
Ekonomisk plan för Brf Gamla prästgården

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Ekonomisk prognos**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållanden**

TC

1000

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gamla prästgården som har sitt säte i Strömstad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske i oktober/november 2020 och inflyttning januari till mars 2021.

Bokkonsulten Sverige Holding AB eller annat bolag i samma koncern förbinder sig att förvärva samtliga bostadsrätter som vid föreningens tillträde ej är upplåtna till andra köpare. Därmed sökerställs att samtliga avgifter och andra kostnader för lägenheterna betalas av detta bolag tills de är överlåtna och tillrädda av ny ägare.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Strömstad Magistern 5
Adress	Norra Linnégatan 3, 452 31 Strömstad
Fastighetens areal	2 104 m ²
Bostadsarea (BOA)	471 m ²
Gemensam area ca	100 m ²
Total area (BTA)	571 m ²
Antal byggnader	1
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med tre våningar samt källare.
Antal bostadslägenheter	5
Antal lokaler	1 (garage för uthyrning)
Byggnadsår	Ursprungligen ca år 1900
Om- och utbyggnad år	2018-2020
Gällande planbestämmelser	Detaljplan för Magistern 4 m fl
Taxeringsvärde mark	2 125 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	4 447 000 kr
Taxeringsvärde totalt	6 572 000 kr (dagens fastställda taxeringsvärde)
Typkod	320 - hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.
Övrigt	Fastigheten är friköpt.
Gemensamma anordningar på tomtmark	
Trädgård	Gräsmatta, planteringar, träd och till respektive lägenhet hörande uteplatser.
Gårdsplan	5 parkeringsplatser och avfallsanläggning.
Gemensamma utrymmen och installationer	
Källarplan	Pannrum med vatten-, el- och bergvärmeinstallationer, samt garage för uthyrning. Gemensamt förråd och lägenhetsförråd till respektive lägenhet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare med platta på mark.
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Befintligt tak är besiktigt i samband med nu gjorda ombyggnationer och funnet i gott skick. Papp och läkt är nytt i om- och utbyggda delar. Den nya takkupan mot trädgården och takterrasserna är täckta med ny bandad plåt.
Fönster	Samtliga befintliga fönster är renoverade och tillkommande fönster är nya.
Terrasser, balkong och uteplatser	2 takterrasser med bandad plåt och trätrall, 1 balkong i trä och 3 uteplatser med trätrall.
Ytterdörrar	Samtliga lägenheter har egna entréer med ytterdörrar i trä.
Uppvärmningssystem	Bergvärme från IVT installerad 2002-09-04, vilken är kopplat till radiatorsystem. Komplettering är gjord med elektrisk golvvärme i samtliga entréer och badrum.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
VA-anslutning	Kommunalt VA-nät.
VA-system	Nytt AV-system är installerat i hela huset.
EI	Nydragning av el är utförd i hela huset. Fastighetsmätare i elcentralen och interna mätare i lägenheter.
TV/tele/bredband	Fastigheten kommer anslutas till öppet fibernät från StrömstaNet. Nytt fibernät är installerat i hela huset.

Kortfattad rumsbeskrivning

Entréhall	Alla ytskikt är nya. Golv Klinker med golvvärme Väggar Målade Tak Målade
Varldagsrum och sovrum	Alla ytskikt är nya. Golv Massiva vitoljade furugolv Väggar Målade Tak Målade
Kök	Alla ytskikt är nya. Nya kök och maskiner är installerade i samtliga lägenheter. Golv Massiva vitoljade furugolv Väggar Målade Tak Målade Utrustning Köksinredning med hög standard; inbyggnadsugn, induktionshäll, diskmaskin, kyl, frys och köksfläkt.
Bad-tvätt	Nya badrum med Dusch/badkar, handfat, WC, tvättmaskin och torktumlare i samtliga lägenheter. Golv Klinker med golvvärme Väggar Kakel Tak Målade

2020111203789

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Gamla prästgården är lagfaren ägare av fastigheten Strömstad Maglsten 5, vilken förvärvades genom en så kallad "paketerad överlåtelse" för det överenskomna fastighetsvärdet om 11 000 000 kr. Ombyggnadskostnaderna upp till de tidigare budgeterade 6 000 000 kr bekostas av föreningen. Överskjutande ombyggnadskostnader och andra kostnader överskjutande de upptagna under punkt 3 i denna plan har BoKonsulten Sverige Holding AB förbundit sig att stå för. Ombyggnationen avslutades september 2020 och slutbesked för bygglovet utfärdades av Strömstad kommun 2020-10-08. Dessa överskridande kostnaderna har BoKonsulten Sverige Holding AB betalt i enlighet med tidigare nämnda avtal. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell och föreningens slutgiltiga kostnad är känd och uppgår till 17 250 000 kr. En fond om 50 000 kr är avsatt för föreningens likviditet och oförutsedda kostnader.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskilling	11 000 000 kr	25 882 kr
Kassa (för oförutsedda utgifter)	50 000 kr	118 kr
Föreningsbildning/ombildningskostnader	250 000 kr	588 kr
Ombyggnadskostnader	6 000 000 kr	14 118 kr
Total slutlig anskaffningsutgift	17 300 000 kr	40 706 kr

4. Finansieringsplan

Föreningen kommer ej ta några krediter utan helt finansieras med insatser och upplåtelseavgifter. Detta för att totalt sett få en lägre boendekostnad och minskad risk för höjningar av månadsavgifterna för innehavarna av bostadsrätterna.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid
Lån 1	0 kr	0,00%	0 kr	0 kr	0
Lån 2	0 kr	0,00%	0 kr		0
Summa lån	0 kr				
Amortering/avskrivning				0 kr	
Upplåt.avg.	2 200 000 kr				
Insatser	15 100 000 kr				
Totalt	17 300 000 kr		0 kr		

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader

Föreningen kommer vara obelånad och kapitalkostnader därmed noll kr.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader bygger på tidigare förbrukningar och kostnader, samt på offerter och uppskattningar efter jämförelse med liknande bostadsrättsföreningar.

Fastighetskötsel

Denna plan bygger på att all fastighetskötsel och övrig teknisk förvaltning sköts av medlemmarna i föreningen. Möjlighet finns att upphandla teknisk förvaltning och fastighetsskötsel som snöröjning, trädgårdsskötsel mm mot att avgiften höjs efter andelstal täcka kostnaden för detta.

Avsättningar till fonder och avskrivningar.

Årliga avsättningar till yttre fond skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Denna plan visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kan komma att öka i framtiden. För de fall avskrivningar görs utöver i planen redovisade avsättningar till yttre underhåll kan det leda till bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/m² är baserad på fastighetens lägenhetsyta.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader	0 kr	0 kr
Drift och underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	12 000 kr	25 kr
Ekonomisk förvaltning	14 000 kr	30 kr
Försäkring	15 000 kr	32 kr
Snöröjning och trädgårdsskötsel ombesörjs av medlemmarna.	0 kr	0 kr
Fastighetsskötsel ombesörjs av medlemmarna.	0 kr	0 kr
Sophämtning	9 000 kr	19 kr
Vatten/avlopp	26 000 kr	55 kr
Värme/el (gemensam el och el till bergvärmepump)	26 000 kr	55 kr
Delsumma	102 000 kr	217 kr
Fastighetsavgift	7 080 kr	15 kr
Yttre fond	24 000 kr	51 kr
Delsumma	31 080 kr	66 kr
Totalsumma	133 080 kr	283 kr

202011203791

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabeller. Grageplatsen och P-platserna erbjuds medlemmarna innan de utlyses externt.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	105 480 kr
Hysesintäkter	27 600 kr
Räntesintäkter	0 kr
Totalt	133 080 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

Antalet lägenheter ingående i bostadsrättsföreningen är fem. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm i tabellen nedan. Upplåtelseavgifterna nedan används för att justera för läge i huset, uteplatser mm. Samtliga lägenheter på entréplan har egna uteplatser med utgång från kök/vardagsrum.

Lägenhetsnr / våningsplan	Antal rum & typ	Yta (m²)	Andelstal (%)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats (kr)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr/mån)
1 / 1	2 rok	48	10,19%	600 000 kr	1 538 854 kr	10 750 kr	896 kr
2 / 1	2 rok	59	12,53%	0 kr	1 891 507 kr	13 213 kr	1 101 kr
3 / 1	3 rok	87	18,47%	400 000 kr	2 789 172 kr	19 484 kr	1 624 kr
4 / 1-3	3 rok	119	25,27%	600 000 kr	3 815 074 kr	26 650 kr	2 221 kr
5 / 1-3	6 rok	158	33,55%	600 000 kr	5 065 393 kr	35 384 kr	2 949 kr
Totalt lgh		471	100,00%	2 200 000 kr	15 100 000 kr	105 480 kr	8 790 kr
Uthyrning		Yta (m²)	Antal	Årshyra		Månadshyra	
Bostäder		0	0	0 kr		0 kr	
Garage		30	1	9 600 kr		800 kr	
Lokaler		0	0	0 kr		0 kr	
Parkerings		75	5	18 000 kr		300 kr	
Totalt uthyrning		105		27 600 kr		1 100 kr	
		Yta (m²)					
Totalt		576					

8. Nyckeltal

Nyckeltalen baseras på bostadslägenheternas totala boarea (BOA).

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde	36 624 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	36 730 kr
3. Lån per m ²	0 kr
4. Årsavgift	224 kr
5. Driftkostnader	204 kr
7. Hysesintäkter	59 kr
8. Kassaflöde	48 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	359 kr

9. Ekonomisk prognos (se bilaga 1)

I den ekonomiska prognosen visas en realistisk beräkning av hur höga medlemmarnas årsavgifter/månadsavgifter behöver vara på kort och lång sikt. Beräkningen är gjord med en antagen inflation om 2%.

För att underlätta bedömningen av avgifterna i framtiden finns de även i fast penningvärde. Här kan man direkt jämföra sin privatekonomiska situation i dag med en framtida årsavgift eftersom båda faktorerna är uttryckta i samma penningvärde, dvs i dagens prisnivå.

Driftskostnader, hyror och avsättningar justeras efter den beräknade inflation på 2% och ligger då kvar på samma privatekonomiska nivå under åren.

Räkneexempel

Lägenhet 87 m²

Enligt denna prognos bör avgiften vara minst:	År 1	1624 kr/månad	med löpande penningvärde
	År 1	1624 kr/månad	med fast penningvärde
	År 6	1793 kr/månad	med löpande penningvärde
	År 6	1624 kr/månad	med fast penningvärde

10. Känslighetsanalys (se bilaga 2)

I känslighetsanalysen visas en beräkning av hur en höjd låneränta respektive en höjd inflation påverkar medlemmarnas årsavgifter/månadsavgifter i jämförelse med huvudalternativet i den ekonomiska prognosen.

För att underlätta bedömningen av förändringarna i framtiden är beräkningarna gjorda i fast penningvärde. Här kan man direkt jämföra sin privatekonomiska situation i dag med en framtida årsavgift eftersom båda faktorerna är uttryckta i samma penningvärde, dvs dagens prisnivå.

Räkneexempel

Lägenhet 87 m²

Enligt denna prognos bör avgiften vara minst: År 1 1624 kr/månad med fast penningvärde

Känslighetsanalysen visar att om låneräntan blir 1 procentenhet högre än i prognosen bör avgiften vara minst motsvarande:
År 6 1624 kr/månad med fast penningvärde

Känslighetsanalysen visar att om inflationen blir en procentenhet högre än i prognosen bör avgiften vara minst motsvarande:
År 6 1531 kr/månad med fast penningvärde

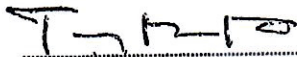
202011203793

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är ungefärliga uppgifter baserade på ritning.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2020-10-20

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter i Brf Gamla Prästgården


Tommy Busk Fris


Åsa Fris


Inger Fris

Ekonomisk prognos - föreningens likviditet och resultat

Bilaga 1

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Nedan redovisas beräknade intäkter, utgifter och likviditet, samt kostnader och resultat för år 1-6 samt år 11. Beräkningen är gjord med en antagen Inflationen om 2%, vilket antas avspeglas i motsvarande höjningar av årsavgifter, hyror och kostnader. Då föreningen kommer vara skuldfri beräknas årsavgifterna ligga kvar på en låg nivå. Prognosen redovisas i löpande penningvärde.

Likviditetsprognos (kr)	1	2	3	4	5	6	11
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Beräknad inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	105 480	107 590	109 741	111 936	114 175	116 458	128 580
Årsavgifter / m ²	224	228	233	238	242	247	273
Hysesintäkter	27 600	28 152	28 715	29 289	29 875	30 473	33 644
Summa intäkter	133 080	135 742	138 456	141 226	144 050	146 931	162 224
Utgifter							
Drift- och underhåll	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337
Fastighetsskatt	7 080	7 222	7 366	7 513	7 664	7 817	8 630
Summa utgifter	109 080	111 262	113 487	115 757	118 072	120 433	132 968
Ingående kassa	50 000						
Förvaltningsnetto	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256
Likviditet	74 000	98 480	123 450	148 919	174 897	201 395	343 089
Resultatprognos (kr)							
Rörelseintäkter	133 080	135 742	138 456	141 226	144 050	146 931	162 224
Rörelsekostnader ex. avskrivningar	-109 080	-111 262	-113 487	-115 757	-118 072	-120 433	-132 968
Avskrivningar	-156 000	-156 000	-156 000	-156 000	-156 000	-156 000	-156 000
Resultat	-132 000	-131 520	-131 030	-130 531	-130 022	-129 502	-126 744

Känslighetsanalys med inflation +1 procentenhet jämfört med huvudalternativ

Bilaga 2

Känslighetsanalysen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen.

Nedan redovisas beräknade intäkter, utgifter och likviditet, samt kostnader och resultat för år 1-6 samt år 11. Beräkningen är gjord med en antagen Inflation om 3%, vilket antas avspeglas i motsvarande höjningar av årsavgifter, hyror och kostnader. Då föreningen kommer vara skuldfri beräknas årsavgifterna ligga kvar på en låg nivå.

Analysen redovisas i löpande penningvärde.

Likviditetsprognos (kr)	1	2	3	4	5	6	11
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Beräknad inflation	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Intäkter							
Årsavgifter	105 480	108 644	111 904	115 261	118 719	122 280	141 756
Årsavgifter / m ²	224	231	238	245	252	260	301
Hysesintäkter	27 600	28 428	29 281	30 159	31 064	31 996	37 092
Summa intäkter	133 080	137 072	141 185	145 420	149 783	154 276	178 848
Utgifter							
Drift- och underhåll	102 000	105 060	108 212	111 458	114 802	118 246	137 079
Fastighetsskatt	7 080	7 292	7 511	7 737	7 969	8 208	9 515
Summa utgifter	109 080	112 352	115 723	119 195	122 771	126 454	146 594
Ingående kassa	50 000						
Förvaltningsnetto	24 000	24 720	25 462	26 225	27 012	27 823	32 254
Likviditet	74 000	98 720	124 182	150 407	177 419	205 242	358 506
Resultatprognos (kr)							
Rörelseintäkter	133 080	137 072	141 185	145 420	149 783	154 276	178 848
Rörelsekostnader ex. avskrivningar	-109 080	-112 352	-115 723	-119 195	-122 771	-126 454	-146 594
Avskrivningar	-156 000	-156 000	-156 000	-156 000	-156 000	-156 000	-156 000
Resultat	-132 000	-131 280	-130 538	-129 775	-128 988	-128 177	-123 746