



Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FRAMTIDEN I ALVESTA

769639-1122

Upprättad i oktober 2021

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	1
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
UNDERHÅLLSBEHOV	3
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	4
AVSKRIVNINGAR	5
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	6
NYCKELTAL	7
LÄGENHETSREDOVISNING	8
EKONOMISK PROGNOSE	9
KÄNSLIGHETSANALYS	10
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Framtiden i Alvesta, som registrerades hos Bolagsverket 2020-10-12, med organisationsnummer, 769639-1122 har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser förvärva fastigheten Rensberg 1 i Alvesta kommun.

Fastigheten förvärfvas efter att nuvarande ägare nyproducerat 13 byggnader med totalt 13 bostadslägenheter. Fastighetens areal är 5 741 kvm.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheten förvärfvas via en så kallad paketering. Föreningen kommer att förvärva bolaget som äger fastigheten genom köp av samtliga aktier. Därefter överförs fastigheten till föreningen till bokfört värde, värdet på förvärvade andelar får skrivas ned och värdet på fastigheten justeras med ett belopp motsvarande nedskrivningen. Det bokförda värdet på fastigheten som blir högre än det skattemässiga värdet medför en för föreningen latent skatteskuld. Uppgift om skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet kommer att lämnas i den ekonomiska planen. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Byggnadsprojektet sker i totalentreprenad av Lektum Fastigheter Bygg AB (556612-0373). I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden. Bygglov har beviljats 2020-10-16.

Inflyttning och upplåtelse planeras till fjärde kvartalet 2021.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Anskaffningskostnaden är slutligt känd..

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten kommer bestå av 13 småhus på fastigheten Alvesta Rensberg 1. Husen ligger så nära varandra att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Alvesta Rensberg 1
Adress	Högalundsvägen 81
Fastigheternas areal	5 741 kvadratmeter
Planförhållanden	Detaljplan 0764-P2018/5
Antal byggnader	13 st
Byggnadsår	2020-2021
Byggnadstyp	Grupphusområde
Beräknat taxeringsvärde:	16 029 000 kr varav 1 729 000 för mark och 14 300 000 för byggnader
Försäkring:	Fullvärdesförsäkring inkl. Styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg. Under entreprenaden är man försäkrad genom Lektum Fastigheter Bygg ABs entreprenadförsäkring.
Antal bostadslägenheter:	13 stycken
Bostadsarea (BOA):	1 621 kvadratmeter
Gemensamhetsanläggning:	Finns ej
Servitut:	Finns ej

Ytorna är uppmätta på ritningar. Ett omfång ritningar finns tillgänglig hos styrelsen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar:	2-plans
Vind:	Finns ej
Källare:	Finns ej
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trästomme
Fasad:	Liggande fasadpanel i trä
Yttertak:	Ytsvetsad takpapp
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster (3 glas)
Garderober:	Finns i respektive bostad
Parkering:	Samtliga bostadsrätter har egen uppfart

GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Vatten/avlopp:	Kommunalt
Uppvärmning:	Frånluftvärmepump, vattenburen golvvärme
El:	Separat elmätare i varje bostad
Ventilation:	Mekanisk frånluft, spaltventiler i fönster
Teknik:	Fiber
Sophantering:	Gemensam miljögård
Tvättstuga:	Tvättutrymme finns i respektive hus
Förråd:	Finns i anslutning till varje carport.
Tomt:	Hårdgjorda ytor vid entréer, gräsmatta och naturmark

KORTFATTADE BOSTADSBESKRIVNINGAR

Invändiga tak:	Målade
Invändiga väggar:	Vitmålade väggar
Golv:	Klinker och parkett.
Badrum:	Klinkers / Kakel
	Badkar eller duschplats
	Tvättställ
	WC-stol
Kök:	Parkett, stänkskydd i kakel, kyl, frys, spishäll, fläkt, ugn

Variationer mellan bostäderna kommer förekomma

3. UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnaderna är nyproducerade, varför något större underhållsbehov ej föreligger, förutom löpande underhåll år 1-16.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling aktier/fastighet	39 453 688 kr	
Pantbrev	324 595 kr	
Lagfart	92 717 kr	
Slutlig anskaffningskostnad	39 871 000 kr	24 500 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	16 211 000 kr	10 000 kr / kvm
Medlemsinsatser	23 660 000 kr	15 595 kr / kvm
Summa finansiering	39 871 000 kr	24 500 kr / kvm

Finansieringen baseras på offert från SEB. Kalkylen utgår från offerterad bunden ränta på 5 år plus ett påslag på ytterligare 1.07%. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Lån botten	16 211 000 kr	2.65%	430 375 kr	162 110 kr
Summa kapitalkostnad	592 485 kr			

5. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.)

Beräkning av avskrivning	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	14 300 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	1 729 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	16 029 000 kr
Varav byggnadens andel	89 %
Anskaffningskostnad	39 871 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	35 570 235 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	355 702 kr

Avskrivningsperioden är 100 år

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd.

6. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Driftskostnader är baserad på drift av fastigheter av liknande typ, samt styrkt av inhämtade offerter. Föreningen tecknar gemensamt avtal avseende Värme, VA och Hushållsel. Dessa individuella kostnader faktureras från föreningen utöver årsavgiften och mäts och debiteras individuellt baserat på förbrukning. Uppskattade kostnader utöver årsavgiften: Värme (ca 100kr/kvm) VA (ca 40kr/kvm) Hushållsel (ca 25kr/kvm), Hemförsäkring (ca 20 kr/kvm)

Inbetalningar	Nyckeltal	
Årsavgifter bostäder	779 220 kr	481 kr / kvm
Summa inbetalningar	779 220 kr	481 kr / kvm

Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	25 000 kr	
Revision/styrelsearvode	20 000 kr	
Fastighetsförsäkring	26 000 kr	
Teknisk förvaltning	50 000 kr	
Gemensam el	3 000 kr	
Reserv	6 000 kr	
Ränta	430 375 kr	
Amortering	162 110 kr	
Fastighetsavgift	0	
Summa utbetalningar	722 485 kr	446 kr / kvm

Avsättningar	Nyckeltal	
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	56 735 kr	35 kr / kvm
Summa avsättningar	56 735 kr	35 kr / kvm

Total summa	Nyckeltal	
Summa kostnader, utbetalning och avsättningar	779 220 kr	481 kr / kvm

7. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad	24 596 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	14 596 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	10 000 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	80 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	254 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	481 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 162 110 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen avsätter idag 35 kr / kvm till yttre underhållsfond och årligen 56 735 kr. Vid eventuell förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättning styrs enligt stadgarna av styrelsens årsvis uppdaterad underhållsplan.

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg kommer tecknas.

RÄNTA

Räntan i denna Ekonomisk Plan är beräknad till 2.65% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

8. LÄGENHETSREDOVISNING

Bostadsrätt	BOA	Insats i kr	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
001	124.7	1,875,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
002	124.7	1,860,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
003	124.7	1,860,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
004	124.7	1,860,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
005	124.7	1,860,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
006	124.7	1,875,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
007	124.7	1,810,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
008	124.7	1,810,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
009	124.7	1,800,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
010	124.7	1,750,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
011	124.7	1,800,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
012	124.7	1,750,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
013	124.7	1,750,000 kr	0.0769	59,940 kr	4,995 kr
1621		23,660,000 kr	1.0000	779,220 kr	

9. EKONOMISK PROGNOSE

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostäder	779,220	802,597	826,674	851,475	877,019	903,330	1,047,207	1,069,702
Summa intäkter	779,220	802,597	826,674	851,475	877,019	903,330	1,047,207	1,069,702
Drift	130,000	132,600	135,252	137,957	140,716	143,531	166,391	192,893
Avsättning underhåll	56,735	56,735	56,735	56,735	56,735	56,735	56,735	56,735
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	146,077
Avskrivningar	355,702	355,702	355,702	355,702	355,702	355,702	355,702	355,702
Räntor	430,375	426,072	421,768	417,464	413,160	408,857	387,338	365,819
Summa Kostnader	972,813	971,109	969,457	967,859	966,314	964,824	966,166	1,117,226
Årets resultat	-193,593	-168,512	-142,783	-116,384	-89,295	-61,495	81,040	-47,524
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	779,220	802,597	826,674	851,475	877,019	903,330	1,047,207	1,069,702
Summa kostnader	972,813	971,109	969,457	967,859	966,314	964,824	966,166	1,117,226
Återföring avskrivningar	355,702	355,702	355,702	355,702	355,702	355,702	355,702	355,702
Återföring avsättning underhåll	56,735	56,735	56,735	56,735	56,735	56,735	56,735	56,735
Kassaflöde löpande drift	218,845	243,925	269,655	296,054	323,142	350,942	493,477	364,913
Amorteringar	162,110	162,110	162,110	162,110	162,110	162,110	162,110	162,110
Summa kassaflöde	56,735	81,815	107,545	133,944	161,032	188,832	331,367	202,803
Akkumulerat kassaflöde	56,735	138,550	246,094	380,038	541,070	729,903	2,094,518	3,938,120

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar nödvändig nivå på årsavgifterna vid olika förhållanden. Är nivån på årsavgifterna oförändrad visar detta att kassaflödet för föreningen enligt prognosen klarar av händelsen utan att någon avgiftsjustering är nödvändig. I föreningens känslighetsanalys nedan bedöms enbart årsavgifterna behöva justeras under år 1-5 vid en ökad räntenivå 1% högre än antagen ränta i ekonomisk prognos och år 1-11 vid en ökad räntenivå på 2% högre än i antagen ekonomisk plan.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m2 om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antegen räntenivå	481	495	510	525	541	557	646	660
Antagen räntenivå +1%	757	775	794	814	833	854	966	1,000
Antagen räntenivå +2%	343	361	380	399	419	439	552	585
Antagen räntenivå -1%	619	637	656	675	695	715	828	862
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	483	497	512	527	543	559	648	662
Antagen inflationsnivå +1%	482	496	511	526	542	558	647	661
Antagen inflationsnivå -1%	480	494	509	524	540	556	645	659

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
4. De i denna Ekonomisk Plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

BRF Framtiden i Alvesta

Alvest 2021-10-

Gustaf Karlsson

Linnea Eriksson

Klas Johansson