

# Ekonomisk plan

för

## Bostadsrättsföreningen

## Lövkojan i Vimmerby

Org. Nr 769637-5430

Vimmerby kommun

### INNEHÅLL

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E Beräkningar av föreningens årliga intäkter
- F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
- G Prognos och känslighetsanalys
- H Särskilda förhållanden

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby, 769637-5430, som registrerades hos Bolagsverket 2019-05-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Byggnaderna uppfördes med början 2019 och färdigställs 2021. Inflyttning bedöms från och med våren/sommaren 2021. Byggnaderna skick bedöms som nyskick och slutbesiktas 2021 innan föreningens förvärv.

Upplåtelse av bostadsrätten beräknas ske så snart den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling.

Föreningen har ingått avtal om förvärv av fastigheterna Vimmerby Lövkojan 8 och 9 av nuvarande ägare Vimmerby Mässhallar. Lagfart betalas med 1,5%.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lövkojan 8 och 9
Adress:	
Tomtens areal:	1 290 kvm
Källarutr., tekniska rum:	5 kvm
Lägenhetsarea:	624 kvm
Antal lägenheter:	8 st
Övernattnings-/gästlägenhet	2 st
Garage	6 st
P-platser	5 st
Byggnadernas utformning:	4 st. flerbostadshus i 2 våningar ovan mark, garage och förråd i markplan/souterräng.

### **Gemensamma anordningar**

Byggnaderna är för värmeleveranser ansluten till fjärrvärmenät, FTX och solpaneler.

Byggnaderna är anslutna till lokalt datafibernet.

Värmecentral för beredning av värme- och varmvatten är belägen i bottenplan mot Skyttegatan.

Anslutning till kommunalt VA.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Inkommande elservis.

Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar.

### **Ledningsrätt/servitut**

Ledningsrätt alternativt servitut avseende allmänna va-, el-, fjärrvärme-, och teleledningar.

### **Gemensamhetsanläggning**

Asfalterad uppfart till bostäderna med fem parkeringsplatser.

### **Garage**

Garage finns till de för uthyrning till sex av bostadsrätterna.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Husen ges ett modernt formspråk.

Ytterväggarna är klädda med målad träpanel.

Husen är lågenergibygnader med en beräknad förbrukning om 32 kwh/kvm och år.

Grunden är gjuten i betong med garage och gästlägenheter i souterrängplan.

Takkonstruktionen består av trätakstolar uppstolpade på träbjälklag.

### Kortfattad rumsbeskrivning

#### *Hall, entré*

Entrédörr	Brand- och ljudklassad dörr
Golv	Klinker
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade
Övrigt	Hatthylla, garderober

#### *Vardagsrum och kök*

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade
Övrigt	Köksinredning med kyl, frys, spis, fläkt med FTX och diskmaskin.

#### *Sovrum*

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade

#### *WC/Badrum, WC/Dusch*

Golv	Klinker
Tak	Målat
Väggar	Kakel
Övrigt	Badrumsinredning med duschväggar i glas, tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, badrumskommod

#### *Tvättstuga*

Golv	Klinker
Tak	Målat
Väggar	Kakel
Övrigt	Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, tvättho och skåpsinredning

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostanden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnaden mm. är 19 660 325 kr, summor som anges är inkl moms.

<b>Anskaffningskostnad fastigheten</b>		<b>Finansiering</b>	
Anskaffningskostnad	19 300 000	Insatser o upplåtelseavgifter	14 890 000
Likvida medel	70 000	Beräknad upplåning	4 770 325
Lagfart	290 325		
<b>Summa</b>	<b>19 660 325</b>	<b>Summa</b>	<b>19 660 325</b>

Lagfarten är beräknad utifrån bokförtvärde.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

### D. FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

#### Kapitalkostnader

Kostnaderna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering. Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Lånet läggs upp som ett 50-årigt lån med rak amortering, se bifogad amorteringsplan  
Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering år	Kapitalkostnad
Lån, rörlig ränta	4 770 325	1,62%	-77 000	-94 000	-171 000
<b>Totalt</b>	<b>4 770 325</b>	<b>1,62%</b>	<b>-77 000</b>	<b>-94 000</b>	<b>-171 000</b>

## D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Driftskostnader

Administration och revision	-26 000
Försäkring	-12 000
Värme	-39 000
Vatten	-14 000
Fastighetsel	-6 000
Renhållning	-8 000
Städning och skötsel	-12 000
Fastighetsavgift	

Övriga kostnader	-5 000
Bredband, TV och telefoni	0
Hushållsel	
<b>Summa</b>	<b>-122 000</b>

Avskrivning*	-227 000
Avsättning till underhållsfond**	-16 800
Räntekostnader	-77 000
<b>Summa beräknade årliga kostnader</b>	<b>-442 800</b>

\* Avskrivning beräknas ske på 75 år, tomtvärdet är beräkant till 2.000.000 kr och byggnadsvärdet till 17.000.000 kr

\*\*Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar uppgå till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 5 600 000 kr. Uppskattningen är baserad på taxeringsvärde av annan liknande fastighet i Vimmerby

### Beräkning av nettokostnad

Summa kostnader enligt ovan	-442 800
-----------------------------	----------

<b>Nettokostnad</b>	<b>-442 800</b>
<b>Nettokostnad/kvm</b>	<b>-733</b>

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av våra årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstalet, insatser och avgifter, se nedan.

### **Intäkter**

Årsavgifter	309 800 kr	
Gästlägenheter	72 000 kr	
Bredband, TV o telefoni	0 kr	
Garage	43 200 kr	
Solpaneler*	25 000 kr	Säljs/förbrukas intent, regleras med intenmätare.

**Summa** **450 000 kr**

\* Toppkapacitet 56,88 kWp

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSAVGIFTER

Lgh	NR	Vän.	Antal rum	Kvm	Insats	Insats / kvm	Årsavgift	Avg/kvm	Månadsavgift	Andelstal
1	1001	1	3	77	1 925 000	25 000	39 494	513	3 291	12,75%
2	1101	2	3	74	1 920 000	25 946	37 956	513	3 163	12,25%
3	1001	1	3	77	1 810 000	23 506	39 494	513	3 291	12,75%
4	1101	2	3	74	1 790 000	24 189	37 956	513	3 163	12,25%
5	1001	1	3	77	1 810 000	23 506	39 494	513	3 291	12,75%
6	1101	2	3	74	1 790 000	24 189	37 956	513	3 163	12,25%
7	1001	1	3	77	1 925 000	25 000	39 494	513	3 291	12,75%
8	1101	2	3	74	1 920 000	25 946	37 956	513	3 163	12,25%
<b>TOTALT</b>			<b>604</b>	<b>14 890 000</b>	<b>24 652</b>	<b>309 800</b>	<b>25 817</b>	<b>100,00%</b>		



## G. PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS

### Långtidsprognos

<b>Kostnader</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 11</b>
Drift	-122 000	-124 440	-126 929	-129 467	-132 057	-134 698	-148 717
Räntekostnader	-77 000	-75 756	-74 234	-72 711	-71 188	-69 665	-62 051
Avsättning fond	-16 800	-17 136	-17 479	-17 828	-18 185	-18 549	-20 479
Amorteringar	-94 000	-94 000	-94 000	-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>-309 800</b>	<b>-311 332</b>	<b>-312 641</b>	<b>-314 007</b>	<b>-315 430</b>	<b>-316 912</b>	<b>-325 248</b>
Avgifter & hyror	450 000	459 000	468 180	477 544	487 094	496 836	548 547

Driftskostnader och intäkter beräknas öka med 2% årligen.

### Känslighetsanalys (summa kostnader)

Dagens ränta +1%	-380 680	-364 375	-367 206	-370 094	-373 040	-376 045	-391 995
Dagens ränta +2%	-428 383	-357 997	-358 368	-358 795	-359 281	-359 825	-363 470
Dagens ränta -1%	-285 274	-268 968	-271 800	-274 688	-277 634	-280 639	-296 589
Dagens ränta -2%	-237 570	-238 915	-241 747	-244 635	-247 581	-250 586	-266 536

### Känslighetsanalys inflation (summa kostnader)

Inflation +1%	-311 020	-312 577	-313 910	-315 301	-316 750	-318 259	-326 735
Inflation -1%	-308 580	-310 088	-311 372	-312 712	-314 109	-315 565	-323 761

## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.  
Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Varje lägenhet har en eget abonnemang för el och tillgång till solel via föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl.a. är baserade på lägenheternas funktion och yta. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda andelstalen.
- 7 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgift och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 8 Vimmerby Mässhallar förbinder sig att förvärva de bostadsrätter som inte upplåtits till annan bostadsrättsinnehavare inom 2021-07-01. De bostadsrätter som upplåts av detta bolag får uthyras i andrahand tills ny överlåtelse skett. De garanterar också hyran för gästlägenheterna.
- 9 Bostadsrättsföreningen betalar 19.300.000 för fastigheten.

Vimmerby

Datum

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

\_\_\_\_\_  
Håkan Carlsson

\_\_\_\_\_  
Kerstin Carlsson

\_\_\_\_\_  
Linda Carlsson

## I. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Underteckande, som för ändamål som avses i 3:de kap 2§ bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby med org nr 769637-5430, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållande som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalning av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 8 lägenheter och 6 garagesom kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskning har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomiskplan daterad 2021-02-19

Stadgar för Brf Lövkojan i Vimmerby

Registreringsbevis för Brf Lövkojan i Vimmerby

Köpebrev för fastighet

Offert för finansiering av Brf Lövkojan i Vimmerby

Utdrag ur fastighetsregistret

Slutbevis

Ort

Datum

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

BRF Lövkojan i Vimmerby

Beräkning av rak amortering

Ränta	1,62%
Lånesumma	4 770 325
Amorteringstid (år)	50

År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ingående skuld	4 770 325 kr	4 676 325 kr	4 582 325 kr	4 488 325 kr	4 394 325 kr	4 300 325 kr	4 206 325 kr
Amortering	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr
Ränta	-77 000 kr	-75 000 kr	-73 000 kr	-72 000 kr	-70 000 kr	-69 000 kr	-67 000 kr
Utgående skuld	4 676 325 kr	4 582 325 kr	4 488 325 kr	4 394 325 kr	4 300 325 kr	4 206 325 kr	4 112 325 kr

År	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ingående skuld	4 112 325 kr	4 018 325 kr	3 924 325 kr	3 830 325 kr	3 736 325 kr	3 642 325 kr	3 548 325 kr
Amortering	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr
Ränta	-66 000 kr	-64 000 kr	-63 000 kr	-61 000 kr	-60 000 kr	-58 000 kr	-57 000 kr
Utgående skuld	4 018 325 kr	3 924 325 kr	3 830 325 kr	3 736 325 kr	3 642 325 kr	3 548 325 kr	3 454 325 kr

År	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Ingående skuld	3 454 325 kr	3 360 325 kr	3 266 325 kr	3 172 325 kr	3 078 325 kr	2 984 325 kr	2 890 325 kr
Amortering	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr
Ränta	-55 000 kr	-54 000 kr	-52 000 kr	-51 000 kr	-49 000 kr	-48 000 kr	-46 000 kr
Utgående skuld	3 360 325 kr	3 266 325 kr	3 172 325 kr	3 078 325 kr	2 984 325 kr	2 890 325 kr	2 796 325 kr

År	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Ingående skuld	2 796 325 kr	2 702 325 kr	2 608 325 kr	2 514 325 kr	2 420 325 kr	2 326 325 kr	2 232 325 kr
Amortering	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr
Ränta	-45 000 kr	-43 000 kr	-41 000 kr	-40 000 kr	-38 000 kr	-37 000 kr	-35 000 kr
Utgående skuld	2 702 325 kr	2 608 325 kr	2 514 325 kr	2 420 325 kr	2 326 325 kr	2 232 325 kr	2 138 325 kr

År	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
Ingående skuld	2 138 325 kr	2 044 325 kr	1 950 325 kr	1 856 325 kr	1 762 325 kr	1 668 325 kr	1 574 325 kr
Amortering	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr
Ränta	-34 000 kr	-32 000 kr	-31 000 kr	-29 000 kr	-28 000 kr	-26 000 kr	-25 000 kr
Utgående skuld	2 044 325 kr	1 950 325 kr	1 856 325 kr	1 762 325 kr	1 668 325 kr	1 574 325 kr	1 480 325 kr
År	36	34	38	39	40	41	42
Ingående skuld	1 480 325 kr	1 386 325 kr	1 292 325 kr	1 198 325 kr	1 104 325 kr	1 010 325 kr	916 325 kr
Amortering	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr
Ränta	-23 000 kr	-22 000 kr	-20 000 kr	-19 000 kr	-17 000 kr	-16 000 kr	-14 000 kr
Utgående skuld	1 386 325 kr	1 292 325 kr	1 198 325 kr	1 104 325 kr	1 010 325 kr	916 325 kr	822 325 kr
År	43	44	45	46	47	48	49
Ingående skuld	822 325 kr	728 325 kr	634 325 kr	540 325 kr	446 325 kr	352 325 kr	258 325 kr
Amortering	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr
Ränta	-13 000 kr	-11 000 kr	-10 000 kr	-8 000 kr	-6 000 kr	-5 000 kr	-3 000 kr
Utgående skuld	728 325 kr	634 325 kr	540 325 kr	446 325 kr	352 325 kr	258 325 kr	164 325 kr
År	50	51	52	53	54	55	56
Ingående skuld	164 325 kr	70 325 kr	-23 675 kr	-117 675 kr	-211 675 kr	-305 675 kr	-399 675 kr
Amortering	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr	-94 000 kr
Ränta	-2 000 kr	0 kr	1 000 kr	3 000 kr	4 000 kr	6 000 kr	7 000 kr
Utgående skuld	70 325 kr	-23 675 kr	-117 675 kr	-211 675 kr	-305 675 kr	-399 675 kr	-493 675 kr