

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Fänriken 6, Mellangatan 20 i Jönköping

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	2-3
C. Kostnader för föreningens fastighet	3
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	3
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter, samt Tabeller: redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	4-6
F. Kassaflöde, betalningsanalys	7
G. Känslighetsanalys	8
H. Underhållsplan	8
I. Tillvägagångssätt för Brf. Fänriken 6 förvärv av fastigheten	9
J. Särskilda förhållanden	10

CMA
AL
MK

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fänriken 6 Mellangatan 20 som har sitt säte i Jönköpings län och som registrerats hos Bolagsverket den 14 April 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten är uppförd 1937-38 och ombyggd 1983-84.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

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 och på beräknade kostnader för drift och underhåll av fastigheten.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i Januari månad år 2014, Den ekonomiska planen grundar sig i att samtliga objekt ombildas, om anslutningsgraden ej blir 100% kommer förutsättningarna i planen att ändras. Resultatet av detta kan resultera i positiva eller negativa effekter.

B. Beskrivning av fastigheten/erna

Underhållsplan skapad av Håkan Löfgren den 28 januari 2014, (Bilaga 1)

Fastighetsbeteckning: Jönköping: Fänriken 6

Byggår: 1937-38

Adress: Mellangatan 20.

Taxeringsvärde: Mark 1230 tkr, byggnad 3499tkr, Totalt 4729 tkr.

Tomtens areal: 960 m², Taxeringsvärde 1230 tkr

Bostadsarea: 647 m²,

Lokalarea: 125 m²

Lägenhetsbeskrivning:	Rum	Golv	Inredning/utrustning
	Entré	Plastmatta	
	Kök	Plastmatta	Diskmaskin kyl/frys
	Hygienutrymmen	Våtrums plastmatta	Dusch
	Vardagsrum	Trälaminat	
	Övriga rum	Trälaminat	

Byggnadens/ernas antal
och utformning samt
byggnadsår:

1 st hus med plåtfasad uppförd i 2 plan samt inredd källare.

Gemensamma anordningar

Ventilation sker genom 2 st frånluftsfläktar på taket.

Två sopkärl finns placerade utanför huset jämte parkeringen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källaren på huset, där finns även torkrum och lägenhetsförråd.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten är öppen utan inhägnader med huvudsakligen gräsytor, övriga ytor är asfaltsbeklädd gångväg samt 5-st parkeringar.

AL ML
CH/A

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Källare finns under hela huset och inrymmer 2 lokaler inredda med kök, WC och Dusch, 3 st mindre källar lokaler, lägenhetsförråd, tvättstuga, torkrum och el-rum. Grundläggningen är betongplatta på mark.

Ytterväggen är gulmålad plåt som är byggd 1984, innanför finns extra isolering samt det föregående ytskiktet som var tegel. Bjälklag är byggda med stomme av betong med murade inneväggar.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme som levereras av Jönköpings Energi.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i källaren.

Nödvändigt underhållsbehov

Fastighetens underhållsplan är fastställd utifrån besiktning utförd i Januari 2014. Underhållsplanen är uppdelad i åtgärder inom 1 år, inom 5 år och inom 10 år. Kostnader för budgeterat underhåll framgår nedan i kapitel C.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Länsförsäkringar.

Avskrivningar

Avskrivningen bedöms efter fastighetens ekonomiska livslängd och bedöms i denna plan till 1,5 % per år.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Kostnad för anskaffande av föreningens fastighet	
Köpeskilling	12 750 000 kr
Lagfartskostnad	191 250 kr
Avsättning till Underhåll och kassa	1 463 040 kr
Total anskaffningskostnad	14 404 290 kr

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**Finansiering**

Föreningen finansieras med insatser samt lån från bank.

Finansiering och kapitalkostnader, år 1				
	Belopp	Räntekostn.	Amortering	Summa
Insatser	9 452 000 kr	3,27%	1,5%	
Lån bank	4 952 290 kr	161 775 kr	74 284 kr	236 059 kr

CHAR
AL ME

E. Summering av kostnader samt beräkning av föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelar.

INTÄKTER

Arsavgift

Årsavgift bostäder 440 040 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter 0 kr

Parkering 15 000 kr

SUMMA INTÄKTER 455 040 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 161 775 kr

Avskrivningar 74 284 kr

Driftskostnad

Fastighetsskötsel 10 000 kr

Ekonomisk förvaltning 11 000 kr

Föreningens administration 11 000 kr

Vatten och avlopp 10 000 kr

Uppvärmning 72 000 kr

El 13 000 kr

Renhållning & Städning 17 000 kr

Försäkringar 10 870 kr

154 870 kr

Underhållskostnad

Löpande underhåll 20 000 kr

Periodiskt underhåll 27 020 kr

47 020 kr

Övriga kostnader

Fastighetsskatt 16 000 kr

Övriga skatter 0 kr

SUMMA KOSTNADER 453 949 kr

RESULTAT 1 091 kr

CHA MK
AL

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom grundinsatser för beräkning av andelstal, årsavgifter. Intäkter för parkeringsplatser.

Lägenhetsförteckning Fänriken 6

Lgh nr	Objekts nummer	Yta	Lgt typ	Årsavgift per m2	Årsavgift år 1	Månad s avgift	Andels tal för avgifter	Grundinsats 2014	Grundinsats per m2
1	A1001	72,0	3 rok	570 kr	41 040 kr	3 420 kr	10,19%	889 412 kr	12 353 kr
2	A1002	68,0	3 rok	570 kr	38 760 kr	3 230 kr	9,62%	840 000 kr	12 353 kr
3	A1003	42,0	2 rok	570 kr	23 940 kr	1 995 kr	5,94%	518 823 kr	12 353 kr
4	A1101	72,0	3 rok	570 kr	41 040 kr	3 420 kr	10,19%	889 412 kr	12 353 kr
5	A1102	83,0	3 rok	570 kr	47 310 kr	3 943 kr	11,75%	1 025 294 kr	12 353 kr
6	B1001	42,0	2 rok	570 kr	23 940 kr	1 995 kr	5,94%	518 823 kr	12 353 kr
7	B1002	41,0	1 rok	570 kr	23 370 kr	1 948 kr	5,80%	506 471 kr	12 353 kr
8	B1003	72,0	3 rok	570 kr	41 040 kr	3 420 kr	10,19%	889 412 kr	12 353 kr
9	B1101	42,0	2 rok	570 kr	23 940 kr	1 995 kr	5,94%	518 823 kr	12 353 kr
10	B1102	41,0	1 rok	570 kr	23 370 kr	1 948 kr	5,80%	506 471 kr	12 353 kr
11	B1103	72,0	3 rok	570 kr	41 040 kr	3 420 kr	10,19%	889 412 kr	12 353 kr
12	A901	42,0	2 rok	570 kr	23 940 kr	1 995 kr	2,98%	260 000 kr	6 190 kr
13	A901	83,0	3 rok	570 kr	47 310 kr	3 943 kr	5,45%	476 000 kr	5 735 kr
		772			440 040	36 670	100%	8 728 352	11 306

Parkeringsplats			
1			3 000
2			3 000
3			3 000
4			3 000
5			3 000
			15 000

AL MK
GHA

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata med marknadspriser, rabatter, och Er totala insats, för att kunna förvärva Er förhyrda lägenhet.

LGH	Yta	Lgh typ	Marknadsvärde	Rabatt %	Rabatt kr	Grundinsats	Uppfästelse	TOT INSATS
A1001	72	3 rok	1 150 000 kr	20%	230 000 kr	889 412 kr	30 588 kr	920 000 kr
A1002	68	3 rok	1 050 000 kr	20%	210 000 kr	840 000 kr	0 kr	840 000 kr
A1003	42	2 rok	815 000 kr	20%	163 000 kr	518 823 kr	133 177 kr	652 000 kr
A1101	72	3 rok	1 150 000 kr	20%	230 000 kr	889 412 kr	30 588 kr	920 000 kr
A1102	83	3 rok	1 300 000 kr	20%	260 000 kr	1 025 294 kr	14 706 kr	1 040 000 kr
B1001	42	2 rok	815 000 kr	20%	163 000 kr	518 823 kr	133 177 kr	652 000 kr
B1002	41	1 rok	750 000 kr	20%	150 000 kr	506 471 kr	93 529 kr	600 000 kr
B1003	72	3 rok	1 150 000 kr	20%	230 000 kr	889 412 kr	30 588 kr	920 000 kr
B1103	42	2 rok	815 000 kr	20%	163 000 kr	518 823 kr	133 177 kr	652 000 kr
B1102	41	1 rok	750 000 kr	20%	150 000 kr	506 471 kr	93 529 kr	600 000 kr
B1101	72	3 rok	1 150 000 kr	20%	230 000 kr	889 412 kr	30 588 kr	920 000 kr
A0901	42	2 rok	325 000 kr	20%	65 000 kr	260 000 kr	0 kr	260 000 kr
B0901	83	3 rok	595 000 kr	20%	119 000 kr	476 000 kr	0 kr	476 000 kr

AL
C-H/A ML

F. KASSAFLÖDES ANALYS

Inbetalningar	År 1 (start)	Årlig uppräkn	År 2	År 3	År 4	År 5
Årsavgifter	440 040	2,0%	448 841	457 818	466 974	476 313
Hyra lokaler + garage	15 000	2,0%	15 300	15 606	15 918	16 236
Ränteutgifter	0		540	1 231	2 054	3 012
Totalt inbetalt	455 040		464 681	474 655	484 946	495 562

Utbetalningar						
Administration	-22 000	2,0%	-22 440	-22 889	-23 347	-23 814
Fastighetsskötsel	-10 000	2,0%	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824
Renhållning & Städning	-17 000	2,0%	-17 340	-17 687	-18 041	-18 401
Vatten	-10 000	2,0%	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824
Fastighetsel	-13 000	2,0%	-13 260	-13 525	-13 796	-14 072
Värmeenergi	-72 000	2,0%	-73 440	-74 909	-76 407	-77 935
Försäkringar	-10 870	2,0%	-11 087	-11 309	-11 535	-11 766
Fastighetsskatt	-16 000	2,0%	-16 320	-16 646	-16 979	-17 319
Löpande underhåll	-20 000	7,0%	-21 400	-22 898	-24 501	-26 216
Plan underhåll (fond)	-27 020	7,0%	-28 911	-30 935	-33 101	-35 418
Räntekostnader	-161 775		-160 157	-158 555	-156 970	-155 400
Amortering	-74 284	0	-74 284	-74 284	-74 284	-74 284
Totalt utbetalt	-453 949		-459 040	-464 446	-470 184	-476 273

Inbetalningar	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter	485 840	495 557	505 468	515 577	525 889	536 406
Hyra lokaler + garage	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285
Ränteutgifter	4 106	4 004	5 016	6 129	7 347	8 669
Totalt inbetalt	506 507	516 453	527 714	539 281	551 162	563 360

Utbetalningar						
Administration	-24 290	-24 776	-25 271	-25 777	-26 292	-26 818
Fastighetsskötsel	-11 041	-11 262	-11 487	-11 717	-11 951	-12 190
Renhållning & Städning	-18 769	-19 145	-19 528	-19 918	-20 317	-20 723
Vatten	-11 041	-11 262	-11 487	-11 717	-11 951	-12 190
Fastighetsel	-14 353	-14 640	-14 933	-15 232	-15 536	-15 847
Värmeenergi	-79 494	-81 084	-82 705	-84 359	-86 047	-87 768
Försäkringar	-12 001	-12 241	-12 486	-12 736	-12 991	-13 250
Fastighetsskatt	-17 665	-18 019	-18 379	-18 747	-19 121	-19 504
Löpande underhåll	-28 051	-30 015	-32 116	-34 364	-36 769	-39 343
Plan underhåll (fond)	-37 897	-40 550	-43 388	-46 425	-49 675	-53 152
Räntekostnader	-153 846	-152 308	-150 785	-149 277	-147 784	-146 306
Amortering	-74 284	-74 284	-74 284	-74 284	-74 284	-74 284
Totalt utbetalt	-482 733	-489 583	-496 848	-504 551	-512 718	-521 375

DL
GFA

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys

Bostadsrättsföreningen Fänriken 6

År	2014 Kr per m2/år	2015 Kr per m2/år	2016 Kr per m2/år	2017 Kr per m2/år	2018 Kr per m2/år	2019 Kr per m2/år	2020 Kr per m2/år
Arsavgift per kvm om dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå 3,13%	570 kr	581 kr	593 kr	605 kr	617 kr	629 kr	642 kr
2. Dagens räntenivå +1%	634 kr	647 kr	660 kr	673 kr	686 kr	700 kr	714 kr
3. Dagens räntenivå +2%	698 kr	712 kr	727 kr	741 kr	756 kr	771 kr	786 kr
4. Dagens räntenivå +3%	762 kr	778 kr	793 kr	809 kr	825 kr	842 kr	859 kr
5. Dagens räntenivå -1%	506 kr	516 kr	526 kr	537 kr	548 kr	559 kr	570 kr
6. Dagens räntenivå -2%	442 kr	451 kr	460 kr	469 kr	478 kr	488 kr	497 kr
Arsavgift per kvm om dagens räntenivå och							
7. Dagens inflationsnivå + 1%	573 kr	587 kr	602 kr	617 kr	632 kr	647 kr	663 kr
8. Dagens inflationsnivå + 2%	576 kr	593 kr	610 kr	628 kr	646 kr	665 kr	681 kr
9. Dagens inflationsnivå - 1%	567 kr	576 kr	584 kr	593 kr	602 kr	612 kr	627 kr
10. Dagens inflationsnivå - 2%	564 kr	570 kr	576 kr	582 kr	588 kr	594 kr	608 kr

H. UNDERHÅLLSPLAN

Nedanstående underhållsplan grundas på teknisk besiktning utförd i Januari 2014.
En detaljerad underhållsplan finns i bilaga 1

Underhållsplan Fänriken 6			
Åtgärd	Inom 1 år	Inom 5 år	Inom 10 år
Byte tak	730 080 kr		
Målning fönster	279 360 kr		
Komplettering vindsisolering	46 800 kr		
Omgrävning dagvatten, asfalt innegård	237 600 kr		
Upplagning trapphus	32 400 kr		
Entre tak	4 320 kr		
Stammar källare	132 480 kr		
	1 463 040 kr	0 kr	0 kr
Totalt			
1 463 040 kr			

AL
C/A
ML

I. TILLVÄGAGÅNGSSÄTT VID BRF. Fänriken 6 FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN

Fastigheten Jönköping Fänriken 6 ägs idag av Aktiebolaget Fänmel 20 AB. Axxonen Properties AB äger samtliga aktier i Fänmel 20 AB. Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten kommer att genomföras på följande sätt:

1. Förvärv av aktier i Fänmel 20 AB (Avtal om överlåtelse av aktier bilaga 2)

Bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i Fänmel 20 AB till ett belopp uppgående till 4 523 425 kr. Detta värde på aktierna bestäms enligt följande modell:

Överenskommet värde för fastigheten:	12 750 000 kr
Beskattat eget kapital:	100 000 kr
<u>Bokfört värde på fastighet:</u>	<u>- 8 326 575 kr</u>
Värde på aktierna:	4 523 425 kr *

Axxonen Properties AB överlåter aktierna i Fänmel 20 AB mot att det ställs ut en säljarrevers och således betalas inget kontant i detta steg

2. Förvärv av fastigheten Jönköping Fänriken 6

Föreningen beviljas lån av bank på 5 688 290 kr. Fänmel 20 AB överlåter fastigheten Jönköping Fänriken 6 till Bostadsrättsföreningen till ett pris motsvarande bokfört värde för fastigheten. Köpet betalas kontant.

3. Redovisningsmässiga åtgärder

Bostadsrättsföreningen skriver ned aktierna som tillgångar med 4 423 425 kr från 4 523 425 kr till 100 000 kr. Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med 4 323 425 kr till 12 650 000 kr. Således balanseras den redovisningsmässiga förlust som nedskrivningen medför.

4. Försäljning av Fänmel 20 AB

När bostadsrätter har upplåtits till medlemmarna och dessa har betalt in sina insatser säljer föreningen Fänmel 20 AB. Detta inbringar ett belopp uppgående till 100 000 kr.

5. Betalning av föreningens aktieförvärv

Det genom aktieförsäljningen inbringade beloppet tillsammans med banklånet och insatser från bostadsrättshavarna, används för att amortera skulden till Axxonen Properties AB.

6. Bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning efter förvärvet

Av bostadsrättshavarnas insatser kvarstår slutligen 1 463 040 kr vilket enligt beräkningarna enligt punkt C i denna ekonomiska plan används för täckande av lagfartskostnad och avsättning till underhåll och kassa.

* Den slutliga köpeskillingen kan komma att justeras baserat på resultatmässiga justeringar i AB Fänrikens balansräkning.

AL
GHA
MLL

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

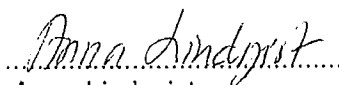
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. 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.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

2014-04-15

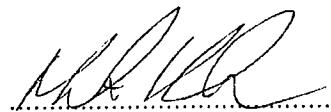
Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Färriken, Mellangatan 20 i Jönköping



Claes-Henric Arenblom



Anna Lindqvist



Martin Karlsson

VÄRDERINGSBYRÅN

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fänriken 6 i Jönköping, org. nr 769627-9814. Planen är daterad 2014-04-15.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår enligt nedan.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar, baserade på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med kända förhållanden. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

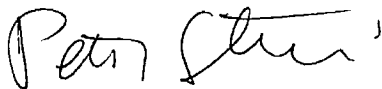
Det erinras om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Besiktningsutlåtande
- Aktieöverlåtelseavtal
- Protokoll
- Låneoffert
- Information om bostadsrättsmarknaden i Jönköping

Kalmar den 23 maj 2014



Peter Strand, av Boverket förordnad intygsgivare

VÄRDERINGSBYRÅN

Kaggensgatan 17

392 32 Kalmar

Tel 0480-42 00 90

Fax 0480-42 00 92

www.varderingsbyran.se

Org nr: 556720-5678

Styrelsens säte: Kalmar

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i Jönköping med org.nr 769627-9814. Planen är daterad 2014-04-15

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållande som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

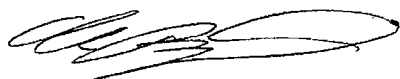
Vi anser att förutsättningarna för registrering enl. 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med utgångspunkt av den företagna granskningen kan vi som allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Underlag som varit tillgängliga vid planens bedömande:

- Protokoll
- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Aktieöverlåtelseavtal
- Låneoffert
- Besiktningutlåtande
- Uppgifter om bostadsrättsmarknaden för gällande ort

Kalmar den 2014-05-23



Ola Bengtsson

Av Boverket förordnad intygsgivare