

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen MosåsParken 1

Upprättad i augusti 2017

INNEHÅLL

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Projektkostnad och finansiering samt driftbetalningar och fondavsättningar
4. Budget och prognoser åren 1 – 11
5. Lägenheterna
6. Känslighetsanalyser
7. Avskrivningar
8. Särskilda förhållanden

Bilaga: Intyg

AS
KIS

1. Allmänna förutsättningar

Kostnadskalkyl för Brf MosåsParken 1 i Örebro med organisationsnummer 769602-9441. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket den 16 januari 2016 under denna firma. Föreningens ändamål är att främja föreningens ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden. Tillträde beräknas ske 1 september 2017. Upplåtelseavtal kommer att tecknas snarast före tillträdet, så snart den ekonomiska planen intygsgivits och registrerats hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Örebro Törsjö 3:235 i Örebro kommun genom att först förvärva samtliga aktier i Villa Z AB, 559018-9006, och därefter köper föreningen ut fastigheten ur bolaget. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar. Vid denna typ av förvärv innebär det att föreningen kommer att ha ett förvärvsvärde som klart understiger marknadsvärdet. Om föreningen skulle avyttra fastigheten i framtiden, får det till konsekvens att föreningen kan få en högre realisationsvinstskatt än vid förvärv till marknadsvärdet. Eftersom bostadsrättsföreningar mycket sällan, helt eller delvis, avyttrar sin fasta egendom, torde frågan sannolikt inte ha någon praktisk betydelse.

Säljaren av Villa Z AB, LS-Projekt AB, garanterar att Villa Z AB inte haft några transaktioner i bolaget förutom förvärvet av fastigheten Örebro Törsjö 3:235 i Örebro kommun samt uppförandet av föreningens hus, och att LS-Projekt AB skall betala samtliga kostnader för bolagets avveckling efter det att fastigheten överlåtits till bostadsrättsföreningen samt svara för eventuell fastighetsskatt till dess att fastighetens värde är fastställt.

På fastigheten avser säljaren att uppföra en samlad huskropp (radhus) innehållande 8 bostadslägenheter om totalt 1 032 kvadratmeter. Alla bostäder är av samma storlek, 129 kvm. Föreningen har tecknat bindande förhandsavtal på samtliga lägenheter och tagit ut ett förskott om 10 % av insatsen per bostadsrättslägenhet.

Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad och innehålla ett kollektivt tecknat bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. Offert på försäkring har erhållits från Trygg Hansa. Offerten har accepterats. Försäkringen innehåller ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

De i denna kalkyl redovisade kostnaderna är föreningens faktiska och slutliga kostnader.

Aktieöverlåtelseavtal kommer att upprättas mellan Bostadsrättsföreningen MosåsParken 1 och LS-Projekt AB. I förvärvet av aktier ingår kostnader för pantbrev och stämpelskatt för fastighetsförvärvet.

2. Beskrivning av fastigheten

Adress	Stenvägen 40A-H, 702 33 Örebro
Planförhållanden	Detaljplan 1880K-P91/6 Törsjö 3:67 m fl, 1880KP97/24 Törsjö 1:34 m fl
Inteckningar	10 000 000 kr
Servitut	Last ledningsrätter 1880-3196.1, 1880-3196.2 och 1880-3196.3 avseende fjärrvärmeledning, VA ledningar och elnät. Avtalsservitut avseende fjärrvärmeledning samt ledning mm (D201700174310:1.1 och 18-IM1-61/1633.1).
Ytor	3 104 kvm mark, 1 032 kvm BOA, dvs 129 kvm/bostadsrätt/lgh (bostadsyta), 4,8 kvm biyta/lägenhet kvm samt 18 kvm carport/lägenhet dvs 144 kvm carport.

Parkeringsplatser	Till varje lägenhet hörande carport med elplint. Fyra gästparkeringar.
Fastighetstyp	Radhus
Beräknat taxeringsvärde	4 414 000 kr fördelat på mark 481 000 kr och byggnader 3 933 000 kr.

Tekniska förhållanden

Byggnaderna

Grundläggning	Platta på mark som pålas med 30 cm isolering
Stomme	Lättbetongväggar, tjocklek 367 mm
Fasad	Isolering mineralull skivor 70 mm, aluminium fasadpaneler imiterande ekträ, del av fasad tunnputsad m 2 mm struktur
Yttertak	Takkonstruktion, gummiduk som takbeklädnad, svart plåt m detaljer
Fönster	PVC, 3-glas med U värde 1,1
Grund carport	Byggt på plintar, beklädd med samma material som husbyggnaden

Lägenheter

Lägenheter	Bjälklag lättbetong, ventilation ftx, Värme fjärrvärme, Vatten och avlopp kommunalt.
Interiör	Ekparkett, vitmålade väggar, Kök med ljusa luckor med vitvaror från Bosch. Platsbyggt kök. Kakel och klinker i badrum. Golvvärme i hela huset. Spotlights i kök och badrum.
Media	tv, telefoni och internet via bredband
El	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Projektkostnad och finansiering samt driftbetalningar och fondavsättningar, år 1

	Löptid	Ränta %	Amort %	Belopp	Summa
Bottenlån	Serie 50 år	2,00%	2%	11 500 000	248 198
Insatser bostäder				15 400 000	
Anskaffningskostnad*** / Ränta /amortering				26 900 000	248 198
Driftutbetalningar, fondavsättningar & fastighetsskatt					183 802
Summa årsbetalningar och fondavsättningar					432 000

* Räntenivån utgår från en prognos om ränteläget vid slutplacering av bottenlånet, vilket beräknas ske 1 september 2017. För konsekvenser vid förändrat ränteläge, se känslighetsanalysen.

**Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50 årig serieplan

***Insatsernas fördelning mellan bostäderna framgår av prislista vid säljstart. Dock uppgår antalet till 8 st och insatsen för respektive bostadsrättslägenhet uppgår till 1 925 000 kr och är densamma för alla.

Inbetalningar år 1

Årsavgifter bostäder	1032 kvm	419 kr/kvm/år	432 000
Summa inbetalningar			432 000

*I årsavgiften ingår kostnader för gemensam el, föreningens förvaltning, sophämtning, revision och snöröjning. Övriga kostnader, exempelvis värme, vatten och avlopp, tv och bredband och hushållsel, belöper på respektive bostadsrättslägenhet och bostadsrättshavaren svarar själv för dessa med egna abonnemang. Dessa kostnader beräknas uppgå till ca 1 600 – 1 700 kr/månad.

4. Budget och prognoser åren 1 - 11

Bostadsrättsföreningens utbetalningar och inbetalningar år 1 - 6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Ränta	229 865	229 487	229 078	228 635	228 156	227 638	224 328
Amortering*	18 333	19 844	21 480	23 251	25 167	27 242	40 480
Avsättn.							
Underhållsfond**	51 600	52 632	53 685	54 758	55 853	56 971	62 668
Avsättn. Dispositionsfond	51099	55 952	60831	65730	70646	75568	98685
Driftutbetalningar**	81 103	82 725	84 380	86 067	87 788	89 544	98 499
Fastighetsskatt***							
Summa utbetalningar	432 000	440 640	449 453	458 441	467 611	476 963	524 659
Årsavgifter Brf lägenheter	432 000	440 640	449 453	458 442	467 611	476 963	524 659
Kostnad per kvm	419	427	436	444	453	462	508

* Dessa belopp beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2,0 %, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

**Fastighetsskatt belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden.

5. Lägenheterna

Lgh nr	Yta kvm	Insats	Andelstal i %	Årsavgift	Årsavg/månad
1	129	1 925 000	12,5	54 000	4 500
2	129	1 925 000	12,5	54 000	4 500
3	129	1 925 000	12,5	54 000	4 500
4	129	1 925 000	12,5	54 000	4 500
5	129	1 925 000	12,5	54 000	4 500
6	129	1 925 000	12,5	54 000	4 500
7	129	1 925 000	12,5	54 000	4 500
8	129	1 925 000	12,5	54 000	4 500
	1032	15 400 000	100,0000	432 000	

6. Känslighetsanalyser

Känslighetsanalys ränta

Flerårskalkyl vid olika ränteantaganden, allt i kr

Ränta	229 865	229 487	229 078	228 635	228 156	227 638	224 328
Am	18 333	19 844	21 480	23 251	25 167	27 242	40 480
Ränt - 1%	114932	114743	114539	114318	114078	113819	112164
Ränt + 1 %	344797	344230	343617	342953	342234	341456	336492
Avg/kvm - 1	275	281	286	292	299	305	343
Avg/kvm +1	498	503	508	514	520	526	561

Känslighetsanalys inflation

Flerårskalkyl vid olika ränteantaganden

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
2%	81 103	82 725	84 380	86 067	87 788	89 544	98 499
1 % lägre	80 292	81 898	83 536	85 206	86 911	88 649	97 514
1% högre	81 914	83 552	85 223	86 928	88 666	90 440	99 484
Avg/kvm - 1 %	418	426	435	443	452	461	507
Avg/kvm 2 %	419	427	436	444	453	462	508
Avg/kvm + 1 %	419	428	436	445	454	463	509

*Årsavgifterna kostnadskalkylens flerårskalkyl ökar med 2 % per år, vilket möjliggör avsättning till dispositionsfond. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningstider finns förutsättningar att dämpa effekten av framtida ränteförändringar.

7. Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

I enlighet med tillsynsärende i Kammarrätten (mål 1963-14) har avskrivningar ej tagits upp i kostnadskalkylen.

8. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen MosåsParken 1, har upprättat denna ekonomiska plan enligt reglerna i bostadsrättslagen och i bostadsrättsförordningen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv.

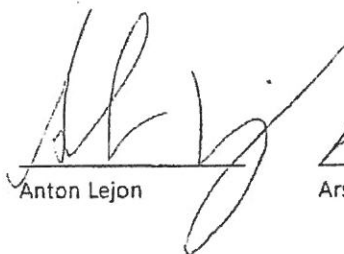
Bostadsrättshavaren skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och kapitalkostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Dessutom har medlem att erlagga individuella konsumtionsavgifter för respektive bostadsrätt.

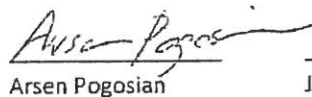
Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten (byggnad/mark) är helt färdigställd. Sedan lägenheterna tillträtts av bostadsrättshavaren, skall densamme hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren har ej rätt till ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknandet av kalkylen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Örebro den 10/8 2017

Bostadsrättsföreningen MosåsParken 1


Anton Lejon


Arsen Pogosian


Jonas Wikström