
Ekonomisk plan för:

Bostadsrättsförening Frukten i Norrköping

Norrköping Frukten 2

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansiering
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förutsättningar

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsförening Frukten i Norrköping (organisationsnummer 769639-2633). Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2020-11-13. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Föreningen utgörs av fastigheten Norrköping Frukten 2. Föreningen kommer bestå av 7 bostadsrätter, 6 bostadsrättslägenheter och 1 bostadsrättslokal. På fastigheten finns även 6 st p-platser som kommer att upplåtas med hyresrätt.

Nedan angiven anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening. Föreningen kommer att förvärva fastigheten Norrköping Frukten 2 genom att köpa fastigheten direkt av den befintliga ägaren. Någon s.k. paketering kommer således inte att ske. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 1 år 2021. Ombildning sker från hyresrätt så inflyttning har redan skett.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och försäkringen kommer innehålla en styrelseansvarsförsäkring.

B. Beskrivning av fastigheten

Finspångsvägen 127 A består av ett flerfamiljshus med tre våningar plus källare. Finspångsvägen 127 B och C är två sammanbyggda enfamiljshus i ett plan utan källare.

Allmänt

Fastighetsbeteckning	Frukten 2
Kommun	Norrköping
Adress	Finspångsvägen 127 A-C, 602 10 Norrköping
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Del av Pryssgården m.m. Akt: 0581K-22A:5009
Servitut	Last, fjärrvärmeledning
Fastighetens areal	1 168 kvm
Antal bostäder	6 st
Bostadsarea	430,1 kvm
Antal lokaler	1 st

Lokalarea	51 kvm
P-platser	6 st
Byggnadsår	1929
Tillbyggnadsår	2002
Värdeår	1929
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Uppvärmning	Fjärrvärme (Finspångsvägen 127 A och B), luftvärmepump (Finspångsvägen 127 C).
Vatten och avlopp	Kommunalt.
Sophantering	Sopkärl.
Ventilation	FTX i lägenhet 1 och 3 samt Finspångsvägen 127 B och C. I övriga lägenheter är det självdrag.
El	3-fas el med individuella abonnemang
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga i källaren med 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare. Finspångsvägen 127 B och C har egna tvättmaskiner.
Balkong/uteplatser	Finspångsvägen 127 A saknar balkonger/uteplatser medan Finspångsvägen 127 B och C har varsin uteplats i anslutning till bostaden.
Utomhusmiljö	Asfalt ut mot Finspångsvägen, grusad gång- och körbana in på gården samt grönytor

Teknisk beskrivning

Komponent	Finspångsvägen 127 A	Finspångsvägen 127 B	Finspångsvägen 127 C
Grundläggning	Gjuten källare	Gjuten platta på mark	Gjuten platta på mark
Stomme	Tegel	Tegel och trä	Tegel och trä
Bjälklag	Betong	Trä	Trä
Yttertak	Plåt	Plåt	Plåt
Fasad	Puts	Träpanel och puts	Träpanel
Fönster	3-glasfönster	3-glasfönster	3-glasfönster

Kortfattad bostadsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade eller tapetserade.
Invändiga tak	Målade.
Golv	Blandat furugolv och plastmatta.
Köksinredning	Diskbänk, spis, fläkt, kyl, frys och skåpinredning.
Badrum	Kakel på väggar, blandat klinker och plastmatta på golv, badrumsskåp, kommod, wc-stol samt dusch eller badkar.

Taxeringsvärden

Taxeringsår 2019:

Bostadsmark	1 875 000 kr
Bostäder	3 259 000 kr
Lokaler	9 000 kr
Totalt	5 143 000 kr

C. Förvärvs kostnad

Förvärvet är baserat på att 100% av bostäderna förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns några osålda bostadsrätter så kommer föreningen att täcka upp dessa uteblivna insatser med ökad belåning eller en säljarrevers.

Köpeskilling fastighet	7 500 000
Lagfart	113 000
Pantbrev ¹	5 000
Initialkostnader ²	188 000
Total anskaffningsutgift	7 806 000

Yttre reparationsfond	150 000
Kassa	50 000
Finansieringsbehov	8 006 000

1) Pantbrev på 2 783 000 kr finns uttagna.

2) Initialkostnader avser kostnader teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och registreringsavgifter till Bolagsverket

D. Finansiering

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering 1%/år
Hypotekslån	3 000 000	3%	90 000	30 000
Insatser	5 006 000			
Summa finansiering	8 006 000			

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter

Årsavgifter bostäder och lokal	314 000
Hysesintäkter p-platser	9 000
Summa beräknade intäkter	323 000

Kostnader

Driftskostnader

El	7 000
Fjärrvärme	50 000
Vatten och avlopp	12 000
Avfall	7 000
Försäkring	13 000
Löpande reparationer	20 000
Fastighetskötsel och snöröjning	25 000
Administrativ förvaltning	20 000
Övriga kostnader	10 000
Summa driftskostnader	164 000
Fastighetsavgift	
Fastighetsavgift	9 000
Summa fastighetsavgift	9 000
Kapitalkostnader	
Räntor	90 000
Avskrivningar	95 000
Summa kapitalkostnader	185 000
Avsättning till yttre fond	
Avsättning till yttre fond	30 000
Summa avsättning till yttre fond	30 000
Resultatbudget	
Intäkter	323 000
Driftskostnader	-164 000
Fastighetsavgift	-9 000
Räntor	-90 000
Avskrivningar	-95 000
Resultat	-35 000
Likviditetsbudget	
Intäkter	323 000
Driftskostnader	-164 000
Fastighetsavgift	-9 000
Räntor	-90 000
Amorteringar	-30 000
Summa kassaflöde	30 000

Siffrorna ovan i detta avsnitt är avrundade till närmsta tusental.

Hysesintäkterna för p-platser baseras på att 5 av 6 p-platser hyrs ut för 150 kr/mån. Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter.

På längre sikt ska bostadsrättsföreningens styrelse upprätta en underhållsplan och avsättningar till fond för yttre underhåll kan då komma att ändras för att överensstämna med underhållsplanen.

Föreningen avser att redovisa enligt K3-regelverket. Ovanstående avskrivningar är schablonberäknade och baseras på byggnadernas andel (63,5%) av köpeskillingen (7 500 000 kr). I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med bilagd lägenhetsförteckning.

F. Nyckeltal

	Totalt, kr	Per kvm BOA/LOA, kr
Slutlig kostnad	8 006 000	16 641
Belåning	3 000 000	6 236
Insatser	5 006 000	10 405
Avgifter bostäder	295 237	686
Driftskostnader	164 000	341
Löpande kassaflöde (avsättningar+amorteringar)	60 000	125
Kassaflöde	30 000	62

G. Lägenhetsförteckning

Objekt	Typ	Adress	Rum	Kvm	Andelstal	Insats	Månadsavg	Hyra
1	Bostad	127 A	2 rok	53,5	12,494%	650 000 kr	3 269 kr	4 850
2	Bostad	127 A	2 rok	55,5	12,929%	670 000 kr	3 383 kr	4 836
3	Bostad	127 A	3 rok	88,5	20,100%	814 000 kr	5 269 kr	6 863
4	Bostad	127 A	2 rok	53,6	12,516%	619 000 kr	3 275 kr	4 875
5	Bostad	127 B	4 rok	90,0	20,425%	1 263 000 kr	5 345 kr	8 500
6*	Bostad	127 C	3 rok	89,0	15,560%	869 000 kr	4 072 kr	7 800
7	Lokal	127 A		51,0	5,976%	121 000 kr	1 564 kr	1 800
Summa				481,1	100,00%	5 006 000 kr	26 167 kr	39 524

Ytorna är angivna av säljaren och ej kontrollmätta. Finspångsvägen 127 C uppvärms med en luftvärmepump som är kopplad på bostadens abonnemang. Bostadsrättshavaren betalar där således sin egen uppvärmning.

* Bostaden upplåts utan färdigt kök, badrum eller yttskikt. Det åligger bostadsrättshavaren att på egen bekostnad färdigställa bostaden.

H. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11, se bilaga daterad 2021-01-28

I. Känslighetsanalyser

Känslighetsanalyser för år 1-6 samt år 11, se bilaga daterad 2021-01-28.

H. EKONOMISK FLERÅRSPROGNOS

2021-01-28

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Ränteantagande		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Antagande om hyres- och avgiftshöjningar		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån		3 000 000	2 970 000	2 940 000	2 910 000	2 880 000	2 850 000	2 700 000	2 550 000
Amortering		30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Årsavgifter bostäder		314 000	320 280	326 686	333 219	339 884	346 681	382 764	422 603
Hyresintäkter p-platser		9 000	9 180	9 364	9 551	9 742	9 937	10 971	12 113
Summa intäkter		323 000	329 460	336 049	342 770	349 626	356 618	393 735	434 715
Räntor		90 000	89 000	88 000	87 000	86 000	86 000	81 000	77 000
Driftkostnader		164 000	167 000	170 000	173 000	176 000	180 000	199 000	220 000
Avskrivning		95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000
Fastighetsavgift		9 000	9 180	9 364	9 551	9 742	9 937	10 971	12 113
Summa kostnader		358 000	360 180	362 364	364 551	366 742	370 937	385 971	404 113
Reservering av medel för yttre underhåll		30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Bokföringsmässigt resultat		-35 000	-30 720	-26 314	-21 781	-17 116	-14 319	7 764	30 603
Kassaflöde		30 000	34 280	38 686	43 219	47 884	50 681	72 764	95 603
Ackumulerat kassaflöde		30 000	64 280	102 966	146 185	194 069	244 750	568 069	948 724
Ack. avsättningar plus amorteringar		60 000	120 000	180 000	240 000	300 000	360 000	420 000	720 000

I. Känslighetsanalyser

2021-01-28

Känslighetsanalys 1

Denna känslighetsanalys visar vilken inverkan som ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.

Årsavgift och hyror om:	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Dagens inflation och...									
-dagens räntenivå + 1 %		353 000	359 260	365 649	372 170	378 826	384 618	420 735	459 715
-dagens räntenivå + 2 %		383 000	388 960	395 049	401 270	407 626	413 118	447 735	485 215
-dagens räntenivå + 3 %		413 000	418 660	424 449	430 370	436 426	441 618	474 735	510 715
-dagens räntenivå - 1 %		293 000	299 860	306 849	313 970	321 226	327 618	366 735	408 715
-dagens räntenivå - 2 %		263 000	270 160	277 449	284 870	292 426	299 118	339 735	383 215
Dagens räntenivå och...									
-dagens inflation + 1 %		324 640	331 130	337 749	344 500	351 386	358 418	395 725	436 915
-dagens inflation + 2 %		326 280	332 800	339 449	346 230	353 146	360 218	397 715	439 115
-dagens inflation - 1 %		321 360	327 790	334 349	341 040	347 866	354 818	391 745	432 515
-dagens inflation - 2 %		319 720	326 120	332 649	339 310	346 106	353 018	389 755	430 315

Känslighetsanalys 2

Denna känslighetsanalys visar hur föreningens skulder, skuldsättning samt resultat påverkas vid olika anslutningsgrader.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuld-sättning	Ökad ränte-kostnad	Ökade intäkter	Påverkan på resultat
100%	3 000 000	37%	0	0	0
90%	3 500 600	44%	15 018	17 806	2 788
80%	4 001 200	50%	30 036	35 612	5 576
70%	4 501 800	56%	45 054	53 418	8 364

J. Särskilda förutsättningar

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, slutlig kostnad, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Enligt föreningens stadgar ska avsättningar till fond för yttre underhåll göras enligt upprättad underhållsplan. Avsättningen i denna ekonomiska plan är schablonberäknad till 30 000 kr per år.

Respektive bostadsrättsinnehavare ska teckna eget abonnemang för el. Den beräknade kostnaden varierar mellan lägenheterna beroende på lägenhetens storlek och de boendes konsumtionsmönster. Respektive bostadsrättsinnehavare ska även teckna egna abonnemang för telefoni, bredband och tv.

Efter inflyttning i lägenheterna har skett ska respektive bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig så att eventuella besiktningsanmärkningar kan åtgärdas.

Bostadsrättshavarna ska ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Om verksamheten att upplåta bostäder med bostadsrätt till fysiska personer initialt uppgår till mindre än 60% av den totala verksamheten kan föreningen skattemässigt bli ett s.k. oäkta bostadsföretag.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Ort och datum enligt digital signering

Bostadsrättsförening Frukten i Norrköping

.....
Lars-Ove Nöjd

.....
Gustav Nöjd

.....
Malin Russberg

Följande handlingar har undertecknats den 15 mars 2021



Ekonomisk plan Brf Frukten rev.pdf
 (1381935 byte)
 SHA-512: 7e4d55e832f0fba482b4732d818dd9cafb16c
 9ad75a7b3d4a338d18db410594b1c9ce21d00d7555aa60
 e0f805ebe43792c15d474453468b0f8bfff166b838084

Handlingarna är undertecknade av

2021-03-14 20:34:30 (CET)



Lars-Ove Harry Nöjd

lars.nojd@gmail.com
 217.213.115.137
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-03-14 20:25:17 (CET)



Gustav Nöjd

gustav.nojd@afry.com
 85.230.155.160
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-03-15 18:51:49 (CET)



Malin Carola Russberg

malin.russberg@hotmail.com
 178.132.251.250
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Frukten rev

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
 Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
 SHA-512:
 cbba1362ba68545e1854514846b9c823be37a50260250a97b756eb5f73840be1e30bbdb720caeb77f4e58ccf0d6d3fab18622404793473ba7001b8ff68d2
 461



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.