

Ekonomisk Plan för Bostadsrättsföreningen



Västra Klädesvägen i Falkenberg 769635-7313

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

A. Allmänna förutsättningar.	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

Nyckeltal

Anskaffningskostnad	33 333:-/ m2
Belåning i föreningen	11360:-/m2
Insatser	21400:-/m2
Driftkostnad	92:-/ m2
Årsavgifter år 1	530:-/m2
Bostadsrättsinnehavares	
Beräknade driftkostnader	300:-/m2

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Västra Klädesvägen i Falkenberg 769635-7313 som registrerats hos Bolagsverket 20171207 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 1§ har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens framtida verksamhet.

Bostadsrättsföreningen Västra Klädesvägen i Falkenberg garanterar insatser med en förskottsgaranti som säkerhet.

Bingevägen Holding AB garanterar att köpa osålda lägenheter samt att betala årsavgifter för desamma

Lägenheterna ska färdigställas så att Bostadsrätterna kan upplåtas i April 2019.
Beräknad tid för tillträde av lägenheterna är april månad 2019.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda mars månad 2019.

Fastigheterna förvärvades genom köp av Västra Klädesvägen AB som äger fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld.

Fastigheterna överläts därefter, genom underprisöverlåtelse, till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolagets bokförda värde tillika skattemässiga värde.

Likvideras bolaget pågår.

Transaktionen innebär att det uppstår en latent skatt på ca 2,6 miljoner

Den latent skatteskulden blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar sitt syfte och säljer någon av sina fastigheter.

Bokföringsmässigt värderas skatten till noll kr.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Skrea 6:140-144 och 6:155-156 Kommun: Falkenberg Församling: Skrea
Adress/belägenhet:	Klädesvägen 1,2,3,4,5,7 och 9, 31172 Falkenberg
Upplåtelse	Total tomtarea 7922 m2 Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan fastställd 20081127 Akt 1382-p07/12
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheterna belastas av servitut och avtalsservitut Avtalsservitut ledningsrätt Vatten och avlopp 1382-13/31,1

Bygglov för byggnaderna är beviljade under april och maj 2018

Försäkring: Fastigheterna är vid tillträdet fullförsäkrade.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Fyra flerbostadshus och tre parhus, nyproduceras.
Boarean på 1734 m2 är uppmätt på bygglovsritning
Husen är anslutna för elleveranser med separat mätare för varje lägenhet.
Fastigheterna ansluts till kommunalt nät för vatten och avlopp.
Varje lägenhet har bilplats och ett förråd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning nyproducerade Bostadshus.

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Lägenhetsskiljande bjälklag	Armerad betong
Yttervägg:	Isolerad regelstomme med träfasad.
Rumsskiljande väggar:	Trä med gipsskiva 45 mm isolering runt våtrum
Yttertak:	Tegelröda betongtakpannor.
Fönster/-dörr:	Trä / aluminiumklädda fabriksmålat, 3-glas
Ventilation:	Mekanisk frånluft och imkanal eller kolfilter till spisfläkt.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Vattenburen golvvärme med värmepump Parhusen har egen värmepump

TV:	Anslutning via fiberkabel Abonnemang ingår ej i månadsavgift
Data:	Bredband via fiberkabel Abonnemang ingår ej i månadsavgift.
Telefoni:	IP telefoni som tillval Abonnemang ingår ej i månadsavgift.

Förrådsbyggnader.

Grundläggning:	Betong
Yttervägg:	Isolerad trätregelstomme med invändig skivbeklädnad, utvändigt klädsel med 22 mm spontad träpanel
Yttertak:	Isolerat vindsbjälklag, med råspont och betongtakpannor.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker/Ekparkett	vitmålade väggar	Målat
Vardagsrum	Ekparkett	vitmålade väggar	Målat
Kök	Ekparkett	vitmålade väggar	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Ekparkett	vitmålade väggar	Målat
Förråd/ Klk	Ekparkett	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

Kök med induktionshäll, inbyggnadsugn och mikrovågsugn, diskbänk, diskmaskin, kyl/frys, och köksfläkt.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, badrumskommod med tvättställ och spegel samt dusch.

Tvättmaskin och kondensumlare

Utvändigt

Handsådd gräsmatta och släta betongplattor vid entre och uteplats ca 10m².

Platt eller asfaltgång till entre och asfaltyta vid bilplats

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskillning för föreningens fastighet

Förvärv av bolag Västra Klädesvägen AB

Byggnader enligt entreprenadkontrakt, anslutningsavgifter, pantbrev

Förvärvskostnader räntekostnader och moms.

Totalt 57 850 000

Total anskaffningskostnad 57 850 000

D: FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt 19 700 000

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheterna.

Insatser och upplåtelseavgifter: 38 150 000

Summa finansiering 57 850 000

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Beräknad kapitalutgift år 1 **444.000**

Kapitalutgift (första året efter investeringslånens utbetalning).
Räntekostnader investeringslån

Totalt lån . 19 700 000:- Ränta 2,25 % 443250

Delsumma amortering (höjs med 2 % per år) **197.000**

Amortering år 1, 196995 kr.

Amortering år 2, 200935 kr.

Amortering år 3 204954 kr .

Avsättning till fastighetsunderhåll 71:-/ m2 **122.000**

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 32 000

Arvode styrelse och revisor 30.000

Fastighetsförsäkring 30.000

Löpande underhåll 60 000

Vägavgifter 8 000

VA och renhållning flerbostadshus 245 000

Driftskostnader **405.000**

Summa utgifter och avsättningar **1.168.000**

Hushållsel vatten och renhållning samt abonnemang för TV Bredband tillkommer för bostadsrättshavaren

Avskrivningar.

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna.

I denna kostnadskalkyl omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 514250:- per år (avskrivningstid ca 100 år) av avskrivningsunderlag 51 425 000:- Avskrivning enligt K2 tillämpas

Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	923 000
Preliminärdebiterade förbrukningsavgifter	245 000
Summa	1.168.000

I angivna månadsavgifter ingår inte värme, vatten eller renhållning

I parhusen kommer varje bostadsrättsinnehavare att ha eget abonnemang på el, renhållning och vatten.

I flerbostadshusen kommer vatten och renhållning fördelas på respektive lägenhet enligt självkostnadsprincip.

Preliminär debitering av värme vatten o renhållning sker med 200:-/ m2 för år 1

Varje bostadsrättsinnehavare har eget abonnemang för hushållsel
Hushållsel beräknas till ca 100:-/ m2 inklusive fasta avgifter.

Abonnemangskostnad för bredband tele telefoni betalas av bostadsrättsinnehavaren

Lägenhetsförteckning

nr	Rum	Boarea	Insats	Upplåt elseavg	Insats inkl Upplåtelseavg	Andels- tal %	Årsavgif t/ m2	årsavg	Månads avg
A1	2	48	1032000	68000	1100000	2,782	530	25685	2140
A2	2	49	1053500	46500	1100000	2,840	530	26220	2185
A3	2	46	989000	11000	1000000	2,666	530	24613	2051
A4	2	48	1032000	68000	1100000	2,782	530	25685	2140
A5	2	49	1053500	46500	1100000	2,840	530	26220	2185
A6	3	67	1440500	9500	1450000	3,883	530	35848	2987
B1	2	48	1032000	68000	1100000	2,782	530	25685	2140
B2	2	49	1053500	46500	1100000	2,840	530	26220	2185
B3	2	46	989000	11000	1000000	2,666	530	24613	2051
B4	2	48	1032000	68000	1100000	2,782	530	25685	2140
B5	2	49	1053500	46500	1100000	2,840	530	26220	2185
B6	2	67	1440500	9500	1450000	3,883	530	35848	2987
C1	2	48	1032000	68000	1100000	2,782	530	25685	2140
C2	2	49	1053500	46500	1100000	2,840	530	26220	2185
C3	3	46	989000	11000	1000000	2,666	530	24613	2051
C4	2	48	1032000	68000	1100000	2,782	530	25685	2140
C5	2	49	1053500	46500	1100000	2,840	530	26220	2185
C6	2	67	1440500	9500	1450000	3,883	530	35848	2987
D1	2	48	1032000	68000	1100000	2,782	530	25685	2140
D2	2	49	1053500	46500	1100000	2,840	530	26220	2185
D3	2	46	989000	11000	1000000	2,666	530	24613	2051
D4	2	48	1032000	68000	1100000	2,782	530	25685	2140
D5	2	49	1053500	46500	1100000	2,840	530	26220	2185
D6	3	67	1440500	9500	1450000	3,883	530	35848	2987
1a	4	90	1890000	10000	1900000	5,094	530	47029	3919
1b	4	90	1890000	10000	1900000	5,094	530	47029	3919
3a	3	73	1569500	5500	1575000	4,230	530	39052	3254
3b	3	73	1569500	5500	1575000	4,230	530	39052	3254
5a	4	90	1890000	10000	1900000	5,094	530	47029	3919
5b	4	90	1890000	10000	1900000	5,094	530	47029	3919
justering						-0,008			
		1734	37101000		38150000	100,000		923304	76935

Andelstalen har beräknats utifrån respektive bostadsrätts insats i förhållande till föreningens totala insatser.

G. EKONOMISK PROGROS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa utbetalningar	1046	1053	1061	1070	1078	1085	1121	1349
kk om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor	444	439	435	430	426	514	574	620
Räntehöjning								
Amortering	197	201	205	210	214	218	298	372
Driftkostnader *	160	164	166	170	173	176	193	215
Vatten o renhållning	245	250	255	260	265	270	290	330
Avsättning till underhållsfond	122	122	122	122	122	122	122	122
Fastighetsavgift**								108
Summa årsavgifter								
Erforderliga årsavgifter *	923	941	960	979	998	1017	1122	1242
Övriga intäkter *	245	250	255	260	265	270	299	330
Årsavgift per m2 i kronor	530	541	552	562	573	585	646	705
Avskrivning	514	514	514	514	514	514	514	514
Bokföringsmässigt Årsresultat efter avskrivningar	-314	-298	-277	-257	-237	-309	-281	-337
Underhåll målning uttag ur fond							500	
Årligt kassaflöde	122	139	152	169	185	109	55	-73
Likviditet vid årets utgång	122	261	415	584	769	878	1287	1867
varav avsättning till underhållsfond	122	244	366	488	610	732	842	1452
Ränteantagande år 1-5 %	2,25							
Ränteantagande år 6-10 %	2,75							
Ränteantagande år 11-15%	3,25							
Ränteantagande år 16%	3,75							
År 16 kommer årsavgiften att behöva höjas mer än 2 %								
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	1734							
Investeringslån kkr	19700							
Beräknat taxeringsvärde kkr	16954							
Antal lägenheter	30							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen. Årsavgifterna bör höjas 2% årligen

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m²
(Exkl . värme, VA och sophämtning)

Löpande priser

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå
2. Dagens räntenivå + 1 %
3. Dagens räntenivå + 2 %
4. Dagens räntenivå + 3 %

6. Dagens räntenivå - 1 %

7. Dagens räntenivå - 2 %

Dagens räntenivå och inflationsnivå

8. Dagens inflationsnivå + 1 %
9. Dagens inflationsnivå + 2 %
10. Dagens inflationsnivå - 1 %
11. Dagens inflationsnivå - 2 %

År1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
530	541	552	562	573	585	646	705
645	656	667	677	688	700	761	820
760	771	782	792	803	815	876	935
875	886	897	907	918	930	991	1050
415	426	437	447	455	470	531	590
300	311	322	332	343	355	416	475
530	541	552	562	573	585	646	705
531	542	553	563	574	586	647	706
532	543	554	564	575	587	648	708
529	540	551	561	572	584	645	704
528	539	550	560	571	583	644	703

Ovanstående belopp avser kr / m² BoA och år

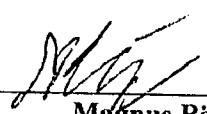
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte och inflationsberoende intäkts/utgiftsposter justeras med hänsyn till

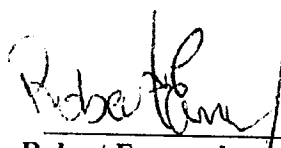
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

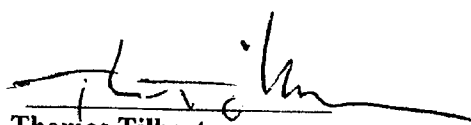
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för värme, vatten och sophämtning tillkommer utöver årsavgiften. beräknas till ca 200:-/ m2
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som upplåts med bostadsrätten.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.
Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de Eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. För projektets genomförande krävs att 24 förhandsavtal tecknas
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Falkenberg 20190325

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTRA KLÄDESVÄGEN I FALKENBERG


Magnus Bäckman


Robert Emanuelsson


Thomas Tilbertson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:c kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Västra Klädesvägen i Falkenberg, Falkenberg kommun, med org.nr 769635-7313, får härmed avge följande intyg.

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

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 30 lägenheter som 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.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

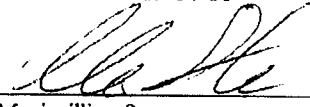
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2019-04-01


Maximilian Stea
Jur.kand
Gar-Bo Besiktning AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-03-25

Stadgar för Brf Västra Klädesvägen i Falkenberg, antagna 2017-10-30 och registrerade 2017-12-07

Registreringsbevis för Brf Västra Klädesvägen i Falkenberg

Fastighetsutdrag

Entreprenadavtal tecknat 2018-11-15 mellan NMT Bostäder AB och Västra Klädesvägen projekt AB, överlåtes till Brf Västra Klädesvägen dat. 2018-11-16

Aktieöverlåtelsescavtal tecknat mellan Brf Västra Klädesvägen i Falkenberg och Bingevägen Holding AB avseende aktier i Västra Klädesvägen projekt AB dat. 2108-11-06

Transportköp av fastigheterna Skrea 6:140,141,142,143,144,155 och 6:156 till Brf Västra Klädesvägen i Falkenberg, dat. 2018-11-19

Offert för finansieringen av Brf Västra Klädesvägen i Falkenberg, dat 2018-05-09

Bygglov Skrea 6:141 dat 2018-03-28, Skrea 6:142 dat 2018-04-05, Skrea 6:140 dat 2018-04-23, Skrea 6: 143 dat 2018-05-03, Skrea 6:144 dat. 2018-05-03, Skrea 6:155 dat 2018-05-09, Skrea 6: 156 dat 2018-05-03

Taxeringsvärdesberäkning

Garanti utställd av Bingevägen Holding AB, avseende förvärv av eventuellt icke upplåtna lägenheter på Brf Västra Klädesvägens fastigheter, dat. 2018-05-31

Uppdaterade räntor från banken dat. 2019-03-18

