

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OXELGATAN I ALINGSÅS

ORG NR 769642-0129

ALINGSÅS KOMMUN

INNHEÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, ÅR 1	4
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	6
E. FINANSIERINGSPLAN OCH BER. AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1	8
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	9
H. EKONOMISK PROGNOSE	10
I. KÄNSLIGHETSANALYS	11
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12
Bilaga: Intyg enligt Bostadsrättslagen	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Oxelgatan i Alingsås har sitt säte i Alingsås Kommun, Västra Götalands län, som registrerats hos Bolagsverket den 7 augusti 2023. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat ett bolag med tillhörande fastighet med total 8 lägenheter på fastigheten Almen 7 i Alingsås kommun.

Upplåtelseavtal för lägenheterna beräknas tecknas i 15 december när föreningen fått en intygad och registrerad ekonomisk plan samt slutbesked för byggnationen i det förvärvade bolaget. Tillträde beräknas ske 31 december.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Kostnaderna i planen grundar sig ifråga om fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling för aktier, lösen av skuld samt avtalad entreprenadkostnad.

Förvärv av fastigheten kommer ske genom förvärv av aktier i Catima Fastigheter AB org. nr. 559118-0210. Avtalsvillkoren regleras i aktieöverlåtelseavtalet mellan bostadsrättsföreningen och ägarna till bolaget: Catima AB org.nr 556248-4344. Efter att förvärvet av aktier kommer överlåtelse av hel fastighet ske till föreningen. Om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och avyttrar hela eller del av fastigheten så uppkommer en skatt på grund av tidigare aktieförvärv. Om så sker kommer bostadsrättsföreningen att behöva betala den latent skatteskulden före avveckling av verksamheten. Denna latent skatteskuld beräknas till 1 540 000 kr och värderas bokföringsmässigt till 0 kr.

Bolaget Catima Fastigheter AB org. Nr 559118-0210 kommer att likvideras. Detta ska ombesörjas av säljaren vilken även står kostnaden för detsamma.

Föreningens lån beräknas bli placerade enligt offert från Sparbanken Alingsås, med en medelränta på ca 3,35% inkl. räntemarginal. Rak amorteringsplan. Amorteringstid ca 100 år.

Säljaren av aktierna garanterar att osålda lägenheter kommer att förvärvas.

Den ekonomiska planen grundar sig på BNAR 2016:10.

Slutbesiktning har skett 2023-11-20

B. NYCKELTAL, år 1

Lån per kvm BOA	11 312 kr
Insats per kvm BOA (lägenheter)	46 968 kr
Anskaffningskostnad per kvm BOA	61 357 kr
Belåningsgrad (brf-lånets andel av toalt anskaffningsvärde)	18%
Årsavgift per kvm BOA (exkl. VA/avlopp, värme, hushållsel, Tv, Bredband och telefoni inkl. individuella driftskostnader)	878 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA	30 kr
Driftskostnad per kvm BOA (exkl. hushållsel, Tv, Bredband och telefoni)	356 kr
Amortering per kvm BOA	113 kr

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Alingsås Almen 7
Tomtens areal:	ca 874 m ²
Bostadsarea	442
Byggnadens utformning:	Flerbostadshus med gemensam parkeringsplats.
Antal lägenheter	8 bostadslägenheter i 3 plan
Byggnadsår:	2022-2023
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Antal byggnader:	1
Bygglov:	2021-04-30 & 2021-10-28 & 2023-01-11
Detaljplan:	Detaljplan Västra Sörhaga 1994-12-13
Fastighet:	Innehas med äganderätt

Servitut ledningsrätt

Finns inget angivet

Generell information

Antal våningar	3
Grundläggning	Gjuten betongplatta
Stomme	Betong, stål och trä
Ytterväggar	Betong, trä
Yttertak	Takpapp
Fasader	Träpanel
Uteplatser	Altan med trätrall, balkonger i betong
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
VA-anslutning	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
EL-anslutning	Separat abonemang till respektive bostad
Hiss	Nej
Ventilation	Till- och frånluft
Avfall/sophantering	Avfallshantering i bottenplan av fastigheten
Förråd	Varje lgh har ett eget förråd i bottenplan
Teknikrum	Bottenplan av fastigheten
Kabel-TV/bredband/telefoni	Via fiber. Ingår ej i månadsavgiften.
Tvättstuga	Varje lgh har tvättmaskin och torktumlare
Parkering	Asfalt
Belysning	Svensk standard

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Väggar	Golv	Tak	Inredning/utrustning övrigt
Hall	Vitmålade gipsväggar	Klinker	Vitmålade gipskortplank	Hatthylla
Kök och matplats	Vitmålade gipsväggar	Parkett	Vitmålade gipskortplank	Kök, vitvaror
Bad/WC	Helkaklade väggar	Klinker	Vitmålade gipskortplank	Kommod, duschvägg, kombimaskin tvätt/tork
Vardagsrum	Vitmålade gipsväggar	Parkett	Vitmålade gipskortplank	
Sovrum	Vitmålade gipsväggar	Parkett	Vitmålade gipskortplank	

Försäkringar

Fastigheten fullvärdesförsäkras av Länsförsäkringar

D. Slutliga kostnader för förenings fastighetsförvärv

Föreningens förvärv av aktier, fastighet, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms.
Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 75 000 kr

Slutlig anskaffningskostnad inkl. likviditetsreserv	27 120 000
--	------------

E. FINANSIERINGSPLAN OCH BER. AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningstid på 100 år.

Årsavgifter tas inte fullt ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid	Räntesats ca (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Summa (kr)
Föreningslån	5 000 000	3år	3,35	167 500	50 000	217 500
Summa	5 000 000			167 500	50 000	217 500
Insatser	20 760 000					
Insatser av projektutvecklare*	1 360 000					
Summa Finansiering	27 120 000					
Summa år 1			varav amortering		50 000	217 500

1) Villkoren för lånen är baserade på offert från Sparbanken Alingsås, november 2024

* Insatserna för några av lägenheterna är rabatterade för att matcha rådande marknadsförutsättningar. Detta påverkar föreningens totala insatser, där projektutvecklaren kommer att stå för likvida medel så att den totala finansieringen uppgår till 27.120.000kr likt den ursprungliga ekonomiska planen.

F. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Moms är inkluderat i alla förekommande kostnader

Kapitalkostnader

Räntekostnad	167 500 kr	
Avskrivning*	225 628 kr	
Summa kapitalkostnader (inkl. avskrivning)		393 128 kr

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning / Administration	10 000 kr	
Försäkringar	10 000 kr	
Gemensam elförbrukning	10 000 kr	
Sophämtning	15 000 kr	
Trappstädning	10 000 kr	
Fast avgift vatten och avlopp	2 500 kr	
Yttre renhållning	10 000 kr	
Uppvärmning	40 000 kr	
Vattenförbrukning (ca 100kvm/år och lgh)	40 000 kr	
Övrigt	10 000 kr	
Total driftskostnader***		157 500 kr

Total individuella driftskostnader **0 kr**

Avsättningar

Avsättning till underhållsfond** (30kvm/BOA)	13 260 kr	13 260 kr
--	-----------	------------------

Övriga kostnader

Fastighetsavgift*** (eller motsv.)	0 kr	0 kr
------------------------------------	------	-------------

Summa kostnader år 1 **563 888 kr**

Föreningens intäkter

Årsavgifter****	388 260 kr	
-----------------	------------	--

Summa beräknade intäkter år 1 **388 260 kr**

Beräknat resultat år 1 **-175 628 kr**

Beräkning av årsavgift

Ränta	167 500 kr	
Amortering	50 000 kr	
Driftskostnader och underhåll	157 500 kr	
Avsättningar till underhållsfond	13 260 kr	
Beräknad årsavgift		388 260 kr

* Årlig avskrivning görs linjärt med 1 % av byggnadsvärdet, vilket beräknas till 22.562.862 kr. Avskrivning ingår ej i årsavgiften. Bostadsrättsföreningen tillämpar K2-regelverket.

** Avsättningen är baserad på ett belopp högre än 0,3% av sannolikt taxeringsvärde.

*** Fastighetsavgift är beräknat till 0 kr för de första 15 åren. Detta i enlighet med de nya fastighetsskattsregleringar som införts på nybyggnationer från och med 2012. Eventuell fastighetsavgift och moms som avser lokalerna faktureras vidare till deras innehavare.

**** I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga löpande utgifter täckas av årsavgiften. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder.

***** kabel-TV, telefoni samt bredband tecknas av resp. lgh-innehavare. Kostnaden beräknas till 250kr per månad och lägenhet. Tillkommande kostnad för el beräknas till ca 450kr/månad per lägenhet.

Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningen anses vara en sk. Äkta förening

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal

Årsavgift (exkl. hushållsel, tv, bredband och telefoni)	388 260 kr
Summa beräknade intäkter år 1	388 260 kr

Individuella abonemang som bostadsrättshavaren betalar direkt till leverantör:

Bredband/IP-telefoni/TV uppskattas till 250 kr/lgh/mån. Anslutning för bredband/IP-telefoni finns i varje lägenhet.

Hushållsel uppskattas till 450kr/lgh/mån.

Ovanstående uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt familjekonstellation.

Lägenhetssammanställning

Lgh. Nr	Lgh	Boarea cirka m ²	Biarea cirka	Mark 1)	Lgh- Beskrivning 2) (RoK)	Insats (kr)	Andelstal (baserat på yta)* %	Årsavgift baserat på andelstal 3) (kr)	Total mån. avg. 4) (kr)
1	1001	68		U	3	2 990 000	15,3846	59 732	4 978
2	1002	58		U + B	2	2 750 000	13,1222	50 948	4 246
3	1003	58		U + B	2	2 750 000	13,1222	50 948	4 246
4	1101	68		B	3	2 990 000	15,3846	59 732	4 978
5	1102	58		B	3	2 750 000	13,1222	50 948	4 246
6	1103	58		B	3	2 750 000	13,1222	50 948	4 246
7	1201	37		B	1,5	1 890 000	8,3710	32 501	2 708
8	1202	37		B	1,5	1 890 000	8,3710	32 501	2 708
<i>Diff</i>							<i>0,0000</i>		
Totalt		442	0			20 760 000	100	388 260	

*Andelstalen är fördelade utifrån BOA per lägenhet i relation till föreningens totala bostadsarea.

Boa är uppmätt på ritning

1) U=Uteplats, B=Balkong

2) RoK = Rum och Kök.

3) Årsavgift exkl. hushållsel, tv, bredband och telefoni.

4) Beräknad månadsavgift exkl. hushållsel, tv, bredband och telefoni

H. EKONOMISK PROGNOZ

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kapitalkostnader								
Räntor	167 500	232 650	230 300	227 950	225 600	223 250	211 500	199 750
Avskrivningar*	225 628	225 628	225 628	225 628	225 628	225 628	225 628	225 628
Driftskostnader (exkl. hushållsel, tv, bredband och telefoni)	157 500	160 650	163 863	167 140	170 483	173 893	191 992	211 974
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	17 600
SUMMA KOSTNADER	550 628	618 928	619 791	620 718	621 711	622 771	629 120	654 952
Årsavgifter (exkl. värme, hushållsel, Tv, bredband och telefoni)	388 260	396 025	403 946	412 025	420 265	428 670	473 287	522 547
INTÄKTER inkl. årsavgifter	388 260	396 025	403 946	412 025	420 265	428 670	473 287	522 547
Amortering lån/avstättningar								
Amortering lån ***	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Amortering lån ackumulerat	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	550 000	800 000
Avsättning underhåll	13 260	13 525	13 796	14 072	14 353	14 640	16 164	17 846
Avsättning underhåll ackumulerat	13 260	26 785	40 581	54 653	69 006	83 646	164 465	253 696
Prognosförutsättningar								
Låneräntor, viktat medel	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
Avgifter årlig höjning	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
ÅRETS RESULTAT	-162 368	-222 903	-215 845	-208 694	-201 446	-194 100	-155 833	-132 405
Ackumulerat årsresultat ****	-162 368	-385 271	-601 116	-809 810	-1 011 256	-1 205 356	-1 984 520	-2 646 548
Kassanetto per år	13 260	-47 275	-40 217	-33 066	-25 818	-18 472	19 795	43 223
Kassalikviditet*****	88 260	40 985	768	-32 298	-58 116	-76 588	22 388	238 500
Varav ackumulerad U-fond	13 260	26 785	40 581	54 653	69 006	83 646	164 465	253 696

* Avskrivning görs linjärt med 1% av byggnadsvärdet. Utbetalning för amortering ingår i årsavgiften.

** Fastighetsavgift tillkommer år 16 och framåt

***Amortering sker linjärt och följer en 100-årig amorteringsplan

**** Negativt resultat uppstår då avskrivning görs som inte fullt ut täcks av månadsavgiften. Detta är endast bokföringsmässigt och påverkar inte föreningens likviditet.

***** I kassalikviditet ingår även startkassan som föreningen har om 75.000kr

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift utan övrigt, per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	878	896	914	932	951	970	1 071	1 182
Antagen räntenivå + 1%	992	1 008	1 025	1 042	1 059	1 077	1 173	1 278
Antagen räntenivå + 2%	1 105	1 120	1 136	1 152	1 168	1 185	1 274	1 375
Antagen räntenivå - 1%	765	784	803	822	842	862	969	1 086
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	878	900	918	936	955	974	1 075	1 187
Antagen inflationsnivå + 2%	878	903	921	940	958	978	1 079	1 191
Antagen inflationsnivå - 1%	878	892	910	928	947	966	1 067	1 178

Årsavgift exkl. hushållsel, Tv, bredband och telefoni

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbetet, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Claes-Arne Magnusson

Claes-Göran Bäversjö

Karin Bäversjö