTIGHETEN



Fastighetskarta, källa förrättningsakten

Fastighetsbeteckning: Sidsjöhöjden 7

- Servitut:** Rätt att använda och underhålla förrådsbyggnaderna A1 och A2 samt använda gångväg A till förrådsbyggnader.
- Rätt att använda område B för utfart, vändplan, gästparkering 3 bilar samt 4 m brett område för snöupplag.
- Rätt för Sidsjö 2:41 att använda och underhålla kulverten C samt använda område H för utfart.
- Tomtens area:** Ca 1 448 m².
- Mark:** Trädgård med gräsmatta, asfalterade vägar och parkering enligt servitut.
- Parkering:** P-platser i carportar finns att hyra från Sidsjö 2:41 för 300 – 350 kr/mån och plats. Därutöver finns P-platser att hyra för 250 kr/ mån med motorvärmare. 3 gästplatser finns enligt servitut.
- Förråd:** Lägenhetsförråd A1 och A2 till varje lägenhet på Sidsjö 2:41 genom servitut.

pl

Sophus:	Sophus uppförs i anslutning till fastigheten
Huvudbyggnad:	Ett flerbostadshus i 3 plan utan källare, vind med ventilationsrum.
Byggnadsår:	1942, totalrenoverat 2017
Antal lägenheter:	26 lägenheter BV: Tvättstuga och 8 lägenheter 1 tr: 9 lägenheter 2 tr: 9 lägenheter
Lägenhetsarea:	1 578,3 m ²
Antal lokaler:	inga uthyrningslokaler
Uppvärmning:	Frånluftvärmesystem, fjärrvärme som huvudvärmekälla
Ventilation:	Frånluft se ovan
Varm/kallvatten:	Kommunalt vatten och avlopp
Television:	Bredband och TV till respektive lägenhet ombesörjes av föreningen.
El:	Undermätare för respektive lägenhet. Bostadsrättshavaren bekostar sin egen elförbrukning.
Grundläggning:	Torpargrund
Stomme:	Betong, tegel
Yttertak:	Skiffer
Fasad:	Puts, balkonger alt uteplats till alla lägenheter utom 1001A och 1002 A
Fönster:	2-glas isolerfönster
Dörrar:	Entrédörrar till lägenheterna i trä och tamburdörrar av massivt trä.
Hiss:	Ny hiss installerad av Midroc Sweden
Tvättstuga:	En gemensam tvättstuga på bv med 2 stora tvättmaskiner, torkskåp



Lägenhetsbeskrivning

Lägenheter: Moderna lägenheter totalrenoverade i äldre byggnadsstomme.

Vägg: helkaklade badrum, klinkade golv, väggar övrigt målat

Golv: Tarkett vinylgolv, plastmatta i badrum

Tak: Målade innertak

Badrum: Badrum med dusch, förberett för tvättmaskin

Kök: Kök med normal modern standard. Spis med häll och ugn, fläkt, kyl/frys, diskmaskin, micro

Standard och skick

Byggnaden har en äldre stomme totalrenoverad/ombyggd med ny planlösning och helt nya lägenheter. Standard och skick motsvarar nybyggnation och inga större underhållsåtgärder planeras i närtid.

Försäkringar

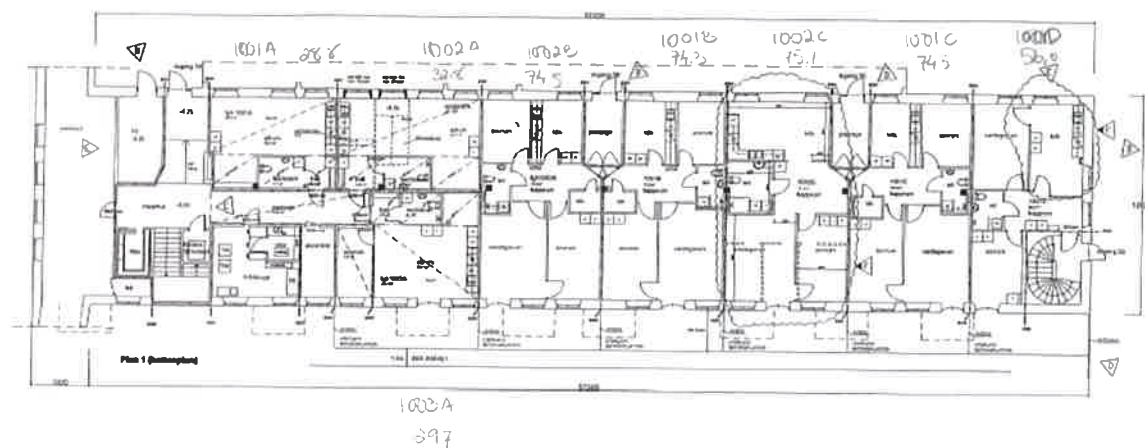
Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring. Bostadsrättshavarna tecknar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Pantbrev

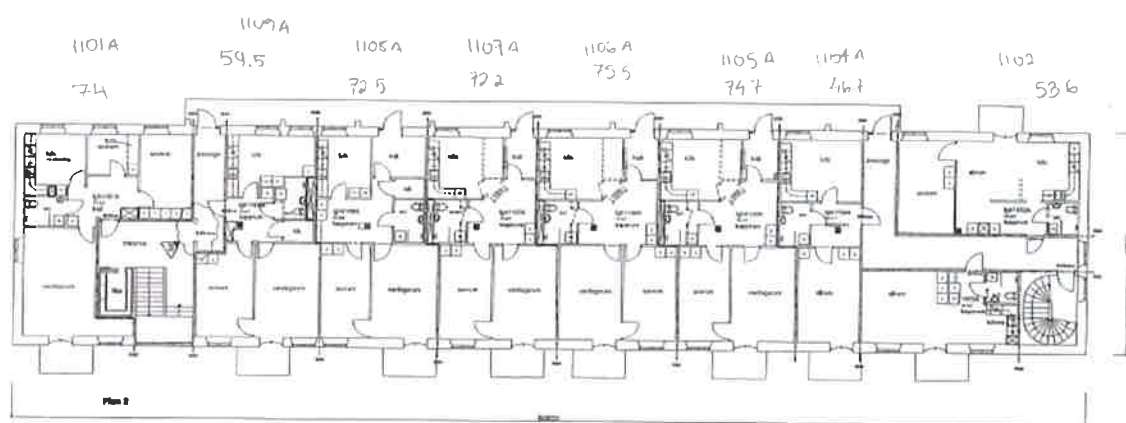
Nya pantbrev tas ut



Planritning

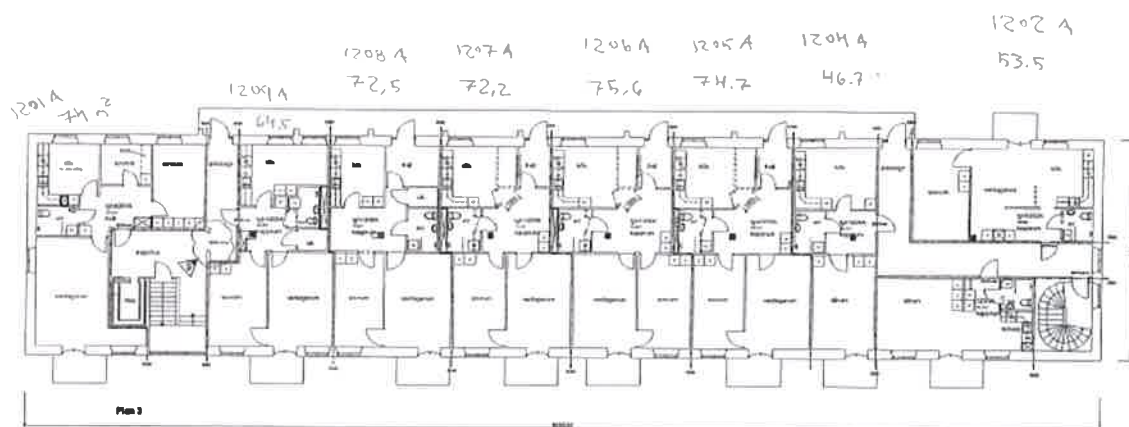


Plan 1



1103A
35.1

Plan 2



1203A
35.1

Plan 3

✓

C: BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Kostnad för förvärv	kkkr	kr/m2
Köp av fastigheten	44 670	28 302
Kostnad bildande av BRF	300	190
Lagfartskostnad	671	425
Pantbrevskostnad	316	200
Avsättning reparationsfond	500	317
Överlåtelsehandlingar	50	32
Övrigt oförutsett	100	63
SUMMA	46 607	29 530

D: FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	kkkr	kr/m2
Insatser	30 824	19 530
Lån i bank	15 783	10 000
SUMMA	46 607	29 530

Belåning om 34% av den totala kostnaden till 1,85% år 1-5 enligt offert från Danske bank 16 mars 2017 samt 2,5% år 6-11.

E: BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Följande löpande kostnader och behov av avgifter för att täcka kostnaderna har budgeterats:

Typ	kr/m ² år 1	kkkr år 1
Värme	134	211
Vatten	40	63
Sopor	15	24
El trapp /tv stuga	25	39
Städning	40	63
Utv miljö rabatter skottning mm	40	63
Försäkring	15	24
Administration	15	24
Fastighetsavgift (från år 15)	0	0
SUMMA driftskostnader	324	511
Underhållsfond	40	63
<i>Samlad underhållsfond</i>	<i>40</i>	<i>63</i>
SUMMA drift och underhåll	364	574
Ränta enligt ovan	185	292
Amortering	167	263
<i>Kvarstående skuld</i>	<i>10</i>	<i>15 520</i>
SUMMA Utbetalningar drift+rta+amort	675	1 066
Avskrivning	253	400
SUMMA drift+uh+ränta+avskrivning	802	1 266

*Avsättning till underhåll sker enligt stadgarna §15 utifrån en underhållsplan med upprättad budget

**Avskrivning görs på utifrån följande grunder:

Totalt bokfört värde 44 670 kkr, varav mark 4 670 kkr och byggnad 40 000 kkr. Styrelsen beslutar om avskrivningstakt, kalkylerat ovan 100 år på hela byggnadsvärdet.

***Amortering kalkyleras till 167 kr/m² och år, totalt 263 kkr år 1.

Nödvändig avgift för att täcka likviditeten inkl avsättning till underhållsfond med hänsyn till detta uppgår således till 715 kr/m² eller 1 129 kkr år 1.

F: LÄGENHETSREDOVISNING

Årsavgifternas och insatsernas fördelning

I enlighet med vad som är föreskrivet i föreningens stadgar §4 fördelas årsavgifterna efter lägenheternas respektive insats i förhållande till total insats vilket ger nedanstående andelstal. Styrelsen kan besluta att den del som avser ersättning för lägenhetens värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Utöver avgiften tillkommer avgift för bredband/KabelTV. Följande årsavgifter kalkyleras för att täcka föreningens likviditet. Om beslutad avskrivning är större än amorteringen kan underskott i resultatet uppkomma, vilket i sig inte belastar föreningens likviditet.

Lägenhet nr	Plan	Rok	m2	kr/m2	kkr	Andelstal	Årsavgift		
							kr	Månadsavgift	Årsavgift/m2
26/1201	2 tr	3	74,0	19000	1 406 000	4,6%	51 487	4 291	696
25/1209	2 tr	2	64,5	19000	1 225 500	4,0%	44 877	3 740	696
24/1208	2 tr	2	72,5	19000	1 377 500	4,5%	50 443	4 204	696
23/1207	2 tr	2	72,2	19000	1 371 800	4,5%	50 235	4 186	696
22/1206	2 tr	2	75,6	19000	1 436 400	4,7%	52 600	4 383	696
21/1205	2 tr	2	74,7	19000	1 419 300	4,6%	51 974	4 331	696
20/1204	2 tr	1	46,7	21000	980 700	3,2%	35 913	2 993	769
19/1202	2 tr	2	53,5	21000	1 123 500	3,6%	41 142	3 428	769
18/1203	2 tr	1	35,1	21000	737 100	2,4%	26 992	2 249	769
17/1101	1 tr	3	74,0	19000	1 406 000	4,6%	51 487	4 291	696
16/1109	1 tr	2	59,5	19000	1 130 500	3,7%	41 398	3 450	696
15/1108	1 tr	2	72,5	19000	1 377 500	4,5%	50 443	4 204	696
14/1107	1 tr	2	72,2	19000	1 371 800	4,5%	50 235	4 186	696
13/1106	1 tr	2	75,5	19000	1 434 500	4,7%	52 531	4 378	696
12/1105	1 tr	2	74,7	19000	1 419 300	4,6%	51 974	4 331	696
11/1104	1 tr	1	46,7	21000	980 700	3,2%	35 913	2 993	769
10/1102	1 tr	1	53,6	21000	1 125 600	3,7%	41 219	3 435	769
9/1103	1 tr	1	35,1	21000	737 100	2,4%	26 992	2 249	769
8/1001..A	bv	1	28,8	21000	604 800	2,0%	22 147	1 846	769
7/1002 A	bv	1	32,8	21000	688 800	2,2%	25 223	2 102	769
6/1003..A	bv	1	29,7	21000	623 700	2,0%	22 840	1 903	769
5/1001..B	bv	3	74,3	19000	1 411 700	4,6%	51 696	4 308	696
4/1002 ..B	bv	3	74,5	19000	1 415 500	4,6%	51 835	4 320	696
3/1001 ..C	bv	3	74,5	19000	1 415 500	4,6%	51 835	4 320	696
2/1002..C	bv	3	75,1	19000	1 426 900	4,6%	52 252	4 354	696
1/1001 ..D	bv	2	56,0	21000	1 176 000	3,8%	43 064	3 589	769
Summa 26									
st	3 plan	1-3 rok	1578,3	19530	30 823 700	100,0%	1 128 748	94 062	

G: EKONOMISK PROGNOSEN OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Grundförutsättningar:

Då räntenivåerna inte kommer att ändras exakt enligt prognosen och amortering sker varje kvartal, vilket påverkar räntekostnaden, visas kalkylen i KKR. 2% kostnadsökning efter år 1.

Vid en avskrivning högre än storleken på amorteringen kommer ett bokföringsmässigt underskott att uppkomma som inte påverkar likviditeten.

EKONOMISK PROGNOSEN

Typ	kr/m2 år 1	kkkr år 1	kkkr år 2	kkkr år 3	kkkr år 4	kkkr år 5	kkkr år 6	kkkr år 11
Värme	134	211	215	219	224	228	233	257
Vatten	40	63	64	66	67	68	70	77
Sopor	15	24	24	25	25	26	26	29
El trapp /tv stuga	25	39	40	41	42	43	44	48
Städning	40	63	64	66	67	68	70	77
Utv miljö rabatter skottning mm	40	63	64	66	67	68	70	77
Försäkring	15	24	24	25	25	26	26	29
Administration	15	24	24	25	25	26	26	29
Fastighetsavgift (från år 15)	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA driftskostnader	324	511	521	531	542	553	564	622
Underhållsfond	40	63	63	63	63	63	63	63
<i>Samlad underhållsfond</i>	<i>40</i>	<i>63</i>	<i>126</i>	<i>189</i>	<i>253</i>	<i>316</i>	<i>379</i>	<i>694</i>
SUMMA drift och underhåll	364	574	584	594	605	616	627	686
Ränta enligt ovan	185	292	285	280	275	270	265	326
Amortering	167	263	263	263	263	263	263	263
<i>kvarstående skuld</i>	<i>10</i>	<i>15 520</i>	<i>15 257</i>	<i>14 994</i>	<i>14 731</i>	<i>14 468</i>	<i>14 205</i>	<i>12 889</i>
SUMMA Utbetalningar								
drift+rta+amort	675	1 066	1 069	1 074	1 080	1 086	1 092	1 211
Avskrivning	253	400	400	400	400	400	400	400
SUMMA								
drift+uh+ränta+avskrivning	802	1 266	1 269	1 274	1 280	1 286	1 292	1 411

Intäkter	kr/m2 år 1	kkkr år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Avgifter för att täcka likviditeten (exkl fond)	675	1 066	1 069	1 074	1 080	1 086	1 092	1 211
Avgifter för att täcka kostnaden	802	1 266	1 269	1 274	1 280	1 286	1 292	1 411
Planerad årsavgift för att täcka likviditeten inkl fond	715	1 129	1 132	1 137	1 143	1 149	1 155	1 274

Kalkylförutsättningar:

Amorteringstid 60 år, Lån 15 783 kkr, Ränta 1,85% i 5 år, sedan 2,5%, Kostnadsökning 2% från år 2, Avskrivningsdel byggnad 40 000 kkr

KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys		kr/m2 år 1	kk år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Om driftskostnaden ökar med 1% extra år 2 o framåt	Avgifter för att täcka likviditeten (exkl fond)	675	1 066	1 074	1 079	1 085	1 091	1 098	1 217
Om driftskostnaden ökar med 1% extra år 2 o framåt	Avgifter för att täcka likviditeten (inkl fond)	715	1 129	1 137	1 142	1 148	1 154	1 161	1 280
Om driftskostnaden ökar med 1% extra år 2 o framåt	Avgifter för att täcka kostnaden	802	1 266	1 274	1 279	1 285	1 291	1 298	1 417
Om räntan ökar med 1% år 6 och framåt	Avgifter för att täcka likviditeten (exkl fond)	675	1 066	1 069	1 074	1 080	1 086	1 237	1 342
Om räntan ökar med 1% år 6 och framåt	Avgifter för att täcka likviditeten (inkl fond)	715	1 129	1 132	1 137	1 143	1 149	1 300	1 406
Om räntan ökar med 1% år 6 och framåt	Avgifter för att täcka kostnaden	802	1 266	1 269	1 274	1 280	1 286	1 437	1 543

H: SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Upplåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - 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.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Sundsvall 2017-04-10

Bostadsrättsföreningen E7 Paviljongvägen i Sundsvall

.....

Hans Bark

Styrelseledamot

.....

Carina Lindberg

Styrelseledamot

.....

Anders Leander

Styrelseledamot

