

EKONOMISK PLAN

BRF GODA GRANNAR I ÖSTERSUND
769634-2265

februari 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.3	<i>Avskrivningar</i>	8
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	10
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	11
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF GODA GRANNAR I ÖSTERSUND

1 ALLMÄNT

Brf Goda Grannar i Östersund med org.nr. 769634-2265 har registrerats hos Bolagsverket 2017-03-15. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga. Föreningen bedöms bli en s.k. äkta förening.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning har skett.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna till bolaget Karlslundshus AB vars huvudsakliga tillgång är fastigheten Östersund Långreven 2. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är 5 640 000 kr.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Långreven 2
Kommun	Östersund
Församling	Östersund
Adress/belägenhet	Samuel Permansgatan 20 A-B
Tomtarea	1 793 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1985-07-12
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Saknas.
Samfällighet	Saknas.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1965.
Byggnadstyp	Flerbostadshus..
Uthyrningsbar area	1 192 m ² .
Bostadslägenheter	15 lägenheter om sammanlagt 1 192 m ² .
Gemensamma utrymmen	Lägenhetsförråd, matkällare, skyddsrum och cykelbod.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburen. Undercentral i källaren.
Ventilation	Mekanisk frånluft. Tilluft huvudsakligen via spaltventiler.
Vatten	Kommunalt.
Hiss	Finns ej.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.

Yttertak	Fackverkstakstolar, underlagstak av trä/råspont, yttertaket betongtakpannor/korrugerad plåt.
Fasader	Lertegel med inslag av liggande träpanel.
Fönster	Tvåglas med kopplade bågar (original).
Balkong	Balkonger med mer eller mindre bristfälligt underhåll.
Trapphus, entré	Putsade målade väggar/tak. Trappor sten/marmor.
Tvättstuga	2 TM, 1 TT, torkrum med avfuktare.
Sophantering	Fraktionskärl - skyddade av utskjutande del av huskroppen.
Parkering	11 st parkeringsplatser med tidsstyrda motorvärmare.
Mark	Gräsytor och asfalterade parkerings och gångytor.
Övrigt	*

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av OCTOPAL (Örjan Zetterström), den 2017-04-12 och 2019-01-07. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 400 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 400 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2019 har beräknats till 12 634 000 kr, fördelat på byggnader 9 400 000 kr och mark 3 234 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2019. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2022.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Total köpeskilling fastighet ¹	24 836 275	20 836
Lagfartskostnad ²	133 725	
Anskaffningskostnad	24 970 000	20 948
Reparationsfond	400 000	
Anskaffningskostnad + kassa	25 370 000	21 284

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta % ³	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	3 370 000	Rörlig/3 mån ⁴	1,85	62 345	33 700	96 045	1,85
Bottenlån 2	3 000 000	ca 3 år	1,92	57 600	30 000	87 600	1,92
Bottenlån 3	3 000 000	ca 5 år	2,25	67 500	30 000	97 500	2,25
Summa lån år 1	9 370 000	Snittränta:	2,00	187 445	93 700	281 145	2,00
Insatser	16 000 000						
Summa finansiering år 1	25 370 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev. Kreditens löptid samma som lånets bindningstid.

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 5 640 000 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 19 196 275 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet året före ansökan om lagfart (8 805 000 kr).

³ Enligt offert med påslag 0,5%

⁴ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten ⁵	35 000	29
Värme ⁶	182 000	153
Fastighetsel ⁷	30 000	25
Renhållning ⁸	25 000	21
Styrelse/revision	10 000	8
Ekonomisk förvaltning	35 000	29
Trappstädning	15 000	13
Fast skötsel och snöröjning	15 000	13
Försäkring	20 000	17
Kabel TV / Com Hem ⁹	15 000	13
Övrigt	15 000	13
Löpande underhåll	15 000	13
Summa driftkostnad år 1	412 000	346
Avsättning yttre underhåll	47 680	40
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	12 634 000
Kommunal fastighetsavgift (1 377 kr per lgh)	20 655

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 377 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

⁵ Kostnad 2018 uppgick till 34 534 kr

⁶ Bedömd förbrukning enligt 260 Mwh.

⁷ Förbrukning ca 10 700 Kwh.

⁸ Renhållning 2018 19 184

⁹ Åskostnad 12.500 kr

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	18 578 281
Avskrivning per år	185 783

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	715 200	600
Parkering, garage mm	47 100	
Totala intäkter år 1	762 300	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	21 284
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	15 963
Lån år 1	7 861
Insatser	13 423
Årsavgift år 1	600
Driftskostnader år 1	346
Avsättning underhållsfond år 1	40
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	119
Kassaflöde år 1	41

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Ränta	187 445	185 571	183 696	181 822	179 947	178 073	168 701
Ränta %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Avskrivningar	185 783	185 783	185 783	185 783	185 783	185 783	185 783
Driftskostnader	412 000	420 240	428 645	437 218	445 962	454 881	502 226
Planerat underhåll	-	200 000	-	-	-	200 000	-
Fastighetsskatt/avgift	20 655	21 068	21 489	21 919	22 358	22 805	25 178
Summa kostnader	805 883	1 012 661	819 613	826 741	834 050	1 041 542	881 887
Årsavgift/m ² (bostäder)	600	612	624	637	649	662	731
Årsavgifter bostäder	715 200	729 504	744 094	758 976	774 155	789 639	871 825
Parkering	47 100	48 042	49 003	49 983	50 983	52 002	57 415
Summa intäkter	762 300	777 546	793 097	808 959	825 138	841 641	929 239
Årets Resultat	-43 583	-235 115	-26 516	-17 783	-8 912	-199 901	47 352
Ackumulerat redovisat resultat	-43 583	-278 698	-305 215	-322 997	-331 909	-531 810	-391 055
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-43 583	-235 115	-26 516	-17 783	-8 912	-199 901	47 352
Återföring avskrivningar	185 783	185 783	185 783	185 783	185 783	185 783	185 783
Amorteringar	-93 700	-93 700	-93 700	-93 700	-93 700	-93 700	-93 700
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	48 500	-143 033	65 567	74 300	83 171	-107 818	139 435
Avsättning till yttre underhåll	-47 680	-48 634	-49 606	-50 598	-51 610	-52 643	-58 122
Disposition underhållsfond	-	200 000	-	-	-	200 000	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	820	8 334	15 960	23 702	31 561	39 539	81 313
Ingående saldo kassa	400 000						
Ackumulerat saldo kassa¹⁰	448 500	305 467	371 034	445 334	528 505	420 687	1 021 856
Ackumulerad avsättning underhåll	447 680	296 314	345 920	396 518	448 129	300 771	580 204

¹⁰ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	714 380	721 170	728 134	735 274	742 595	750 099	790 512
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	605	611	617	623	629	663
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	600	612	624	637	649	662	731
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	2,4%	2,4%	2,4%	2,7%	2,7%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	748 080	754 533	761 160	797 063	803 747	839 114	874 842
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	628	633	639	669	674	704	734
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,6%	3,4%	2,3%	5,0%	3,8%	6,3%	0,3%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%							
Ränta %	2,7%	2,7%	2,7%	3,4%	3,4%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	781 780	787 896	794 186	858 852	864 899	928 129	959 172
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	656	661	666	721	726	779	805
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	9,3%	8,0%	6,7%	13,2%	11,7%	17,5%	10,0%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	714 380	727 463	737 015	748 929	761 257	784 009	844 632
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	610	618	628	639	658	709
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,1%	-0,3%	-1,0%	-1,3%	-1,7%	-0,7%	-3,1%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%							
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	714 380	733 757	745 983	762 852	780 471	819 261	903 694
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	616	626	640	655	687	758
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,1%	0,6%	0,3%	0,5%	0,8%	3,8%	3,7%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh			Boarea	Andelstal	Insats	Årsavgift
nr	Våning	Beskr	m ²	Alla	kr	kr/mån
1003A	BV	4 rok	122	10,2349	1 400 000	6 100
1001A	BV	3 rok	77	6,4597	1 160 000	3 850
1103A	1	4 rok	122	10,2349	1 520 000	6 100
1101A	1	3 rok	77	6,4597	1 088 000	3 850
1203A	2	4 rok	122	10,2349	1 488 000	6 100
1201A	2	3 rok	77	6,4597	1 320 000	3 850
1001B	BV	3 rok	77	6,4597	992 000	3 850
1002B	BV	2 rok	47	3,9430	544 000	2 350
1003B	BV	2 rok	65	5,4530	848 000	3 250
1103B	1	3 rok	77	6,4597	1 016 000	3 850
1101B	1	2 rok	47	3,9430	576 000	2 350

Lgh			Boarea	Andelstal	Insats	Årsavgift
nr	Våning	Beskr	m ²	Alla	kr	kr/mån
1102B	1	3 rok	79	6,6275	1 088 000	3 950
1203B	2	3 rok	77	6,4597	1 200 000	3 850
1201B	2	2 rok	47	3,9430	608 000	2 350
1202B	2	3 rok	79	6,6275	1 152 000	3 950
Parkeringsplasser, garage mm						
11 st ppl						
Totalt			1 192	100,00	16 000 000	59 600

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Östersund 2019-02-24

Mattias Kågström

Linnie Axelsson

Eva Magnusson