

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Malmplan

Upprättad i augusti 2017

INNEHÅLL

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Projektkostnad och finansiering samt driftbetalningar och fondavsättningar
4. Budget och prognoser åren 1 – 11
5. Lägenheterna
6. Känslighetsanalyser
7. Avskrivningar
8. Särskilda förhållanden

Bilaga: Intyg

1. Allmänna förutsättningar

Ekonomisk plan för Brf Malmplan, i Örebro, med organisationsnummer 769632-9346. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket den 27 september 2016 under denna firma. Föreningens ändamål är att främja föreningens ekonomi genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden. Tillträde beräknas ske vid 1 september 2017. Upplåtelseavtal kommer att tecknas så snart den intygsgivna planen har registrerats hos Bolagsverket. Förhandsavtal är tecknade för samtliga lägenheter.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Örebro Gurkan 1 av Sitto AB, 559067-8222. Förvärv kommer att ske genom förvärv av aktierna i Sitto förvaltning AB, 559094-2743.

Säljaren (Sitto AB) av Sitto förvaltning AB, 559094-2743, garanterar att Sitto förvaltning AB inte haft några transaktioner i bolaget förutom förvärvet av fastigheten Örebro Gurkan 1 i Örebro kommun, och att Sitto AB skall betala samtliga kostnader för bolagets avveckling efter det att fastigheten överlåts till bostadsrättsföreningen samt svara för eventuell fastighetsskatt till dess att fastighetens taxeringsvärde fastställts. Sitto AB skall även svara för de lagfarts- och inteckningskostnader som uppstår vid föreningens förvärv. Säljaren garanterar vidare att denne uppfyller de garantier som dennes entreprenör ställt till säljaren vid inredandet och färdigställandet av huset för säljarens räkning.

På fastigheten inreder säljaren ett befintligt flerbostadshus för att efter färdigställande överlåta fastigheten till bostadsrättsföreningen. Fastigheten innehåller 20 bostadslägenheter om totalt 1 369,06 kvadratmeter. Se även under p5. Föreningen har tecknat bindande förhandsavtal för samtliga lägenheter. Förskott har tagits ut vid tecknandet av förhandsavtalen om 10 % av insatsen per bostadsrättslägenhet och man har därför ställt säkerhet för förskott och insatser.

Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad och innehålla ett kollektivt tecknat bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. Offert på försäkring har erhållits från Trygg Hansa.

De i denna plan redovisade kostnaderna är föreningens faktiska och slutliga kostnader.

Aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av aktierna i Sitto förvaltning AB har träffats mellan bostadsrättsföreningen och Sitto AB, som är ägare till Sitto förvaltning AB den 14 augusti 2017. Köpebrev har numera utfärdats till bostadsrättsföreningen.

2. Beskrivning av fastigheten

Adress	Lövstagatan 6A och 6B samt Malmplan 2.
Planförhållanden	Statsplan 1880K-A484
Inteckningar	4 430 000 kr
Ytor	726 kvm mark, 1 369,06 kvm BOA, se p 5.
Parkeringsplatser	Parkering finns på gata.
Fastighetstyp	Flerbostadshus
Taxeringsvärde	7 345 000 kr fördelat på mark 3 354 000 kr och byggnader 3 991 000 kr, 2016. Värde år 1955. Uppgiftsår 2017. Bedömt värde efter renovering/inredning beräknas uppgå till 13 164 000 kr, 2 964 000 kr avseende marken och 10 200 000 kr avseende byggnaden.

Tekniska förhållanden

Byggnaderna

Byggnaden har genom gått en omfattande renovering såväl invändigt som utvändigt under 2016/2017.

Grundläggning	Betongplatta grundförstärkt 2015
Stomme	Träbjälkar

Fasad	Putsad 2016
Yttertak	Plåttak renoverat 2016
Fönster	2-glas isolerfönster, renoverade under 2017
Komplementbyggnader	Mindre förrådsbyggnad på innergården. Miljöhus
<u>Lägenheter</u>	
Lägenheterna	Bjälklag trä, Värme fjärrvärme, Vatten och avlopp kommunalt. Ventilation självdrag.
Interiör	Ekparkett, vitmålade väggar, Kök med ljusa luckor med vitvaror från Bosch. Platsbyggt kök. Kakel och klinker i badrum. Golvvärme i hela huset. Spotlights i kök och badrum.
Media	Tv, telefoni och internet via bredband, stadsnät.
El	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Projektkostnad och finansiering samt driftbetalningar och fondavsättningar, år 1

	Löptid	Ränta %	Amort %	Belopp	Summa
Hypotekslån	Serie 50 år	2,50%	2%	17 816 500	473 679
Insatser bostäder				32 075 000	
Anskaffningskostnad*** / Ränta / Amortering				49 891 500	473 679
Driftutbetalningar, fondavsättningar & fastighetsskatt					430 113
Summa årsbetalningar och fondavsättningar					903 792

*Hypotekslån är kalkylerat med 50 årigt serielån. Räntenivån utgår från en prognos om ränteläget vid slutplacering av hypotekslånet, vilket beräknas vid årsskiftet 2016/2017. För konsekvenser vid förändrat ränteläge, se känslighetsanalysen.

**Amortering på hypotekslån planeras att ske enligt en 50 årig serieplan

***Insatsernas fördelning mellan bostäderna framgår under p 5.

Inbetalningar år 1

Årsavgifter bostäder	1369,06	kvm	660 kr/kvm/år	903 792
Summa inbetalningar				903 792

*I årsavgiften ingår kostnader för gemensam el, föreningens förvaltning, sophämtning, revision, värme, vatten, avlopp och snöröjning. Övriga kostnader, exempelvis tv, bredband och hushållsel, belöper på respektive bostadsrättslägenhet och bostadsrättshavaren svarar själv för dessa med egna abonnemang. Dessa kostnader beräknas uppgå till ca 650 kr/månad.

4. Budget och prognoser åren 1 - 11

Bostadsrättsföreningens utbetalningar och inbetalningar år 1 - 6 och år 11:

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Ränta	445 149	444 415	443 619	442 758	441 826	440 817	434 379
Amortering*	28 530	30 882	33 427	36 183	39 165	42 394	62 995
Avsättn. Underhållsfond**	68 453	69 822	71 219	72 643	74 096	75 578	83 135
Avsättn. Dispositionsfond	66 057	75 233	84 495	93 831	103 236	112 701	158 510
Driftutbetalningar**	269 303	274 689	280 183	285 786	291 502	297 332	327 065
Fastighetsskatt***	26 300	26 826	27 363	27 910	28 468	29 037	31 560
Summa utbetalningar	903 792	921 867	940 305	959 111	978 293	997 859	1 097 645
Avskrivningar	423 221	423 221	423 221	423 221	423 221	423 221	423 221
Årsavgifter Brf lägenheter	903 792	921 868	940 305	959 111	978 293	997 859	1 097 645
Per kvm	660	673	687	701	715	729	802

* Dessa belopp utgår enligt en 50-årig serieamorteringsplan

** Avsättning till yttre underhåll uppgår till ca 50 kr per kvm till dess att en underhållsplan upprättats

***Bygger på bedömningar samt inhämtade offerter

Driftskostnader Brf

Sophantering	12 000 kr, sorteringskrav, bedömt utifrån info från leverantör
Styrelsearvode	5 000 kr, uppskattat
Ekonomisk förvaltning	37 500 kr, enligt offert
Revisionsarvode	15 000 kr, bedömt
Gemensam el	10 000 kr, bedömt utifrån information om tidigare förbrukning
Snöröjning	7 500 kr, uppskattat
Fastighetsförsäkring	22 319 kr, enligt offert
Vatten	20 059 kr, bedömt utifrån information om tidigare förbrukning
Värme	113 625 kr, bedömt bedömt utifrån information om tidigare förbrukning
Fastighetsskatt	26 300 kr, beräknad
Totalt:	269 303 kr

***Kommunal fastighetsavgift som belöper på bostäder m 1 315 kr/lgh

****Föreningens avskrivningar på fastigheten redovisas här. Dessa har ingen resultatpåverkan dock då föreningen beräknas gå med ett bokföringsmässigt underskott, se vidare avsnitt 7.

Utöver årsavgifter till föreningen kommer medlem att själv bekosta hushållsel om schablonmässigt 2 500 kr/lägenhet/år och anslutning till internet om 2 400 kr/lgh/år.

5. Lägenheterna

Insatser, årsavgifter samt andelstal årsavgifter

Lgh nr	RoKYta kvm	Insats	Insatsandel i %	Andelstal års avg i %	Årsavgift	År avg/mån
1	2 63,5	1 095 000	3,4139	4,6382	41 920	3 493
2	2 63,5	1 095 000	3,4139	4,6382	41 920	3 493
3	1 45,13	995 000	3,1021	3,2964	29 793	2 483
4	3 73,23	1 350 000	4,2089	5,3489	48 343	4 029
5	2 66,7	1 595 000	4,9727	4,8720	44 032	3 669
6	1 61,6	1 545 000	4,8168	4,4994	40 666	3 389
7	4 121,5	2 495 000	7,7786	8,8747	80 209	6 684
8	2 68,2	1 595 000	4,9727	4,9815	45 023	3 752
9	1 37,1	1 250 000	3,8971	2,7099	24 492	2 041
10	1 37,8	1 250 000	3,8971	2,7610	24 954	2 079
11	2 61,6	1 595 000	4,9727	4,4994	40 666	3 389
12	2 66,7	1 645 000	5,1286	4,8720	44 032	3 669
13	3 109,3	2 095 000	6,5316	7,9836	72 155	6 013
14	3 85,9	1 895 000	5,9080	6,2744	56 707	4 726
15	1 37,1	1 250 000	3,8971	2,7099	24 492	2 041
16	1 37,8	1 250 000	3,8971	2,7610	24 954	2 079
17	2 52,14	1 695 000	5,2845	3,8085	34 420	2 868
18	3 87,94	2 195 000	6,8433	6,4234	58 054	4 838
19	3 124,18	2 195 000	6,8433	9,0705	81 978	6 832
20	3 68,14	1 995 000	6,2198	4,9771	44 983	3 749
	1369,06	32 075 000	100,0000	100,0000	903 792	75 316

*Insatser och årsavgifter är bestämda utifrån en marknadsmässig bedömning på orten.

6. Känslighetsanalyser

Känslighetsanalys ränta

Flerårskalkyl vid olika ränteantaganden, allt i kr

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta	445 149	444 415	443 619	442 758	441 826	440 817	434 379
Am	28 530	30 882	33 427	36 183	39 165	42 394	62 995
Ränt - 1%	267 090	266 649	266 171	265 655	265 096	264 490	260 627
Ränt + 1 %	623 209	622 180	621 067	619 861	618 556	617 144	608 131
Driftkostnader	295 603	301 515	307 545	313 696	319 970	326 370	358 625
Avg/kvm	562	567	573	579	585	591	625
Avg/kvm - 1	432	438	443	450	456	463	498
Avg/kvm +1	692	697	703	708	714	720	752

Känslighetsanalys drift

Flerårskalkyl vid olika inflationsantaganden, allt i kr

År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation 2 %	295 603	301 515	307 545	313 696	319 970	326 370	358 625
Ränta+ amortering	473 679	475 297	477 046	478 941	480 991	483 211	497 374
Inflation - 1 %	292 647	298 500	304 470	310 559	316 770	323 106	355 039
Inflation + 1 %	298 559	304 530	310 621	316 833	323 170	329 633	362 212
Per kvm vid 2 %	216	220	225	229	234	238	262
Per kvm -1 %	214	218	222	227	231	236	259
Per kvm +1 %	218	222	227	231	236	241	265
Avg per kvm	562	567	573	579	585	591	625
- 1 %	560	565	571	577	583	589	623
+ 1 %	564	570	575	581	587	594	628

*Årsavgifterna kostnadskalkylens flerårskalkyl ökar med 2 % per år, vilket möjliggör avsättning till dispositionsfond

7. Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Avskrivningarna uppgår till 423 221 kr per år, dvs 309 kr per kvm. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

8. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Malmplan 1, har upprättat denna kostnadskalkyl enligt reglerna i bostadsrättslagen och i bostadsrättsförordningen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv.

Bostadsrättshavaren skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och kapitalkostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Dessutom har medlem att erlägga individuella konsumtionsavgifter för respektive bostadsrätt.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske när fastigheten (byggnad/mark) är helt färdigställd. Sedan lägenheterna tillträtts av bostadsrättshavaren, skall densamme hålla lägenheten tillgänglig för eventuella efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av säljaren. Bostadsrättshavaren har ej rätt till ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

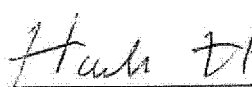
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknandet av den ekonomiska planen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Örebro den

27/8

2017

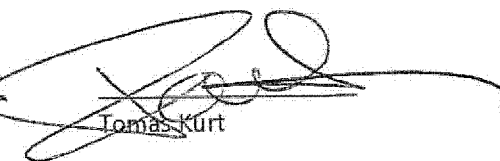
Bostadsrättsföreningen Malmplan 1



Hulya Haristan



Elias Kurt



Tomas Kurt

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Malmplan i Örebro (769632-9346) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning.

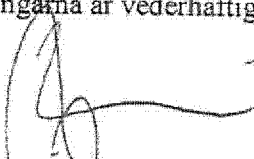
Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger denna (s k paketering). Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte tagit del av underlag om eller utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi har tagit del av revisorsutlåtande härom.

Föreningen kommer att inneha tjugo bostäder att inrymmas i en byggnadskropp avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 28 augusti 2017


Bo Wolwan


Robert Wikström

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis
Stadga
Fastighetsdatautdrag
Taxeringsvärdeberäkning
Bygglov
Interimistiskt slutbesked
Energideklaration
Beräkning av driftskostnader
Finansieringsoffert
Försäkringsoffert
Div. ritningar inkl. fastighetskarta
Revisorsintyg paketering
Protokoll OVK
Garanti avseende kostnader avveckling av Sinto Förvaltnings AB
Köpehandlingar aktieöverlåtelse resp. fastighetsöverlåtelse
Protokoll extra föreningsstämma avseende redovisning slutlig kostnad
Utlåtande kontrollansvarig avseende grundförstärkning
Utlåtande kontrollansvarig avseende ombyggnaden fastigheten