Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. **Allmänna förutsättningar**
2. **Beskrivning av fastigheten**
3. **Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
4. **Finansieringsplan**
5. **Beräkning av föreningens årliga utgifter**
6. **Beräkning av föreningens årliga intäkter**
7. **Redovisning av lägenheterna**
8. **Nyckeltal**
9. **Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet**
10. **Känslighetsanalys**
11. **Särskilda förhållanden**

Bilagor:

A. **Protokoll Teknisk besiktning**
B. **Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Prytzgatan 37 som har sitt säte i Mölndal har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under fjärde kvartalet 2019 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Mölndal Siken 7
Adress	Prytzgatan 37, 431 31 Mölndal
Fastighetens areal	924 m²
Bostadsarea	332 m²
Total area	332 m²
Byggnadens utformning	1 stycken flerbostadsbyggnad i 2 våningar samt inredd vind och källare.
Byggnadsår	1948
ROT-renovering	2015
Värdeår	1948
Gällande planbestämmelser	Stadsplan: Kv Rödtungan mm 1950-05-19/ 14-MÖL-2711; Tomtindelning: Siken 1939-06-05 / 148IK-1361
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 4 297 000 kr varav 2 753 000 kr avser byggnad och 1 544 000 kr avser mark.
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 320, hyreshusenhet bostäder.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Trädgård med gräsmatta samt hårdgjorda gångytor och parkeringsplatser mot gatan.

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning innehållande tvättstuga med 2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt torkrum.
Pannrum med fjärrvärmecentral, städskrubb samt cykelrum.
Dessutom finns förråd till samtliga lägenheter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundsulor av betong.
Stomme	Trästomme.
Fasader	Fasad inklusive sockel är putsad.
Yttertak	Tegelpannor.
Fönster	Sidohängda vridfönster av trä med isolerruta (1+1 glas).
Trapphus	Trapplöp i fastigheten med vilplan av trä med belagd linoleummatta och målade väggar och tak.
Hiss	-
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem.
Ventilation	Sjävdrag med frånluft från badrum och kök och tilluft via väggventiler. 2 lägenheter har kompletterats med mekanisk frånluft.
Balkong	4 st balkonger av träkonstruktion.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-TV/Bredband	*Fiber via Telia.*
Porttelefon	*Portkod (knappsats*).

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	***Golv***	***Väggar***
Rum	Plastmatta/trägolv/parkett	Tapet/målat
Kök	Plastmatta/trägolv/parkett	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel/målat

Utrustning i kök	Varierande standard av kyl/frys, spis, skåpinredning och köksfläkt
Utrustning i badrum	Varierande standard av dusch/bad, tvättställ, wc-stol och skåpinredning

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Prytzgatan 37 förvärvar fastigheten Mölndal Siken 7 för en summa om 8 300 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Köpeskilling	8 300 000 kr	25 000 kr
Lagfartskostnad*	130 000 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond	290 000 kr	
Föreningsbildning	275 000 kr	
Totalt	**8 995 000 kr**	**27 093 kr**

*lagfartskostnaden om 1,5% är beräknad på köpeskillingen 8 300 000 kr (+adm 5 500 kr)

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningen kommer att vara obelånad vilket innebär att kapitalkostnaderna kommer att vara 0 kr. Befintliga pantbrev uppgår till 4 715 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	0 kr	2,00%	0 kr	0 kr	3-mån
Lån	0 kr	2,40%	0 kr	0 kr	2 år
Lån	0 kr	2,80%	0 kr	0 kr	5 år
Summa lån	**0 kr**				
Insatser	**8 995 000 kr**				
Totalt	**8 995 000 kr**		**0 kr**	**0 kr**	

* Linjär amortering om 1,0 % av ursprunglig belåning

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till ca 446 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 377 kr/lägenhet/år, (2019) Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärde lokal.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall att avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	0 kr	0 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	10 000 kr	30 kr
Ekonomisk förvaltning	25 000 kr	75 kr
Styrelse och revisor	10 000 kr	30 kr
Fastighetsskötsel/städning	20 000 kr	60 kr
Försäkring	12 000 kr	36 kr
Renhållning/sophantering	8 000 kr	24 kr
Vatten/avlopp/el	18 000 kr	54 kr
Värme bostäder	40 000 kr	120 kr
Bredband/tv/telefoni	5 000 kr	15 kr
Summa	**148 000 kr**	**446 kr**
Kommunal fastighetsavgift	5 508 kr	17 kr
Yttre fond, 0,39 % av taxeringsvärde	16 758 kr	50 kr
Totalt	**170 266 kr**	**513 kr**

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	155 866 kr
Hyresintäkter	14 400 kr
Totalt	**170 266 kr**

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 4 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Nr SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Area** ca (m2)	And.tal* (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Lgh 2-årig (%)	Brutto-kostn (kr/år)	Avdr	Netto-kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)
1002	1	2	rok	54	17,49%	2 348 278 kr	27 256	2 271	2,00%	97 705	30%	83 615	6 968
1001	1	3	rok	78	23,70%	2 017 590 kr	36 948	3 079	2,00%	97 475	30%	85 370	7 114
1202	2+3	4	rok	85	25,52%	2 301 969 kr	39 774	3 315	2,00%	108 833	30%	95 021	7 918
1101	2+3	5	rok	115	33,29%	2 327 162 kr	51 888	4 324	2,00%	121 703	30%	107 740	8 978
Totalt				**332**	**100 %**	**8 995 000**	**155 866**	**12 989**		**425 716**		**371 746**	**30 979**

*Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 54 kvm samt med en marginaliseringseffekt om 80%
**Ytuppgifter enligt lägenhetsförteckning från säljaren.

Garage 3 st	**7 200**	**7 200**
P-platser 4 st	**7 200**	**7 200**
Totalt	**14 400**	**14 400**

8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt lokalarea (LOA).

Nyckeltal	(kr/m2)
1. Anskaffningsvärde BTA	20 833 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	27 093 kr
3. Lån per kvm	0 kr
4. Årsavgift	469 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	14 400 kr
6. Driftskostnader	446 kr
7. Hyresintäkter	43 kr
8. Kassaflöde	513 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	211 kr

9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Bedömd snittränta	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	155 866	158 984	162 163	165 407	168 715	172 089	190 000	209 776
Övriga intäkter	14 400	14 688	14 982	15 281	15 587	15 899	17 554	19 381
Summa	170 266	173 672	177 145	180 688	184 302	187 988	207 554	229 156
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	148 000	150 960	153 979	157 059	160 200	163 404	180 411	199 189
GA	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift	5 508	5 618	5 731	5 845	5 962	6 081	6 714	7 561
Summa	153 508	156 578	159 710	162 904	166 162	169 485	187 125	206 750
Finansiella utgifter								
Låneräntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingående kassa	290 000							
Avsättning till fond	16 758	17 093	17 435	17 784	18 140	18 503	20 428	22 406
Likviditet	306 758	323 852	341 287	359 071	377 211	395 713	493 927	602 069

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	170 266	173 672	177 145	180 688	184 302	187 988	207 554	229 156
Rörelsekostnader exkl avskrivning	153 508	156 578	159 710	162 904	166 162	169 485	187 125	206 750
Avskrivningar*	53 176	53 176	53 176	53 176	53 176	53 176	53 176	53 176
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-36 418	-36 083	-35 741	-35 392	-35 037	-34 674	-32 748	-30 770

* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord enligt taxeringsvärde på fastighetsutdrag.

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 469 kr/kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys	(kr/m2)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	469 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	0 kr	0,00%
El, vatten och värme +25%	44 kr	9,30%
Hyresintäkt - 30%	13 kr	2,77%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	513	528	544	560	577	595	689	799
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	43	45	46	47	49	50	58	68
Avgift	469	484	498	513	528	544	631	731

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarean påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmsta 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	513	523	534	544	555	566	625	690
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	43	44	45	46	47	48	53	58
Avgift	469	479	488	498	508	518	572	632

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.

5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.

7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2019-09-16

_____ _____

/ Martin Olsson / / Magnus Markert /

_____

/ Andreas Spiik /