

EKONOMISK PLAN

- för Bostadsrättsföreningen Vajan 9 i Huskvarna
(769619-0839)

201102160898

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sida
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan	4
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter samt nyckeltal	5
F. Lägenhetsredovisning	6
G. Ekonomisk prognos	7
H. Känslighetsanalys	8
I. Styrelsens underskrift	9

Bilagor:

- Teknisk besiktning
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vajan 9 i Huskvarna, 769619-0839, som har sitt säte i Huskvarna och som registrerats hos Bolagsverket den 16 juli 2008, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Jönköping Vajan 9 innefattande 10 st bostadslägenheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Fastigheten ägs av Cord 5 Fastighet AB, org.nr 556827-5118. Föreningen har erbjudits att förvärva bolaget Cord 5 Fastighets AB av Önnemo Fastigheter Aktiebolag, org.nr 556537-0268. Fastigheten har därvid åsatts ett marknadsvärde om 7 580 400 kr. Det skattemässiga restvärdet uppgår till 1 064 736 kr. Aktiebolaget Cord 5 Fastighet AB överläts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande fastighetens marknadsvärde (7 580 400 kr) plus aktiebolagets egna kapital (50 000 kr), dvs. 7 630 400 kr. Fastigheten överförs till bostadsrättsföreningen genom transportköp från aktiebolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Föreningen räknar med att tillträda fastigheten senast den 1 april 2011. Bostadsrätterna kommer att upplåtas och inflyttning ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske efter föreningen tillträtt fastigheten. Då samtliga lägenheter – förutom 2 - f.n. står outhyrda kommer tillträde av lägenheterna ske löpande.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i denna ekonomiska plan.

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om totala kostnader för fastighetens förvärv på överenskommen köpeskilling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SEB i Jönköping.

B. Beskrivning av fastigheten

Grunddata

Fastighetsbeteckning: Jönköping Vajan 9
Adress: Rogbergavägen 15 A-B, Huskvarna

Fastighets areal: 1 586 kvm
Bostadsarea: 492 kvm

Taxeringsvärde: 2 949 000 SEK SEK, varav 2 439 000 utgör byggnadsvärde (tax år 2007)
Taxeringsenhet: Typkod 320

Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad.

Fastigheten består av bostadshus i tre plan exklusive källare. Byggår är 1947.

Byggnadsstomme - murad stomme med bjälklag av betong/trä.

Grund – betong

Tak – tegel

Fönster – tvåglas med kopplade bågar

Uppvärmning – vattenburen och anslutet till fjärrvärmenätet

Ventilation – självdrag

VA - kommunalt

Gemensamma anordningar på tomt m.m.

Fastigheten har tillgång till 6 st parkeringsplatser, vilka avses att hyras ut till föreningens medlemmar. Därutöver finns två stycken extra förråd samt ett garage som kan hyras ut externt.

Underhållsbehov

Se bilaga "Teknisk besiktning" utförd av Daniel Levinsson, Levinssons Bygg. Besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Som framgår av Levinssons protokoll är fastigheten stambytt. I övrigt bedöms fastigheten ha underhållsbehov enligt följande.

Yttre underhållsbehov och övrigt inom 2-5 år bedöms uppgå till cirka 25 000 kr inklusive moms i dagens prisläge. Yttre underhållsbehov och övrigt inom 5-10 år bedöms uppgå till cirka 55 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

Lägenheterna kortfattad beskrivning.

Byggnaden är i två plan exklusive källare. Trapphuset har golvbeläggning av betong och målade väggar. Lägenheterna har säkerhetsklassade dörrar. Golvbeläggningen i lägenheterna består av plastmatta (i vissa fall trä), väggbeklädnad av tapet alt målade ytor, köksskåp målade släta luckor.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	7 630 400 kr
Lagfartskostnader	45 000 kr
Initial underhållsfond/kassa*	80 000 kr
Ombildningskostnader	25 000 kr
Pantbrevskostnad**	<u>5 000 kr</u>
S:a förvärvskostnad	7 785 400 kr

* Bedömt underhållsbehov uppgår till uppskattningsvis 80 000 kr enligt teknisk besiktning. Föreningen väljer att finansiera denna kostnad i samband med förvärvet. Vid likvidation av förvärvat aktiebolag kommer cirka 35 000 kr att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för underhållsfonden.

** Pantbrev kommer att finnas uppgående till motsvarande 3 100 000 kr. Ytterligare pantbrev om 246 000 kr kommer tas ut.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

D. Finansieringsplan

Belopp i SEK.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats* (%)	Räntor (år 1)	Amortering (år 1)	Summa
Lån 1	1 115 000	3 mån	2,51	27 986	38 500	66 486
Lån 2	1 115 000	2 år	3,68	41 032	0	41 032
Lån 3	1 115 400	5 år	4,78	53 316	0	53 316

Summa 3 345 400 122 334

* Genomsnittsränta cirka 3,66 %

Summa lån	3 345 400
Insatser	4 440 000
Summa finansiering, SEK	7 785 400

Villkoren för lånen är baserade på offert från SEB per dagen för denna ekonomiska plans upprättande. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan därför ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter samt nyckeltalKapitalkostnader

Räntor	122 334
Amortering/avskrivningar*	38 500
Avskrivningar har år 1 beräknats till motsvarande amortering på föreningens lån.	

Driftskostnader (i förekommande fall inkl moms)

Ekonomisk förvaltning	12 000
Fastighetsskötsel, inkl trappstädning	12 000
El (exkl. hushållsel)	3 000
Uppvärmning (fjärrvärme)	53 000
VA/sophämtning	15 000
Försäkringar	13 000
Löpande underhåll	5 000
Styrelseersättning och administration	2 000
 Driftskostnader	 115 000
 Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	 14 547

Övriga kostnader

Fastighetsavgift för bostäder	11 796
-------------------------------	--------

SUMMA BERÄKNAD ÅRLIG KOSTNAD ÅR 1, SEK	302 177
--	---------

Avsättning för underhåll

Avsättning för underhåll (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde)	8 847
---	-------

Årliga intäkter

Årsavgifter m.m.	285 824
Parkeringsplatser	7 200
Uthyrning garage	18 000

SUMMA BERÄKNAD ÅRLIG INTÄKT ÅR 1, SEK	311 024
---------------------------------------	---------

Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	15 769
Belåning per kvm år 1	6 800
Insats/upplåtelseavgift per kvm	9 024
Driftskostnader per kvm år 1	251
Årsavgift per kvm år 1	581

F. Lägenhetsredovisning

I nedanstående tabell visas lägenheterna. Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt.

Lägenhets nr	Lägenhetsbeskrivning	Area (kvm)
1	2,5 RoK	63
2	2,5 RoK	63
3	2,5 RoK	63
4	2,5 RoK	63
5	2,5 RoK	63
6	1 RoK	32
7	1 Rok	25
8	2,5 RoK	63
9	1 RoK	32
10	1 RoK	25

Årsavgiftens fördelning

I enlighet med vad som beskrivs i föreningens stadgar ska årsavgiften fördelas efter insats enligt nedan.

Lgh nr	Insats	Mån.avg	Årshyra	Andel
1	545 000	2 924	35 084	0,1227
2	545 000	2 924	35 084	0,1227
3	545 000	2 924	35 084	0,1227
4	545 000	2 924	35 084	0,1227
5	545 000	2 924	35 084	0,1227
6	330 000	1 770	21 244	0,0743
7	255 000	1 368	16 416	0,0574
8	545 000	2 924	35 084	0,1227
9	330 000	1 770	21 244	0,0743
10	255 000	1 368	16 416	0,0574
Totalt	4 440 000	23 819	285 824	1,0000

Kostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för är hushållsel som inte ingår i månadsavgiften. Kostnaden för hushållsel varierar beroende av hushållsstorlek och levnadsvanor. Uppvärmningskostnader ingår i månadsavgiften. När bostadsrätt upplåtes skall insats och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Parkeringsplats ingår ej i årsavgiften.

G. Ekonomisk prognos

Fasta priser (Avser prisläge år 2011)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	122 334	121 033	119 623	118 214	116 805	115 396	106 942
Amortering	38 500	38 500	38 500	38 500	38 500	38 500	38 500
Driftskostnader	129 547	132 138	134 781	137 476	140 226	143 030	157 917
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning underhållsfond	8 847	8 847	8 847	8 847	8 847	8 847	8 847
Fastighetsskatt	11 796	11 796	11 796	11 796	11 796	6 600	13 200
Summa kostnader	311 024	312 313	313 547	314 834	316 174	312 373	325 406
Årsavgifter	285 824	286 609	287 329	288 091	288 897	284 551	297 026
Övriga intäkter	25 200	25 704	26 218	26 742	27 277	27 823	28 379
-erforderlig förändring/år		0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	-1,5%	4,4%
 Summa intäkter	 311 024	 312 313	 313 547	 314 834	 316 174	 312 373	 325 406
 Ränteantagande (snittränta)	 3,66%	 3,66%	 3,66%	 3,66%	 3,66%	 3,66%	 3,66%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

I den ekonomiska planen ska föreningen visa en beräkning av hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens kostnader och intäkter på kort och lång sikt, en ekonomisk prognos. Utvecklingen av årsavgifterna påverkas i hög grad av vilka antaganden om räntor och inflation som görs. I prognosen ska det därför framgå vilken ränte- och inflationsnivå som beräkningarna bygger på.

H. Känslighetsanalys

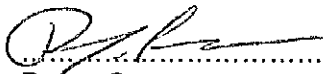
Fasta priser (Avser prisläge år 2011)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift om:							
Dagens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	285 824	286 786	287 686	288 633	289 626	285 471	296 624
2. Antagen räntenivå +1%	319 278	319 855	320 370	320 932	321 540	317 000	326 228
erforderlig förändring, %	11,7%	11,5%	11,4%	11,2%	11,0%	11,0%	10,0%
3. Antagen räntenivå +2%	352 732	352 924	353 054	353 231	353 454	348 529	355 832
erforderlig förändring, %	23,4%	23,1%	22,7%	22,4%	22,0%	22,1%	20,0%
4. Antagen räntenivå +3%	386 186	385 993	385 738	385 530	385 368	380 058	385 436
erforderlig förändring, %	35,1%	34,6%	34,1%	33,6%	33,1%	33,1%	29,9%
5. Antagen räntenivå -1%	252 370	253 717	255 002	256 334	257 712	253 942	267 020
erforderlig förändring, %	-11,7%	-11,5%	-11,4%	-11,2%	-11,0%	-11,0%	-10,0%
6. Antagen räntenivå -2%	185 462	187 579	189 634	191 736	193 884	190 884	207 812
erforderlig förändring, %	-35,1%	-34,6%	-34,1%	-33,6%	-33,1%	-33,1%	-29,9%
Antagen räntenivå och							
7. Antagen inflationsnivå +1%	285 824	289 788	293 832	297 956	302 163	306 454	329 230
erforderlig förändring, %	0,0%	1,0%	2,1%	3,2%	4,3%	7,3%	11,0%
8. Antagen inflationsnivå +2%	285 824	291 110	296 501	302 000	307 609	313 330	343 699
erforderlig förändring, %	0,0%	1,5%	3,1%	4,6%	6,2%	9,8%	15,9%
9. Antagen inflationsnivå -1%	285 824	287 145	288 493	289 868	291 270	292 701	300 293
erforderlig förändring, %	0,0%	0,1%	0,3%	0,4%	0,6%	2,5%	1,2%
10. Antagen inflationsnivå -2%	285 824	285 824	285 824	285 824	285 824	285 824	285 824
erforderlig förändring, %	0,0%	-0,3%	-0,6%	-1,0%	-1,3%	0,1%	-3,6%

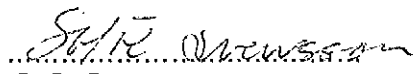
Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå. I allmänhet finns det ett samband, åtminstone långsiktigt, mellan inflation och ränta. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur varje faktor enskilt påverkar prognosen. I normalfallet torde föreningens ekonomi i fasta priser utsättas för större ansträngning vid en räntehöjning och mindre ansträngning vid en inflationshöjning om de betraktas var för sig. Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare. Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginellinflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

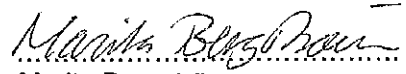
I. Styrelsens underskrift

Huskvarna 2011-02-07

Bostadsrättsföreningen Vajan 9 i Huskvarna


.....
Ronny Svensson


.....
Sofie Svensson


.....
Marita Bergström

STATUSBESIKTNING

Fastigheten Vajan 9

STATUSBESIKTNING

Fastigheten Vajan 9

**Uppdragsgivare: Önnemo Fastigheter AB
Skogslid
561 93 Huskvarna**

Lagfaren ägare: Önnemo Fastigheter AB

Besiktningsförättare: Daniel Levinsson

Besiktningsdag: 2010-06-15

Närvarande: Fastighetsägaren

Innehållsförteckning

- 1. Beskrivning av uppdraget**
- 2. Allmän beskrivning**
- 3. Gemensamma utrymmen**
- 4. Lägesbeskrivning**
- 5. Reparationer/renovering**
- 6. Fastighetsuppgifter**
- 7. Lägenhetsbeskrivning**
- 8. Fasad/yttertak**
- 9. Installationer**
- 10. Tillgänglighet**
- 11. Miljö**
- 12. Bedömt underhållsbehov**

1. Uppdraget

**Att inför fastigheten Vajan 9 ombildande till bostadsrättsförening (brf) bedöma byggnadens status,
Vad fastigheten kommer att bestå av samt bedöma
Kostnaderna för byggnadens underhållsbehov de kommande tio åren.**

Denna besiktning är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken (JB) och omfattar tex. Ej miljöskador i mark eller byggnad.

2. Gemensamma utrymmen och anläggningar

**Föreningen (brf) har tillgång till förrådsutrymmen i källaren.
Föreningen har tillgång till 6st Parkeringsplatser.**

3. Lägesbeskrivning

**Byggnaden är belägen i Huskvarnas södra del.
Omgivningen består huvudsakligen av liknande byggnader.**

4. Reparationer/ renoveringar

**Byggnaden renoverades på 1980-talet.
Fasaden fick plåtpanel och tilläggsisolerades.
Yttertak= Takpannor
Stambyte
Fjärrvärme installerades 2003-12-03**

5. Fastighetsuppgifter

Bostadshus i 3 plan med källare. Byggår 1947

Tomtmark 906 kvm

Taxeringsvärde 2.163.000 därav byggnadsvärde 1.833.000

Byggnadssätt

Byggnadsår	1947
Byggnadsstomme	Murad stomme med bjälklag av betong/ trä
Grund	Betong
Tak	Tegel
Fönster	Tvåglas med kopplade bågar
Uppvärmning	Vattenburen – anslutet till fjärrvärmenätet
Ventilation	Självdreg
VA	Kommunalt

6 Lägenhetsbeskrivning

Byggnaden är i 3-plan exkl. källare

Trapphuset har golvbeläggning av betong och målade väggar

Lägenheterna har säkerhetsklassad dörr.

Golvbeläggning = plastmatta (troligt trägolv undertill)alt. Trægolv

Väggbeklädnad = Tapet alt. Målade ytor

Köksskåp = Målade släta luckor

7 Tillgänglighet

Nu gällande tillgänglighetskrav för rörelsehindrade är ej uppfyllda.

8 Miljö

Området bedöms som lugnt.

9 Bedömt underhållsbehov

PGA att fasaden är underhållsfri, Fastigheten är stambytt, fönster-
källare-trappuppgångar-lägenheterna är nyligen målade bedöms
inte några akuta åtgärder behövas.

inom 2-5 år

Yttre underhåll	15.000
Inre underhåll	13.000
Övrigt	10.000
Summa	38.000

Inom 5-10 år

Yttre underhåll	40.000
Inre underhåll	15.000
Övrigt	15.000
Summa	70.000

Levinsson Bygg

Daniel Levinsson



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vajan 9 i Huskvarna, org.nr. 769619-0839, i Jönköpings kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är 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 med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tio lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

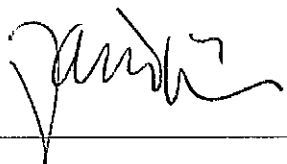
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med bedömt underhållsbehov, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, 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 av Bolagsverket.

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.

Växjö 2011-02-09

Växjö 2011-02-09



Jan Åglöv
ÅGLÖV KONSULT
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

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