

Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FURAN 2
(Org. nr.769637-4169)



Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3
C. Avskrivningar, avsättningar och amorteringar	4
D. Detaljredovisning	5-6
E. Fördelning kostnader	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Undertecknande styrelsen	12
Bil. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Furan 2, som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen avser att under Juli månad 2019 förvärva fastigheten Kalmar Furan 2, då även upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2019. Bedömningen av lägenheternas marknadsvärden har skett av registrerad fastighetsmäklare med god marknadskännedom för orten.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Kalmar Furan 2

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Bremergatan 13, 392 33 Kalmar

Tomtens areal: 1 570 kvm

Lägenhetsyta: 1 252 kvm (13 lägenheter).

Ytor uppmätta enligt Svensk Standard SS 21054:2009.

Planförhållanden: För området gäller detaljplan från 1941.

Taxeringsvärde: 15 000 000 kr (2016)

Typkod: 320. Hyreshusenhet, bostäder.

Försäkring: Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

Pantbrev ligger som säkerhet för föreningens lån.

På fastigheten finns en byggnad i tre hela plan samt källare, uppförd 1907.

Den obebyggda delen av tomten utgörs av hårdgjorda kommunikationsytor samt trädgårdstomt. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Uppvärmning sker med hjälp av fjärrvärme. Vattenburet system med radiatorer.

Byggnaden har murad stomme, bjälklag av trä, putsad fasad samt plåttak. 2+1-glasfönster. Ventilation via självdrag. Tvättstuga, lägenhetsförråd samt mangelrum finns i källaren. Hiss finns.

Fastighetens skick

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättande av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld ingå. Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara normalt. Efter att de i underhållsplanen föreslagna åtgärderna är genomförda kommer byggnaden att vara i gott skick. Lägenheter med tapetserade/målade väggar, golv med plastmatta, parkett och trä. Målat innertak. Kompletta kök med delvis äldre skåpsinredning. Badrum med wc, handfat och dusch/alt. badkar. Ytskikt så som klinker och plastmattor. Lägenheterna håller något skiftande standard men är i normalt skick.

Förslag till underhållsplan

Lägenheterna har besiktigats av Byggingenjör SBR Christer Wisbrant. Dokument "*BRF FURAN 2 I KALMAR, Besiktning och utredning för bedömning av väsentliga fel i byggnader mm i anslutning till föreningens bildande samt bedömning av framtida underhållskostnader inom en 10-årsperiod*", daterad 2018-11-16 bifogas. I denna kostnadsbedömning finns upptaget kostnader för reparationer över åren 1 - 10. Innan överlåtelsen kommer del av anmärkningarna att åtgärdas av fastighetsägaren, sammanställning bifogas. Styrelsen kan dock fördela renoveringarna annorlunda om man finner detta lämpligt med utgångspunkt av behovet. Besiktningsprotokollen är inte bindande dokument i sig utan en vägledning för framtida underhåll. Styrelsen kan ta beslut om att lägga till eller dra ifrån om detta anses motiverat. Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och har därför inte tagits med.

C. AVSKRIVNINGAR, AVSÄTTNINGAR OCH AMORTERINGAR

Den ekonomiska planens huvudsakliga syfte är att hindra tillkomsten av ekonomiskt osunda bostadsprojekt. Vid upprättandet har stor vikt lagts vid att bostadsrättsföreningen med god marginal ska klara såväl framtida renoveringar som kommande ränteförändringar.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt lag göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften och föreningen kan komma att göra ett bokföringsmässigt negativt resultat. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Avsättningar

Efter den tekniska besiktningen har en underhållsplan upprättats. De framtida planerade renoveringarna finansieras dels genom årlig avsättning till underhållsfond och dels genom upptagande av lån.

Amorteringar

Föreningen amorterar årligen 1 % av det totala lånebeloppet. Genom att succesivt minska skuldbördan ökar den ekonomiska tryggheten. Föreslagen amorteringsplan innebär att bostadsrättsföreningen kommer att vara fri från sin ursprungliga skuld efter 100 år.

D. DETALJREDOVISNING

Köpeskilling, till ägare	34 195 000				
Föreningsbildning	325 000				
Lagfartsavg.	512 925	1,5%	Antal lgh	13	
Pantbrevsavg	150 000	2,0%	Antal kvm	1 278,0	
Summa	35 182 925		Lån brf	12 009 425	
			Befintliga pantbrev	5 887 000	
Att finansiera i brf	35 182 925		Nya pantbrev	7 500 000	
Insatser medlemmar	-23 173 500		Ränta, lån förening	1,90%	
Lån i brf	-12 009 425	9 397 kr/kvm	Amortering	120 094	1,0%
	0		Fast.skatt/lägenh	1 350	
<u>Ekonomi i Brf/år</u>			Taxeringsvärde	15 000 000	
Intäkt hyresrätt	224 364				
Drift	-456 610	357 kr/kvm			
Avs.yttre underh.	-89 460	70 kr/kvm			
Fastighetsskatt	-17 550				
Ränta	-228 179				
Amortering	-120 094				
Fin.via månadsavg.	-687 529	-643 kr/kvm			

											Förändring	
			Marknads	Insats	Ränta netto/mån	Avgift/mån	Ränta + avgift	Amort.*	Tot/mån netto		Brf/hyresr.	
Nr.	Andelstal	Kvm	värde	70%	2,00%	643		1%	inkl amort	Hyra/mån	Obs.inkl.amort	
8.	0,1366	146,0	4 225 000	2 957 500	4 929	7 825	12 754	2 465	15 219	12 371	2 848	
5.	0,1197	128,0	3 990 000	2 793 000	4 655	6 860	11 515	2 328	13 843	11 199	2 644	
11.	0,1104	118,0	3 455 000	2 418 500	4 031	6 324	10 355	2 015	12 371	9 789	2 582	
13.	0,0992	106,0	3 160 000	2 212 000	3 687	5 681	9 368	1 843	11 211	9 116	2 095	
10.	0,1048	112,0	3 525 000	2 467 500	4 113	6 003	10 115	2 056	12 172	9 800	2 372	
3.	0,0851	91,0	2 970 000	2 079 000	3 465	4 877	8 342	1 733	10 075	7 962	2 113	
12.	0,0804	86,0	2 735 000	1 914 500	3 191	4 609	7 800	1 595	9 396	7 326	2 070	
2.	0,0748	80,0	2 425 000	1 697 500	2 829	4 288	7 117	1 415	8 531	6 936	1 595	
9.	0,0674	72,0	2 345 000	1 641 500	2 736	3 859	6 595	1 368	7 963	6 522	1 441	
1.	0,0608	65,0	2 075 000	1 452 500	2 421	3 484	5 905	1 210	7 115	5 909	1 206	
4.	0,0608	65,0	2 200 000	1 540 000	2 567	3 484	6 050	1 283	7 334	6 705	629	
			1 069,0	33 105 000	23 173 500	57 294				93 635		
Hyresgäster:												
6.	0,0608	65,0	2 200 000	1 540 000							6 110	
7.	0,1347	144,0	4 135 000	2 894 500							12 587	
		209,0										18 697
Tot	1,00	1 278,0	27 608 000						Intäkt tot./år	224 364		

* 2% amortering/år på lånebeloppet ned till 70% av marknadsvärdet, därefter 1% amortering/år på lånebeloppet ned till 50% av marknadsvärdet.
Om lånebeloppet på lägenheten uppgår till mer än 4,5 ggr hushållets bruttoinkomst per år tillkommer ytterligare 1% amortering på lånebeloppet.

E. FÖRDELNING KOSTNADER

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	32 500
Arvode styrelse och revisor	30 000
Fastighetsförsäkring	21 000
Uppvärmning	166 140
Fastighetsel	19 170
Vatten och avlopp	38 000
Fastighetsskötsel	59 000
Sophantering	20 800
Övriga driftskostnader	70 000
Summa driftkostnader	456 610

F. EKONOMISK PROGNOSE

Intäkter

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	16
Årsavgifter*	687 529	695 367	703 294	711 312	719 421	727 622	735 917	744 307	752 792	761 374	814 958
Övr. intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesrätter	224 364	225 643	226 929	228 223	229 523	230 832	232 147	233 471	234 801	236 140	244 332

Utgifter

Räntor	-228 179	-225 897	-223 638	-221 402	-219 188	-216 996	-214 826	-212 678	-210 551	-208 446	-196 247
Amortering****	-120 094	-118 893	-117 704	-116 527	-115 362	-114 208	-113 066	-111 936	-110 816	-109 708	-103 288
Drift**	-456 610	-465 742	-475 057	-484 558	-494 249	-504 134	-514 217	-524 501	-534 991	-545 691	-614 537
Underhåll**	-89 460	-91 249	-93 074	-94 936	-96 834	-98 771	-100 746	-102 761	-104 817	-106 913	-120 401
Fastighetsskatt***	-17 550	-17 901	-18 259	-18 624	-18 997	-19 377	-19 764	-20 159	-20 563	-20 974	-23 620
Summa	-911 893	-919 683	-927 733	-936 047	-944 630	-953 486	-962 620	-972 036	-981 738	-991 732	-1 058 094

Över-/underskott	0	1 327	2 490	3 487	4 314	4 967	5 444	5 742	5 855	5 782	1 197
------------------	---	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

** Kostnadsutvecklingen förväntas följa riksbankens inflationsmål om: 2,00%

Övriga intäkter samt hyresintäkter bedöms under kalkyperioden följa inflationsmålet med: 50%

*För att täcka utgifterna, utifrån ovan antagande, bör årsavgifterna höjas årligen med: 1,14%

*** En schablonisering av utvecklingen av taxeringsvärden har gjorts. Denna prognos har antagit att taxeringsvärdet förändras med inflationsmålet.

**** Amortering utgör i sig inte någon kostnad men tas här upp för dess påverkan på likviditeten i föreningen.

G. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR FÖRENINGENS EKONOMI

Månadsavgifter enligt ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	16	
Ränta	Inflation											
0,019	0,020	687 529	701 280	715 306	729 612	744 204	759 088	774 270	789 755	805 550	821 661	925 324

Erforderliga månadsavgifter vid följande räntor

Ränta	Inflation	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	16
0,045	0,020	999 774	996 652	993 561	990 500	987 471	984 471	981 502	978 562	975 652	972 771	687 529
0,035	0,020	879 680	877 759	875 856	873 973	872 109	870 263	868 435	866 626	864 835	863 062	861 307
0,015	0,020	639 492	639 972	640 448	640 918	641 385	641 846	642 303	642 755	643 203	643 646	644 085

Erforderliga månadsavgifter vid följande inflation

Ränta	Inflation	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	16
0,019	0,040	687 529	715 030	743 632	773 377	804 312	836 485	869 944	904 742	940 931	978 569	1 238 201
0,019	0,030	687 529	708 155	729 400	751 282	773 820	797 035	820 946	845 574	870 942	897 070	1 071 148
0,019	0,010	687 529	694 405	701 349	708 362	715 446	722 600	729 826	737 124	744 496	751 941	798 200

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsförändringar.

Analysen avser helår 1/1-31/12

Påverkan vid ofullständig anslutning

Anslutningsgrad	Skuld	Skuldsättn. %	Skuld /kvm	Räntekostn	Skillnad kr.	Skillnad /kvm
100%	7 574 925	22%	5 927	143 924		
90%	10 335 725	24%	8 087	196 379	52 455	46
80%	13 096 525	27%	10 248	248 834	104 910	103
70%	15 857 325	31%	12 408	301 289	157 366	176

Det ska noteras att om intäkter från hyresrätter, vid ofullständig anslutning, överstiger kostnaderna för föreningen så kan det ha en positiv påverkan på föreningens resultat och likviditet.

H. UNDERTECKNANDE AV STYRELSEN

Den ekonomiska planen antas härmed av styrelsen i Bostadsrättsföreningen Furan 2

Kalmar den

Mikael Johansson

Laila Andersson

Kenth Petersson

Ann-Sofie Rydberg

Peter Wänehag