

2014120408648

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Jonpersvägen

i Ljusdals kommun

Org.nr. 769623-7853

Innehållsförteckning

1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm	4
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
2.3	Lägenheter och lokaler.....	4
2.4	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
2.5	Försäkringar	5
2.6	Taxeringsvärde.....	5
3	Tidpunkt för inflyttning.....	5
4	Anskaffningskostnad för fastigheten	6
5	Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten	6
6	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	6
7	Finansieringsplan.....	6
7.1	Föreningens lån.....	6
7.2	Insatser och upplåtelseavgifter.....	6
7.3	Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter.....	7
8	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
9.	Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter.....	9
9.1	Ekonomisk prognos	10
9.2	Känslighetsanalys	11
10.	Särskilda förhållanden	12
11	Intyg.....	13

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Jonpersvägen med organisationsnummer 769623-7853 registrerades hos Bolagsverket den 2011-10-13 och har sitt säte i Ljusdals kommun, Gävleborgs Län. Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Ljusdal Järvsö Kyrkby 1:30 för en köpeskilling om 7 510 000 kronor av AB Ljusdalshem (556536-4204) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske 2014-12-08 när denna plan är registrerad hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Denna plan är upprättad den 2014-11-21.

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 driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till har egen god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till utförd fastighetsbesiktning.

Föreningen skriver av byggnadernas värde linjärt på ca 140 år.

2014120408650

2 Beskrivning av fastigheten

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning: Ljusdal Järvsö Kyrkby 1:30
 Adress: Jon Persvägen 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 8 A, 8 B
 Stadsdel: Järvsö
 Kommun: Ljusdal
 Markareal: 4 192 kvm
 Servitut: Avtalsservitut, 21-IM5-67/1749 Ledning mm
 Plan: Grundvattenskydd, 21-GXVI:59, 1977-12-15
 Detaljplan, 21-P91:179, 1991-04-08

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns två flerfamiljshus i två plan ovan mark med delvis källare/soutteräng + vind. Byggnaderna ligger i sådant sambad med varandra att en ändmålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Byggnaderna som uppfördes 1929 har genomgått en omfattande renovering 1993 då så gott som allt renoverades avseende VA-stammar, elsystem, fasader. Byggnaderna målades 2013.

Byggnadsår: 1929
 Grund: Betongplatta, torpargrund.
 Byggnadsmaterial: Byggnaderna har grundmurar av betong och natursten, stomme och fasad av trä och yttertak belagt med tegel. Byggnaden har 2-glasfönster. Byggnaden är ansluten till nät för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme. Ventilation med mekanisk frånluft.
 Användningssätt: Byggnaderna innehåller 12 st. bostadslägenheter.

2.3 Lägenheter

12 st. bostäder med kök.

Lägenhetstyp	Antal
1,5 R o K	2
2 R o K	5
2,5 R o K	3
3,5 R o K	1
2+2 R o K	1
Total lägenhetsyta (kvm)	823
P-platser	12
Total yta (kvm)	823

2014120408652

Inredning i bostäder:

Generellt:	Golv:	Linolium/Parkett
	Väggar:	Målat /Tapeter
	Tak:	Målat
Wc generellt	Golv:	Plastmatta
	Väggar:	Kakel/våtrumstapet
	Tak:	Målat
	Utrustning:	WC-stol, handfat, dusch/badkar.
Kök generellt	Golv:	Linolium
	Väggar:	Målat
	Tak:	Målat
	Utrustning:	Eldspis, kyl- och frysskåp, vitvaror av skiftande ålder.
	Inredning:	Köksinredning.

2.4 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

Det görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll om 0,3 % av taxeringsvärdet, för närvarande 9 798 kr/år, totalt ca 108 000 kr under prognostiden. Initialt avsätts 450 000 kronor till fonden vilket täcker de första tre årens behov enligt bilaga. Ytterligare förbättringsåtgärder under prognostiden finansieras med banklån eller med intäkter från sålda lägenheter. En utökad belåning om 1 500 000 kr medför en avgiftsökning med ca 95 kr/m² och år vid nuvarande prognosförutsättningar.

2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

2.6 Taxeringsvärde

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder. Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 2013 har fastigheterna åsatts nedanstående taxeringsvärde.

	Taxeringsvärde	Skattesats	Skatt/avgift
Bostäder	3 266 000	0,3 % x 3 266 000	9 798
Lokaler			
Summa	3 266 000		9 798

3 Tidpunkt för inflyttning

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avser att upplåtas med bostadsrätt fr.o.m. föreningens förvärv av fastigheten.

2014120408653

4 Anskaffningskostnad för fastigheten

Köpeskilling	7 510 000
Lagfartskostnad	113 475 (0,015 x 7 510 000) + 825
Pantbrevskostnad	90 375 (0,02 x 4 500 000) + 375
Fond för yttre underhåll	450 000
Initialkostnader	435 759
Summa anskaffningskostnad	8 599 609 kronor, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens förvärv.

5 Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten

I avsnitt 2.4 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan. Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för det nödvändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras, vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

6 Kostnader för andra åtgärder av betydelse

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända

7 Finansieringsplan

7.1 Föreningens lån

Fastigheten kommer enligt köpekontraktet att säljas utan övertagande av lån. Säkerhet för upptagna lån kommer att utgöras av pantbrev.

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 3,5 % per år. Bindningstid 3 mån, 1 år, 2 år.	$4\,500\,000 * 0,035 = 157\,500$
---	----------------------------------

7.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	4 099 609 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	8 599 609 kr

7.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Förvärvet är baserat på att ca 67 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att ca 33 % kvarstår som hyresgäster.

Anslutningsgraden kan avvika +/- tio procentenheter från antaget 67 % vid tillträdesdagen utan att det påverkar kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter.

Enligt planen beräknas föreningen få ca 4 st. hyresrätter. När dessa i framtiden kommer att upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till fond för yttre underhåll. Hyresrätterna är en dold tillgång för föreningen. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar så har ingen hänsyn tagits till denna tillgång i föreningens prognoser.

2014120408654

8 Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnader:		Per år
Genomsnittsränta 3,5 % på 4 500 000. Bindningstid 3mån, 1 år, 2 år.		157 500
Avskrivning enl linjär plan		33 000
Driftkostnader:		
Uppvärmning		125 000
El		31 000
Försäkringspremier		15 000
Renhållning		16 000
VA		27 000
Ekonomisk förvaltning		25 000
Revisions- och styrelsearvode		15 000
Städning		10 000
Fastighetsskötsel		30 000
Löpande underhåll		60 000
TV		5 000
Övrigt		15 643
Summa driftkostnader		374 643
Fastighetsavgift		9 798
Fondavsättning yttre underhåll *		9 798
Summa årliga kostnader		584 739

* Årlig avsättning motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	244 503
Hysesintäkter hyreslägenheter	278 436
Hyror, p-platser	28 800
Summa	551 739

9. Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter

När lägenhet köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalet visar lägenhetens del i föreningens tillgångar och skulder. Andelstalet kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Andelstalet är baserat på lägenhetens insats som andel av den totala insatsen. Andelstalet visas vid 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Alla boende ska förutom avgiften till föreningen även betala hushållsel.

Lgh nr	Adress	Lgh typ	Yta kvm	Andelstal vid 100 %	Insats	Insats 2014	Arsavgift	Arsavgift 2014	Avg/mån
1	Jonpersvägen 8 B	2,5 RoK	67,6	8,4169%	615 115		30 722		2 660
2	Jonpersvägen 8 A	2 RoK	62,7	7,7715%	475 615		28 366		2 364
3	Jonpersvägen 8 A	3,5 RoK	95,5	11,4368%	699 935	699 935	41 744	41 744	3 479
4	Jonpersvägen 8 A	2+2 RoK	93,5	10,8837%	666 081	666 081	39 725	39 725	3 310
5	Jonpersvägen 6 C	2 RoK	62	7,6928%	470 800	470 800	28 079	28 079	2 340
6	Jonpersvägen 6 C	2 RoK	60	7,2206%	441 902	441 902	26 355	26 355	2 196
7	Jonpersvägen 6 B	2 RoK	64	7,8888%	482 792		28 784		2 399
8	Jonpersvägen 6 B	2,5 RoK	77	9,3298%	570 986	570 986	34 054	34 054	2 838
9	Jonpersvägen 6 B	2 RoK	62	7,6928%	470 800	470 800	28 079	28 079	2 340
10	Jonpersvägen 6 B	2,5 RoK	73	8,9358%	546 869		32 616		2 718
11	Jonpersvägen 6 A	1,5 RoK	60	7,1760%	439 291	439 291	26 200	26 200	2 183
12	Jonpersvägen 6 D	1,5 RoK	45	5,5525%	339 813	339 813	20 267	20 267	1 689
			823,3	100,00%	6 120 000	4 099 609	365 000	244 503	

9.1 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos år 1-11

År	1	2	3	4	5	6	11
Kassaflöde							
<i>Lånebelopp</i>	4 800 000						
Räntor	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500
Driftskostnader	374 643	382 136	389 779	397 674	405 526	413 636	456 688
Fastighetsavgift	9 798	9 994	10 194	10 398	10 606	10 818	11 944
Avsättning underhåll	9 798	9 994	10 194	10 398	10 606	10 818	11 944
Hyror parkering	28 800	29 376	29 964	30 563	31 174	31 798	35 107
Hyror bostäder (ej medlemmar)	278 436	284 005	289 685	295 479	301 388	307 416	339 412
<i>Erforderlig årsavgift</i>	244 503	249 393	254 361	259 489	264 658	269 951	298 048
Föreningens årliga intäkter							
Hyror bostäder (ej medlemmar)	278 436	284 005	289 685	295 479	301 388	307 416	339 412
Hyror parkering	28 800	29 376	29 964	30 563	31 174	31 798	35 107
Årsavgift	244 503	249 393	254 361	259 489	264 658	269 951	298 048
<i>Summa intäkter</i>	551 739	562 774	574 020	585 510	597 220	609 164	672 567
Föreningens årliga kostnader							
Räntor	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500
Avekrivningar	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000
Driftskostnader	374 643	382 136	389 779	397 674	405 526	413 636	456 688
Fastighetsavgift	9 798	9 994	10 194	10 398	10 606	10 818	11 944
<i>Summa kostnader</i>	574 941	582 630	590 472	598 472	606 631	614 954	659 131
Resultat	-23 202	-19 856	-16 443	-12 962	-9 411	-5 789	13 435
Balanserat underskott	-23 202	-43 058	-69 601	-72 463	-81 874	-87 664	-59 698
Ränteanlagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan			3,50%				
Inflationsantagande			2,00% *				
Hysesförhandlingar bostadslägenheter			2,00%				

* Gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

2014120408657

9.2 Känslighetsanalys

Ekonomisk känslighetsanalys 1

Ar	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	244 503	249 393	254 381	259 469	264 658	269 951	288 048
<u>Årsavgifter om:</u>							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens genomsnittsräntnivå + 1 %	289 503	294 393	299 381	304 469	309 658	314 951	343 048
2. Dagens genomsnittsräntnivå + 2 %	334 503	339 393	344 381	349 469	354 658	359 951	388 048
3. Dagens genomsnittsräntnivå - 1 %	199 503	204 393	209 381	214 469	219 658	224 951	253 048
4. Dagens genomsnittsräntnivå - 2 %	154 503	159 393	164 381	169 469	174 658	179 951	208 048
Dagens räntnivå och							
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	244 503	247 113	249 801	252 671	255 423	258 360	274 426
2. Dagens inflationsnivå + 2 %	244 503	247 983	251 602	255 367	259 281	263 352	286 286
3. Dagens inflationsnivå - 1 %	244 503	245 373	246 252	247 139	248 036	248 941	253 606
4. Dagens inflationsnivå - 2 %	244 503	244 503	244 503	244 503	244 503	244 503	244 503
Dagens genomsnittsräntnivå	3,50%						
Dagens inflationsnivå	2,00%						

Ekonomisk känslighetsanalys 2 - anslutningsgrad

Dagens ränte-, inflations och genomsnittsräntnivå	Skulder år 1	Skuldeåttning	Kostnader	Kostnadsförändring
Dagens anslutningsgrad +10 %	4 050 000	47%	141 750	-15 760
Dagens anslutningsgrad -10 %	4 950 000	58%	173 250	16 760

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrad med utgångspunkt på en anslutning om 67 %. Uteblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs före hyror m.m.

2014120408658

10. Särskilda förhållanden

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

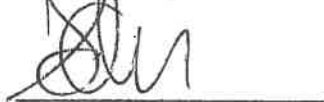
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Järvsö den 14/11/2014

Bostadsrättsföreningen Jonpersvägen



Karolina Kepsdotter



Lars Öberg



Maria West Mutiso

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Jonpersvägen, org. nr 769623-7854, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningssprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2014-11-26



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Besiktningssprotokoll
Energideklaration
Bankofferter
Köpekontrakt i koncept
Sammanställning historiska driftskostnader
Hyreslista
OVK-besiktning
Offert försäkringslösning

