

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MATTESTORP APARTMENTS

ORG NR:

769637-1033

TORSBY KOMMUN

NYBILDNING

Torsby 11/6-19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MATTESTORP APARTMENTS


Joakim Jörenius


Niclas Hammarstrand


Joakim Nilsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SID:
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, ÅR 1	3
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4-5
D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	6
E. FINANSIERINGSPLAN	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1	7
G. BERÄKNING FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	8
H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	9
I. EKONOMISK PROGNOZ	10
J. KÄNSLIGHETSANALYS	11
K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments, med säte i Torsby kommun, har registrerats hos Bolagsverket den 2019-01-15, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i AB Mattestorp Apartments, 559150-9038, med avsikt att förvärva fastigheten Branäs 5:18. Säljare av fastigheten är Goodnose AB. Fastigheten transporteras sedan vidare till föreningen som då blir lagfaren ägare. Bolaget ska likvideras.

2015 uppfördes genom nybyggnation 20 lägenheter. Total bostadsarea uppgår till 1 440 m². Godkänd slutbesiktning erhöles 2015. Överlåtelsebesiktning av fastigheten genomfördes under hösten 2018. Byggnaden har värdeår 2015 och är befriad från kommunal fastighetsavgift under de kommande 10 åren.

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 erlagd/avtalad köpeskilling.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering av projektet som fanns då kalkylen upprättades i maj 2019. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske juli-augusti 2019. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2019.

Den Ekonomiska planen är beräknad utifrån en rak avskrivning på 120 år med 332 000 kr per år för fastighetens byggnad.

Föreningen finansierar sitt fastighetsköp dels med medlemmarnas insatser dels banklån. Lånen beräknas bli placerade enligt offert hos Danske Bank. Räntemarginal med en medelränta på ca 3 %. 50 år rak amortering.

Goodnose AB, 556898-8264, garanterar för osålda lägenheter.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

B. NYCKELTAL ÅR 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningskostnad/kvm	30 472 kr
Lån	7 000 kr
Insats (upplåten yta)	23 472 kr
Årsavgift enl. schablon (exkl. VA, värme, tv, telefoni, bredband samt hushållsel)	490 kr
Driftskostnader (exkl. tv, telefon, bredband samt hushållsel)	235 kr
Avsättning underhållsfond (yttre), ca	52 kr
Fondavsättning samt amortering (sparande)	192 kr
Kassaflöde	127 kr

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Branäs 5:18, Torsby kommun		
Adress:	Mattestorp 10A -14D 680 60 Sysseleback Branäs skidsystem, Byn		
Tomtens areal:	3048 m ²		
Bostadsarea:	1440 m ² BOA		
Byggnadernas utformning:	5 tvåvåningshus med 4 likadana lägenheter i varje hus.		
Antal bostadslägenheter:	20 lgh i nybyggt flerfamiljshus.		
Parkeringsplatser:	Ca 20 omarkerade platser på grusplan		
Taxeringsvärde:	Mark	Byggnad	Värdeår
	962 000 kr	9 800 000 kr	2015
Totalt taxeringsvärde:	10 762 000 kr		

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med bergvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk frånluftsventilation tilluft genom uteluftsventiler. Bergvärmeanläggningen producerar även varmvatten.
Sophantering:	Brännbart och komposterbart avfall, samt återvinning, lämnas på gemensam anläggning. Anläggningen hanteras av Mattestorps Samfällighetsförening, 717914-2711.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna har utrustats med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd finns placerat på utsidan entrén.
Övriga utrymmen:	Det finns en utvändigt mindre byggnad som fungerar som pannrum.

Samfällighet/Servitut/Gemensamhetsanläggningar

Samfällighet:	Avfall/återvinning, tillfartsväg, VA och fiber
Servitut/GA:	TORSBY BRANÄS GA:61 (Officialservitut, Utrymme ej angivet) TORSBY BRANÄS GA:65 (Officialservitut, Utrymme ej angivet)

Kortfattad byggnadsbeskrivning flerbostadshus

Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Stomme av trä.
Väggar:	Trä. Innerväggar som inte är bärande generellt oisolerade med ett lager gips på var sida av en stålregelstomme.
Fasader:	Fasaderna är klädda med träpanel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Takkonstruktion:	Uppstolpad träkonstruktion med takduk, läkt, betongpannor. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.
Uteplatser, balkong:	Träkonstruktion. Trärall på uteplatser/balkonger.
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster med 2+1-glas och partier med glas.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Entré/hall	Klinker/Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat Kakel över diskbank	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Sovrum	Parkett	Målat	Målat
Våtrum/Bastu	Klinker	Kakel/Trä	Målat/Trä
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat

Samtliga lägenheter är fullt möblerade och har braskamin. För ytterligare upplysningar se förmedlingsavtal med Branäs Fritidscenter AB.

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETEN

Köpeskilling för föreningens fastighet enligt köpekontrakten inkl. stämpelskatt för lagfart	43 780 000 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
Summa Förvärvskostnad:	<u>43 880 000 kr</u>

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån (bottenlån)	10 080 000 kr
Insatser	33 800 000 kr
Summa Finansiering	<u>43 880 000 kr</u>

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾ cirka	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	2 520 000	3 år	3,00	75 600	50 400	126 000
Lån 2	2 520 000	1 år	3,00	75 600	50 400	126 000
Lån 3	2 520 000	3 år	3,00	75 600	50 400	126 000
Lån 4	2 520 000	5 år	3,00	75 600	50 400	126 000
Summa	10 080 000			302 400	201 600	504 000
Insatser	33 800 000					
Summa Finansiering	43 880 000					
Summa år 1						504 000

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev. Angiven ränta är inkl. räntemarginal.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Antagen räntesats är enligt offert från Danske Bank 2019-05-17, inkl räntemarginal med ca 3%.

⁴⁾ Rak amortering 201 600 kr årligen vilket är 2 % av lånekvoten med amorteringstid på 50 år.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, insatser mm. Årsavgifterna har fördelats i relation till lägenheternas insatser. Andelstalen är proportionella med lägenheternas insatser.

Årsavgifter, schablon ²⁾	705 600 kr
Årsavgifter VA och värme	240 000 kr
Årsavgifter fiber ³⁾	24 000 kr
Summa beräknade årsavgifter år 1	969 600 kr

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lägenhetssammanställning:

Lgh nr	BOA area ca (m ²)	RoK ¹⁾	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift enl. andelstal ²⁾ (kr)	Avgift/mån enl. andelstal (kr)	Beräknad avgift/mån VA+värme ³⁾ (kr)	Avgift/mån enl. andelstal och (kr)	Beräknad avgift/mån fiber ⁴⁾ (kr)
10 A	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
10 B	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
10 C	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
10 D	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
11 A	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
11 B	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
11 C	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
11 D	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
12 A	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
12 B	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
12 C	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
12 D	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
13 A	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
13 B	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
13 C	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
13 D	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
14 A	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
14 B	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
14 C	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
14 D	72	3	1 690 000	5,00%	35 280	2 940	1 000	3 940	100
1440			33 800 000	100,00%	705 600				

¹⁾ RoK = Rum och Kök

²⁾ Årsavgift exkl. hushållsel, VA, värme, tv, bredband och telefoni

³⁾ Uppskattad årsavgift för VA och värme 12 000 kr/år.

Kostnaden kan variera beroende på individuell förbrukning och familjekonstellation.

Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴⁾ Beräknad årsavgift för fiber/bredband. Gemensamt abonnemang tecknas av föreningen. Kostnaden fördelas sedan per bostadsrätt och debiteras separat.

Hushållsel går på individuellt abonnemang. Kostnaden uppskattas till 350-550 kr/mån, beroende på lägenhetsstorlek och individuell förbrukning.

TV basutbud debiteras individuellt från Branäs Fritidscenter AB. Beräknad kostnad 600 kr/år.

G. BERÄKNINGFÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Kapitalkostnader

Räntekostnad lån	302 400 kr
Avskrivning	332 000 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	634 400 kr

Driftskostnader och kommunal fastighetsavgift

Ekonomisk och teknisk förvaltning, inkl.fastighetsskötsel	54 000 kr
Samfällighet	10 000 kr
Fiber ¹⁾	24 000 kr
Vatten	92 000 kr
Uppvärmning (bergvärme) inkl el	148 000 kr
Fastighetsförsäkring	24 400 kr
Övrigt	30 000 kr
Summa beräknade driftskostnader och fastighetsavgift	382 400 kr

De specificerade driftskostnaderna kan variera sinsemellan den budgeterade totala summan.

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader	1 016 800 kr
--	---------------------

Övriga finansiella poster

Amortering	201 600 kr
Avsättning till yttre undehållsfond	74 600 kr
Summa finansiella poster	276 200 kr

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

I "Likvida medel" ingår: Kassa, Avsättning till underhållsfond samt Betalnetto (exklusive avskrivningar). Beloppet speglar det totala Tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1.

183 200 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå utifrån en rak avskrivning på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader och avskrivning.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras t.ex. för amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m.m.

I. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	705 600	719 712	734 106	748 788	763 764	779 039	860 122	949 645
Arsavgifter fiber	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256	32 301
Arsavgifter VA och värme	240 000	244 800	249 696	254 690	259 784	264 979	292 559	323 008
Summa intäkter	969 600	988 992	1 008 772	1 028 947	1 049 526	1 070 517	1 181 937	1 304 954
Driftkostnader	382 400	390 048	397 849	405 806	413 922	422 200	466 143	514 660
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	34 000	37 539
Kapitalkostnader								
Räntor	302 400	296 352	290 304	284 256	278 208	272 160	241 920	211 680
Avskrivningar	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000
Summa kostnader	1 016 800	1 018 400	1 020 153	1 022 062	1 024 130	1 026 360	1 074 063	1 095 879
Årets resultat¹	-47 200	-29 408	-11 381	6 885	25 396	44 156	107 874	209 075
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	74 600	76 092	77 614	79 166	80 749	82 364	90 937	100 402
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	74 600	150 692	228 306	307 472	388 221	470 586	907 786	1 390 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-47 200	-29 408	-11 381	6 885	25 396	44 156	107 874	209 075
Årets avskrivning	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	284 800	302 592	320 619	338 885	357 396	376 156	439 874	541 075
Likviditetsreserv	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-201 600	-201 600	-201 600	-201 600	-201 600	-201 600	-201 600	-201 600
Årets kassaflöde	183 200	100 992	119 019	137 285	155 796	174 556	238 274	339 475
Kassabehållning inkl. fondavsättning	183 200	284 192	403 211	540 496	696 292	870 849	2 000 110	3 492 272
Låneskuld	10 080 000	9 878 400	9 676 800	9 475 200	9 273 600	9 072 000	8 064 000	7 056 000

Förutsättningar:

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Kommunal fastighetsavgift debiteras första gången år 11. Fastighetens värdeår: 2015

Antagen inflation 2,0 %.

Rak amortering 201 600 kr/år, amorteringstid 50 år

Medelränta år 1-5 är 3% och år 6-16 är 3%.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens räntenivå 3,00%
Dagens inflationsnivå 2,00%

Fasta priser (avser prisläget år 2019)	År	2019 År 1	2020 År 2	2021 År 3	2022 År 4	2023 År 5	2024 År 6	2025 År 7	2026 År 8	2027 År 9	2028 År 10	2029 År 11	2030 År 12	2031 År 13	2032 År 14	2033 År 15	2034 År 16
Antagen Årsavgift / m ² (inkl inflation)		490	500	510	520	530	541	552	563	574	586	597	609	621	634	647	660
Årsavgift om:																	
Dagens inflationsnivå och																	
1	Dagens räntenivå*	484	483	482	481	480	479	478	477	476	476	499	499	499	499	499	499
2	Dagens räntenivå [✓] +1%	721	721	722	722	723	734	736	737	738	740	742	744	746	748	751	753
3	Dagens räntenivå [✓] +2%	791	790	789	788	788	797	797	797	797	798	798	798	799	800	801	802
4	Dagens räntenivå [✓] +3%	861	858	856	854	852	860	859	857	856	855	854	853	852	852	851	851
5	Dagens räntenivå -1%	581	584	587	591	594	608	612	617	621	625	630	635	640	645	650	655
6	Dagens räntenivå -2%	511	515	520	525	530	545	551	556	562	568	574	580	586	593	599	606
7	Dagens räntenivå -3%	441	447	453	459	466	482	489	496	503	510	518	525	533	541	549	557
Dagensräntenivå och																	
8	Dagens inflationsnivå*	484	483	482	481	480	479	478	477	476	476	499	499	499	499	499	499
9	Dagens inflationsnivå [✓] +1%	651	656	661	666	672	688	695	702	709	717	725	733	742	751	760	770
10	Dagens inflationsnivå -1%	651	650	648	647	646	655	654	653	652	651	650	650	649	648	647	647
11	Dagens inflationsnivå [✓] +2%	651	659	667	676	685	706	717	729	741	753	767	781	796	812	828	845
12	Dagens inflationsnivå -2%	651	647	642	638	634	639	635	631	626	622	618	614	610	605	601	597

* Kostnadsbaserad årsavgift som ger ett nollresultat för föreningen år 1,
(Total Driftskostnad + Total kapitalkostnad - övriga intäkter för garage, carport, P-plats, lokal etc) / BOA

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som föreningsstämman annorlunda beslutar.
2. Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut om inte föreningsstämma beslutar annorlunda.
4. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
5. Årsavgifter skall erläggas månadsvis och i förskott senast sista vardagen före varje ny månads början.
6. Bostadsrättshavarna tecknar förmedlingsavtal med Branäs Fritidscenter AB. Förmedlingsavtalet är tvingande och innebär att allt utöver 4 veckor ska finnas tillgängligt för uthyrning under vintersäsongen.



INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Mattestorp Apartments**, org nr. 769637-1033, med säte i Torsby kommun och geografiskt belägen i Torsby kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns fem stycken byggnader innehållande fyra lägenheter vardera, totalt 20 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Värdeår 2015.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen 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.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bland annat varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation, tekniskt utlåtande, amorteringsplan, lägenhetsbeskrivning och information från Fastighetsregistret.

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.

Malmö 2019-06-12

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lennart Björnsson".

Lennart Björnsson

Svefa (org.nr. 556514-3434)
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Tomelilla 2019-06-12

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bengt-Göran Grenander".

Bengt-Göran Grenander

B-G Grenander Consulting (org.nr 556770-5065)
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

Båda intygsgivarna omfattas av gällande ansvarförsäkring.