

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TALJA

Innehållsförteckning

<u>1</u>	<u>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA</u>	<u>4</u>
<u>3</u>	<u>FÖRSÄKRING</u>	<u>5</u>
<u>4</u>	<u>TAXERINGSVÄRDE</u>	<u>6</u>
<u>5</u>	<u>KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV</u>	<u>6</u>
<u>6</u>	<u>FINANSIERINGSPLAN</u>	<u>6</u>
<u>7</u>	<u>BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</u>	<u>7</u>
<u>7.1</u>	<u>KAPITALKOSTNADER</u>	<u>7</u>
<u>7.2</u>	<u>DRIFTSKOSTNADER</u>	<u>7</u>
<u>7.3</u>	<u>SKATTER</u>	<u>8</u>
<u>7.4</u>	<u>FONDAVSÄTTNINGAR</u>	<u>8</u>
<u>7.5</u>	<u>AVSKRIVNINGAR</u>	<u>8</u>
<u>8</u>	<u>ÅRSavgifter</u>	<u>8</u>
<u>9</u>	<u>NYCKELTAL</u>	<u>9</u>
<u>10</u>	<u>LÄGENHETSFÖRTECKNING</u>	<u>9</u>
<u>11</u>	<u>UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR</u>	<u>9</u>
<u>12</u>	<u>KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOSES/KASSAFLÖDESANALYS</u>	<u>10</u>
<u>13</u>	<u>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE</u>	<u>12</u>

Bilagor: 1. Intyg
 2. Underhållsplan

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Talja, 769640-4529, registrerades 2021-10-14 och har enligt registrerade stadgar 2021-10-14 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske från och med fjärde kvartalet 2025 och tillträde beräknas ske i etapper från och med fjärde kvartalet 2025.

Föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Hottskär AB, 559270-6476, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Kristianstad Åhus 14:180. Föreningen har förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till marknadsvärde. Dotterbolaget kommer att likvideras. Föreningen har sedan förvärvet gjort en fastighetsreglering där samtliga av föreningens hus har fått en egen fastighet. Totalt finns det 10 fastigheter i föreningen. Dessa fastigheter är Kristianstad Åhus 14:191, 14:192, 14:193, 14:194, 14:195, 14:196, 14:197, 14:198, 14:199 och 14:201. På fastigheterna har föreningen uppfört 10 bostadslägenheter vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Bygglov och slutbevis för fastigheterna finns vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som en äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Eventuellt osålda lägenheter kommer att förvärfvas av Gillöga AB.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Kristianstad Åhus 14:191, 14:192, 14:193, 14:194, 14:195, 14:196, 14:197, 14:198, 14:199 och 14:201
Kommun:	Kristianstad
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	2 301 kvm
Byggnad/byggnader:	Föreningens byggnadskroppar, innehållande 10 bostadslägenheter, har en ändamålsenlig placering där samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.
Nybyggnadsår:	2024
Standard:	Nyproduktion
Areor (BOA):	1 326 kvm Radhus i två plan 127 kvm Radhus i ett plan 89 kvm Radhus i tre plan 171 kvm
Energiberäkning:	Finns framtagen

Radhus 89-127 kvm

Undergrund:	Återfyllnad singel, eventuellt pålning, 300 mm markisolering
Grundläggning:	Kantförstyvad platta på mark
Stomme:	Prefabricerad trästomme
Ytterväggar:	Prefabricerad trästomme
Bjälklag:	Träbjälklag
Yttertak:	Trä ,ytskikt utförs med betongpannor, papp eller plåt
Fasader:	Puts, tegel eller trä
Fönster:	3 glas isolerfönster

Värmeproduktion:	Frånluftsvärmepump 1 per lgh.
Värmedistribution:	Golvvärme på plan 1, radiatorer på övriga plan.
Ventilation:	FX via frånluftsvärmepump.
Sophantering:	Gemensam miljöstation
Tomt/mark:	Gräs, stenmjöl, växtbäddar och plattytter.

Radhus 171 kvm

Undergrund:	Återfyllnad singel, eventuellt pålning, 300 mm markisolering
Grundläggning:	Kantförstyvad platta på mark
Stomme:	Prefabricerad betongstomme
Ytterväggar:	Prefabricerad betongstomme
Bjälklag:	Slakarmerat plattbärlag med pågjutning
Yttertak:	Trä ,ytskikt utförs med betongpannor, papp eller plåt
Fasader:	Puts, tegel eller trä
Fönster:	3 glas isolerfönster
Värmeproduktion:	Frånluftsvärmepump 1 per lgh.
Värmedistribution:	Golvvärme på plan 1, radiatorer på övriga plan.
Ventilation:	FX via frånluftsvärmepump.
Sophantering:	Gemensam miljöstation
Tomt/mark:	Gräs, stenmjöl, växtbäddar och plattytter.

Fastigheterna är ansluta till kommunens nät för vatten och avlopp.

3 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring finns samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst, beräknats till:

30 011 000: -

Varav mark bostäder

6 148 000: -

Varav byggnad bostäder

23 863 000: -

5 KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling, lagfarts- och pantbrevskostnad, entreprenad- och byggherrekostnad, försäljningskostnad bostadsrätter, intygsgivningskostnad, kostnad för fastighetsreglering och föreningsbildningskostnad.

Köpeskilling entreprenad, fastighet och aktier

51 792 938: -

Lagfart

37 392: -

Pantbrev

0: -

Övriga kostnader

4 658 670: -

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad

56 489 000: -

6 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

- Insatser

33 150 000: -

- Upplåtelseavgifter

8 090 000: -

- Föreningslån

15 249 000: -

Summa finansiering

56 489 000: -

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Finansieringsoffert har erhållits med en ränta om 3% avseende bindningstid om 1 år med rörlig ränta. Räntan kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Sett till att föreningens finansiering inom en överskådlig framtid kommer att slutplaceras, att ytterligare räntesänkningar spås framöver och en majoritet av föreningens lån avse vindas bedöms det saknas behov av någon räntebuffert.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	15 249 000	1 år	3,00%	457 470 kr
Summa	15 249 000			457 470 kr
Räntekostnad, år 1				457 470 kr
Amortering, år 1				0 kr
Summa beräknad kapitalkostnad				457 470 kr

7.2 Driftskostnader

Föreningens totala årliga drift- och underhållskostnad uppskattas till 270 000 kronor. Varje kostnadspost baserar sig på en schablonmässig uppskattning och faktiska kostnader.

Årskostnader	Per kvm	
Vatten	60 000 kr	45
Sophämtning	20 000 kr	15
Kameral förvaltning	20 000 kr	15
Försäkring	20 000 kr	15
Fastighetsskötsel	50 000 kr	38
Avsättning reparation	50 000 kr	38
Diverse	50 000 kr	38
Summa	270 000 kr	204

Uppvärmning sker med enskild luftvärmepump vars elkostnad per år uppskattas till ca mellan 10 000 kronor till 25 000 kronor, beroende på lägenhetsstorlek och individuella levnadsvanor, och debiteras respektive bostadsrättsinnehavare direkt av elbolag. Digitala tjänster (bredband, telefoni och tevekanaler) egen förbrukning av el och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften och uppskattas till ca 17 000 kronor per år, där hemförsäkring beräknas kosta 5 000 kr per år, el 6 000 kr per år och bredband 6 000 kr per år.

Uppv. 10.000 - 25.000:- /år
Internet/TV, hushållsel & hemförs. 17.000:-/år
(6.000 + 6000 + 5.000) 7

7.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Vid nyproduktion föreligger fastighetsavgiftsbefrielse under 15 år.

7.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde.

0,1 % x 30 011 000

30 011: -

7.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **komponentavskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp

47 388 179: -

Avskrivningsbelopp beräknas uppgå till 1,5%

712 007: -

Kr/kvm/år

537: -

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Summa kostnader

757 481 kr

8 ÅRSAVGIFTER

Bostadslägenheter

757 481: -

Summa intäkter

757 481 kr

9 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	40 757 kr
- Varav insats och upplåtelseavgift per kvm (BOA)	31 101 kr
- Varav belåning per kvm (BOA)	11 500 kr
Driftkostnader per kvm (BOA)	204 kr
Årsavgift per kvm (BOA)	571 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll per kvm (BOA)	23 kr
Avskrivningar per kvm (BOA)	537 kr

10 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Adress	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift	Årsavgift
191	Romrussingatan 13	4	89	6,7119%	2 225 000	720 000	4 237	50 841
192	Romrussingatan 15	4	127	9,5777%	3 175 000	820 000	6 046	72 549
193	Romrussingatan 17	5	127	9,5777%	3 175 000	820 000	6 046	72 549
194	Romrussingatan 19	5	89	6,7119%	2 225 000	720 000	4 237	50 841
195	Romrussingatan 21	4	127	9,5777%	3 175 000	820 000	6 046	72 549
196	Våffelgatan 6	7	171	12,8959%	4 275 000	850 000	8 140	97 684
197	Våffelgatan 4	7	171	12,8959%	4 275 000	850 000	8 140	97 684
198	Våffelgatan 2	7	171	12,8959%	4 275 000	850 000	8 140	97 684
199	Nougatgatan 12	5	127	9,5777%	3 175 000	820 000	6 046	72 549
201	Nougatgatan 16	5	127	9,5777%	3 175 000	820 000	6 046	72 549
Summa		1 326	100,0000%		33 150 000	8 090 000	63 123	757 481

Egen förbrukning av el ingår ej i årsavgiften.

11 UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

Byggnaderna kommer att uppföras under år 2023 och 2024. Avsättningar till yttre fond görs enligt föreningens stadgar motsvarande underhållsplan eller 0,1 procent av taxeringsvärdet. Framtida renoveringar som kommer att behöva genomföras, kommer, om kostnaderna inte rymms inom genomförda avsättningar, att finansieras genom årsavgiftshöjning eller genom lånefinansiering vilket kan medföra en höjning av årsavgiften.

- 89 kvm, 1 plan 2.945.000
månadsavg. 4.237,-
Drift: ~~11.500~~ /mån.
- 127 kvm, 2 plan 3.995.000
månadsavg. 6.046,-
Drift: ~~11.500~~ /mån.
- 171 kvm, 3 plan 5.125.000
månadsavg. 8.140,-
Drift: ~~11.500~~ /mån.

12 KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOS/KASSAFLÖDESANALYS

A) Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntesats	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Intäkter									
Årsavgifter	757 481	763 481	769 601	775 844	782 212	788 706	816 011	996 828	1 041 289
Summa intäkter	757 481	763 481	769 601	775 844	782 212	788 706	816 011	996 828	1 041 289
Kostnader									
Ränta	457 470	457 470	457 470	457 470	457 470	457 470	457 470	457 470	457 470
Driftkostnader	270 000	275 400	280 908	286 526	292 257	298 102	322 675	363 384	393 339
Avsättning till yttre fond	30 011	30 611	31 223	31 848	32 485	33 135	35 866	40 391	43 720
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	135 583	146 759
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planerat underhåll*	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	757 481	763 481	769 601	775 844	782 212	788 706	816 011	996 828	1 041 289
Årsavgift (kr/kvm/år)	571	576	580	585	590	595	615	752	785
Kassaflöde									
Återföring underhållsfond	30 011	30 611	31 223	31 848	32 485	33 135	35 866	40 391	43 720
Summa kassaflöde	30 011	30 611	31 223	31 848	32 485	33 135	35 866	40 391	43 720
Ackumulerad kassa	30 011	60 622	91 846	123 694	156 178	189 313	328 612	559 384	729 188

B) Om räntan är oförändrad och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntesats	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Intäkter									
Årsavgifter	757 481	766 481	775 752	785 300	795 135	805 265	848 916	1 081 827	1 160 189
Summa intäkter	757 481	766 481	775 752	785 300	795 135	805 265	848 916	1 081 827	1 160 189
Ränta	457 470	457 470	457 470	457 470	457 470	457 470	457 470	457 470	457 470
Driftkostnader	270 000	278 100	286 443	295 036	303 887	313 004	352 289	420 651	473 447
Avsättning till yttre fond	30 011	30 911	31 839	32 794	33 778	34 791	39 158	46 756	52 624
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	156 950	176 648
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planerat underhåll*	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	757 481	766 481	775 752	785 300	795 135	805 265	848 916	1 081 827	1 160 189
Årsavgift (kr/kvm/år)	571	578	585	592	600	607	640	816	875
Kassaflöde									
Återföring underhållsfond	30 011	30 911	31 839	32 794	33 778	34 791	39 158	46 756	52 624
Summa kassaflöde	30 011	30 911	31 839	32 794	33 778	34 791	39 158	46 756	52 624
Ackumulerad kassa	30 011	60 922	92 761	125 555	159 332	194 123	344 042	604 928	806 407

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

* Kostnaderna baseras på bilagd underhållsplan

C) Om räntan ökar med 1 %-enhet och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntesats	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Intäkter									
Årsavgifter	909 971	915 971	922 091	928 334	934 702	941 196	968 501	1 149 318	1 193 779
Summa intäkter	909 971	915 971	922 091	928 334	934 702	941 196	968 501	1 149 318	1 193 779
Kostnader									
Ränta	609 960	609 960	609 960	609 960	609 960	609 960	609 960	609 960	609 960
Driftkostnader	270 000	275 400	280 908	286 526	292 257	298 102	322 675	363 384	393 339
Avsättning till yttre fond	30 011	30 611	31 223	31 848	32 485	33 135	35 866	40 391	43 720
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	135 583	146 759
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planerat underhåll*	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	909 971	915 971	922 091	928 334	934 702	941 196	968 501	1 149 318	1 193 779
Årsavgift (kr/kvm/år)	686	691	695	700	705	710	730	867	900
Kassaflöde									
Återföring underhållsfond	30 011	30 611	31 223	31 848	32 485	33 135	35 866	40 391	43 720
Summa kassaflöde	30 011	30 611	31 223	31 848	32 485	33 135	35 866	40 391	43 720
Ackumulerad kassa	30 011	60 622	91 846	123 694	156 178	189 313	328 612	559 384	729 188

D) Om räntan ökar med 2 %-enheter och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Räntesats	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Intäkter									
Årsavgifter	1 062 461	1 071 461	1 080 732	1 090 280	1 100 115	1 110 245	1 153 896	1 386 807	1 465 169
Summa intäkter	1 062 461	1 071 461	1 080 732	1 090 280	1 100 115	1 110 245	1 153 896	1 386 807	1 465 169
Ränta	762 450	762 450	762 450	762 450	762 450	762 450	762 450	762 450	762 450
Driftkostnader	270 000	278 100	286 443	295 036	303 887	313 004	352 289	420 651	473 447
Avsättning till yttre fond	30 011	30 911	31 839	32 794	33 778	34 791	39 158	46 756	52 624
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	156 950	176 648
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planerat underhåll*	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 062 461	1 071 461	1 080 732	1 090 280	1 100 115	1 110 245	1 153 896	1 386 807	1 465 169
Årsavgift (kr/kvm/år)	801	808	815	822	830	837	870	1046	1105
Kassaflöde									
Återföring underhållsfond	30 011	30 911	31 839	32 794	33 778	34 791	39 158	46 756	52 624
Summa kassaflöde	30 011	30 911	31 839	32 794	33 778	34 791	39 158	46 756	52 624
Ackumulerad kassa	30 011	60 922	92 761	125 555	159 332	194 123	344 042	604 928	806 407

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

* Kostnaderna baseras på bilagd underhållsplan

Bokföringsmässig avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Resultat före avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning 1,5%	712 007	712 007	712 007	712 007	712 007	712 007	712 007	712 007	712 007
Resultat efter avskrivning	-712 007	-712 007	-712 007	-712 007	-712 007	-712 007	-712 007	-712 007	-712 007

Avskrivningen är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

13 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänförs till vid tidpunkten för kalkylens upprättade kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm den

David Tomsic

Lotta Ahlberg

Jeannette Viktorsson