



Bostadsrättsföreningen Vänner i Lund

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för Bostadsrättsföreningen Vänner i Lund

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- | | |
|----------|--|
| A | Allmänna förutsättningar |
| B | Beskrivning av fastigheten |
| C | Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan |
| D | Beräkningar av föreningens årliga kostnader |
| E | Redovisning av bostadsrätter |
| F | Ekonomisk prognos |
| G | Känslighetsanalys |
| H | Nyckeltal |
| I | Överlåtelsebesiktning/underhållsplan |
| J | Försäkring |
| K | Särskilda förhållande/ Styrelsens godkännande |

Ekonomisk plan upprättad 2017-11-08

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vänner i Lund och som 2017-11-02 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769635-5903 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket i enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i månad oktober 2017. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt att beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Bostadsrätterna överlåtes med befintlig inredning.

Bostadsrätterna skall uteslutande nyttjas för hotellanvändning. Alla bokningar skall ske via den hotelloperatör som föreningen slutit avtal med, vilket även gäller bostadshavarens egna vistelser.

Inflyttning beräknas ske november månad 2017.

Teknisk besiktning är utförd 2017-10-26 av Ett Par Grader Projektkoncept AB.

B. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Jöns Petter Borg 8
<i>Adress</i>	Hedvig Möllers Gata 18, 223 55 Lund
<i>Tomtareal</i>	1 465 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	4 052 000:- (varav byggnad 3 347 000:- och mark 705 000:-)
<i>Byggår</i>	Ursprungligen cirka 1870/80-tal
<i>Antal bostadsrätter</i>	14 st
<i>Total kvm yta</i>	534 kvm varav bostadsrätter utgör 460,5 kvm
<i>Byggnadernas antal</i>	1
<i>Antal plan</i>	Två plan
<i>Uppvärmning</i>	Gaspanna, vattenburet system/radiatorer, samt direktverkande el
<i>Ventilation</i>	Mekanisk frånluft

Gemensamhetsanläggningar

Gemensam innergård

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme/Konstruktion: Tegel/trä

Grundläggning: Torpargrund, samt platta på mark

Fasad: Puts/träpanel

Yttertak: Plåt

Fönster: Trä 3-glas isoler och 2-glas kopplade

Kortfattad beskrivning bostadsrätter

Badrummen: Plastmatta eller mosaik på golv Kakel eller plastmatta på väggar.

Ytskikt golv/vägg: Parkett, linoleum och brädgolv. Målade väggar

C. Kostnader och finansieringsplan

Köpeskilling för fastigheterna	24 786 550	
Lagfartskostnad	212 250	Not.1
Expeditionsavgift	1 800	
Pantbrev	-	Not.2
Föreningsbildning	70 000	
Fastighetsfond	50 000	
Summa	25 120 600	

Not.1 Lagfartskostnad baserar sig på fastighetens bokförda värde 14 150 000

Not.2 Pantbrev finns inom ramen 10 000 000

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering
1	7 000 000	Pant	2,00%	140 000	105 000
Totalt	7 000 000			140 000	105 000

Summa lån 7 000 000

Insatser 18 120 600

Summa finansiering 25 120 600

Amorteringsplan

År 1-3 105 000 Kr/år

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering

D. Intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter 342 267

Övriga intäkter

Intäkter från bostadsrätthavarna 57 600 Not 1

Driftsarrende 40 000

Summa intäkter 439 867

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor 140 000

Avskrivningar 105 000

Driftskostnad

Fastighetsskötsel och städ 10 000

Ekonomisk förvaltning, administration 17 000

Vatten, avlopp 15 000

EL & värme 75 000

Sopor 6 000

Underhållskostnad

Löpande underhåll 10 000

Periodiskt underhåll 15 000

Övriga kostnader

Fastighetsskatt 17 402

Försäkringar 19 465

Driftsreserv 10 000

Summa kostnader 439 867

Resultat -

Not 1: Brf innehavare betalar ett schablonbelopp för el och värme per månad enligt följande fördelning:

Upp till 30 kvm betalar 320 kr/mån, över 30 kvm betalar 360 kr/mån.

Avskrivningar och amorteringar

Avskrivningar beräknas utifrån en byggnads bedömda ekonomiska livslängd. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och amorteringen påverkar likviditeten men inte resultatet.

Kassaöverskottet som uppkommer genom avskrivningarna används för att amortera föreningens lån.

E. Redovisning bostadsrätter

Andelstalen är beräknade insats/total insats med hänsyn till läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Antal bostadsrätter	14		
Yta bostadsrätter	460,5	Yta totalt	534
Total insats	18 120 600		
Totalt årsavgifter	342 267		

Beteckning	Yta	Andelstal	Avgift/mån	Avgift/år	EL & Värme/mån	EL & Värme/år	Insats	Upplåtelseavgift	Insats & Upplåtelseavgift
1	33,8	0,077	2 193	26 319	360	4 320	1 180 000	104 400	1 284 400
3	18,6	0,052	1 487	17 839	320	3 840	799 800	18 600	818 400
4	41,5	0,080	2 286	27 434	360	4 320	1 230 000	347 000	1 577 000
5	41	0,079	2 249	26 988	360	4 320	1 210 000	348 000	1 558 000
6	49,8	0,085	2 416	28 995	360	4 320	1 300 000	443 000	1 743 000
7	23	0,064	1 838	22 059	320	3 840	989 000	23 000	1 012 000
8	21,5	0,060	1 718	20 620	320	3 840	924 500	21 500	946 000
9	43,9	0,082	2 342	28 103	360	4 320	1 260 000	408 200	1 668 200
10	26	0,073	2 078	24 936	320	3 840	1 118 000	26 000	1 144 000
11	15,9	0,045	1 271	15 249	320	3 840	683 700	15 900	699 600
12	41	0,079	2 249	26 988	360	4 320	1 210 000	348 000	1 558 000
13	41,5	0,080	2 286	27 434	360	4 320	1 230 000	347 000	1 577 000
14	39,5	0,078	2 230	26 765	360	4 320	1 200 000	301 000	1 501 000
15	23,5	0,066	1 878	22 538	320	3 840	1 010 500	23 500	1 034 000
14 st	460,5	1,000	28 522	342 267	4 800	57 600	15 345 500	2 775 100	18 120 600

F. Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgift bostadsrätter	342 267	349 112	356 095	363 216	370 481	377 890	417 222
Intäkter från bostadsrättshavarna	57 600	58 752	59 927	61 126	62 348	63 595	70 214
Driftsarrende	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046
Summa intäkter	439 867	448 664	457 638	466 790	476 126	485 649	532 482
Kostnader							
Fastighetsskötsel	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Ekonomisk förvaltning	17 000	17 340	17 687	18 041	18 401	18 769	20 723
Vatten, avlopp	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
El & värme	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Sopor	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314
Löpande underhåll	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Periodiskt underhåll	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Fastighetsskatt	17 402	17 750	18 105	18 467	18 836	19 213	21 213
Försäkringar	19 465	19 854	20 251	20 656	21 070	21 491	23 728
Övrigt	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Summa kostnader.	194 867	198 764	202 740	206 794	210 930	215 149	237 542
Resultat före avskrivning	245 000	249 900	254 898	259 996	265 196	270 500	289 894
Avskrivningar	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
Resultat före finansnetto	140 000	144 900	149 898	154 996	160 196	165 500	184 894
Räntekostnad	140 000	137 900	135 800	133 700	131 600	129 500	119 000
Resultat	0	7 000	14 098	21 296	28 596	36 000	65 894

G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränteförändring							
Vid antagen räntenivå	342 267	349 112	356 095	363 216	370 481	377 890	417 222
Antagen räntenivå +1%	412 267	409 117	405 967	402 817	399 667	396 517	380 767
Årsavgiften höjs med	20,5%	19,5%	18,6%	17,7%	16,8%	15,9%	11,2%
Vid antagen räntenivå	342 267	349 112	356 095	363 216	370 481	377 890	417 222
Antagen räntenivå +2%	482 267	484 912	487 695	490 616	493 681	496 890	532 022
Årsavgiften höjs med	40,9%	39,7%	38,4%	37,2%	36,0%	34,8%	28,6%
Vid antagen räntenivå	342 267	349 112	356 095	363 216	370 481	377 890	417 222
Antagen räntenivå +3%	552 267	553 862	555 595	557 466	559 481	561 640	595 722
Årsavgiften höjs med	61,4%	59,8%	58,3%	56,8%	55,2%	53,7%	46,0%
Driftkostnader							
Vid antagna driftskostnader	342 267	349 112	356 095	363 216	370 481	377 890	417 222
Kostnader ökar med 5%	348 417	354 875	361 655	368 774	376 250	384 099	429 639
Årsavgiften höjs med	1,8%	3,7%	5,7%	7,7%	9,9%	12,2%	14,6%
Driftkostnader							
Vid antagna driftskostnader	342 267	349 112	356 095	363 216	370 481	377 890	417 222
Kostnader ökar med 10%	354 567	361 332	368 435	375 894	383 725	391 948	439 656
Årsavgiften höjs med	3,6%	5,6%	7,6%	9,8%	12,1%	14,5%	28,5%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften.

H. Nyckeltal

Beläning per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	13 109 kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	365 kr
Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm, baserad på fastighetens totala yta	47 042 kr
Föreningens totala drifts och underhållskostnad samt övriga kostnader under första verksamhetsåret	194 867 kr

Fastighetens totala kvm yta	534,0 kvm
Yta kvm bostadsrätter	460,5 kvm
Total Insats	18 120 600 kr
Totalt årsavgifter	342 267 kr

I. Överlåtelsebesiktning/underhållsplan

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under periodiskt underhåll samt underhållsfond och är beräknade efter teknisk besiktning utförd av Jörgen Ragnarsson, Ett Par Grader Projektkoncept AB.

J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

K. Särskilda förhållanden

Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten:

1. Förvärv av aktierna

Brf Vänner i Lund org.nr 769635-5903 förvärvar aktierna i JSKB Förvaltning AB org.nr. 559128-9698 av DNO Holding AB org.nr 559121-5271 som överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

Överenskommet värde för fastigheten	24 786 550
Justerat eget kapital	50 000
Bokfört värde på fastighet	-14 150 000

Värde på aktier	10 686 550
-----------------	------------

2. Förvärv av fastigheten Jöns Petter Borg 8

Föreningen beviljas lån på 7 000 000.

JSKB Förvaltning AB org.nr. 559128-9698 överlåter fastigheten till ett pris motsvarande bokfört värde för fastigheten. Köpet betalas kontant via ett skuldebrev som belastar fastigheten.

3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Vänner i Lund skriver ner aktierna som tillgångar med 10 636 550 till 50 000.

Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

4. Försäljning av JSKB Förvaltning AB org.nr. 559128-9698

Bolaget har nedskrivits till 50 000 kr och man säljer aktierna (för likvidation).

5. Betalning av BRF aktieförvärv

De genom aktieförsäljningen inbringande beloppet tillsammans med insatserna, samt resterande del av banklånet används för att reglera säljrevers.

Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan

Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Göteborg 2017-11-08



Vincent Wendén



Linus Eklund



Ella Äng