

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIMPAN 14 I KALMAR

Kalmar kommun

Org. nr 769621-1577

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	sid 2-6
C.	Slutlig kostnad för föreningen	sid 6-7
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.	sid 8
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 8
F.	Ekonomisk Prognos	sid 9
G.	Känslighetsanalys	sid 9
H.	Särskilda förhållanden.	sid 9-10

Bilaga 1 Redovisning av andelsvärden, insatser, årsavgifter m.m.

Bilaga 2 Kalkyl ekonomisk prognos

Bilaga 3 Kalkyl känslighetsanalys

Bilaga 4 Beräknade driftkostnader

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Simpan 14 i Kalmar som registrerats hos Bolagsverket den 1 mars 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nuvarande ägare av fastigheten Kalmar Simpan 14, Simpan 14 i Kalmar AB, har tagit initiativ till att bilda en bostadsrättsförening med avsikt att upplåta samtliga lägenheter till bostadsrätter. Byggnaden innehåller 11 st bostadslägenheter. För 8 st lägenheter kan upplåtelseavtal tecknas så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. Övriga 3 st lägenheter hyrs av befintliga hyresgäster. Dessa kommer att erbjudas att förvärva sin lägenhet som bostadsrätt. Om hyresgästerna fortsatt vill hyra sin lägenhet garanterar Såmab Förvaltnings AB i särskilt avtal dels att förvärva bostadsrätten till pris enligt bilaga 1 när hyresförhållandet upphör och dels att föreningens kostnader inte blir större än om lägenheten upplåts som bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i Simpan 14 i Kalmar AB från dess moderbolag Såmab Förvaltnings AB. Förvärvsprocessens olika delar framgår av kapitel C (slutlig kostnad för föreningen).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen fått den ekonomiska planen registrerad hos Bolagsverket. Detta beräknas till slutet av augusti eller början av september. Inflyttning kan då ske omgående efter hand som köpare önskar tillträda.

Under 2009 och 2010 har förbättringar utförts i lägenheter och gemensamma utrymmen. Det kvarstår en del att göra, bl.a. i väntan på försäljning av bostadsrätterna. Kostnaderna för kvarstående arbeten skall betalas av Simpan 14 i Kalmar AB. Hänsyn till detta skall beaktas vid fastställande av slutlig köpeskilling för föreningens köp av aktierna i Simpan 14 i Kalmar AB.

För 2 st lägenheter, M9A och M9B upplåts förutom lägenhet och förråd även mark och inhägnad vilket innebär att underhåll och skötsel skall utföras och bekostas av medlem som kommer att äga bostadsrätten till dessa lägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på ovan redovisat fastighetsförvärv samt beräknade kostnader för drift, underhåll inklusive avsättning till framtida underhåll, fastighetsskatt/fastighetsavgift samt ev. kapitalkostnader.

Beräkningen av föreningens driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2010.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kalmar Simpan 14

Adress: Fogdegatan 1A, 1B, 1C o Magistratsgatan 9A, 9B, 392 35 Kalmar

Tomtens areal:	792 m ²
Bostadsarea:	Ca 702 m ²
Biarea bostad	Ca 34 m ² (källarrum i direkt anslutning till lgh F1A)
Lokalarea	Ca 36 m ² (uthyrd lokal i källare)
Övrig area:	Ca 130 m ² övrig källare (förråd och gemensamma utrymmen) Ca 50 m ² trapphus ovan mark Ca 40 m ² gårdshus (lägenhetsförråd)

Byggnader

Huvudbyggnad	Huset är byggt 1947. En genomgripande ombyggnad genomfördes 1995. Under 2002 och 2006 har bottenvåningens lokaler byggts om till 4 st bostadslägenheter. Under 2009 och 2010 har förbättringar utförts i 7 st lägenheter. Totalt finns 11 st bostadslägenheter samt 1 st hyreslokal belägen i källaren.
Gårdsbyggnad	Byggt 1995 och innehåller 6 st lägenhetsförråd. Oisolerat på betongplatta med utvändig träpanel och betongtaktegelpannor på taket.

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp	Anslutning till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten med gemensam vattenmätning belägen i källaren.
Värme och varmvatten	Fjärrvärme med undercentral och mätare belägna i källaren.
El	Anslutning med gemensamt fastighetsabonnemang. Huvudcentral och mätare är placerade i särskilt utrymme i källaren.
TV	Kabel-TV med Tele2 som operatör. Ett grundutbud med lagstadgade kanaler ingår i årsavgiften. Därutöver kan man komplettera med fler kanaler genom avtal med Tele2.
Sopkärl	Ett gemensamt 660 liters kärl för hushållsavfall beläget under skärmtak på gårdshusets gavel.

Gemensamma utrymmen

Källare	Innehållande utrymmen för tvättstuga, torkrum, undercentraler för fjärrvärme och el samt kommunikationsytor.
Trapphus	1 st i 5 st våningsplan med adress Fogdegatan 1B.
Gårdshus	Kommunikationsytor till lägenhetsförråden som finns i gårdshuset.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Asfalterade/plattbelagda ytor för kommunikation.

Uteplats.

Träd, gräsmatta och planteringar.

Parkering

Det finns 8 st parkeringsplatser placerade på egna fastigheten. 2 st platser är f.n. uthyrda externt. Parkeringsplats kan hyras av medlem i föreningen. Kösystem ordnas ifall alla platser hyrs ut. Medlem äger företräde till att hyra plats

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnaden

Antal våningar	Fem plan inkl källare och vind
Invändig takhöjd	Ca 2,4-2,9 m på plan 2 (bottenvåning) Ca 2,7 m på plan 3-4 (våning 1tr och 2tr) Ca 2,4 m på plan 5 (våning 3tr)
Grundläggning	Källare
Stomme	Betong och tegel
Lgh-skiljande vägg	Tegel
Innerväggar	Tegel, slaggplattor och gipsbeklädda regelstommar.
Bjälklag	Betong
Yttertak	Takstolar av trä, råspont och papp
Takbeläggning	Betongtakpannor. Falsad stålplåt på takkupor.
Yttervägg	Lättbetong
Fasadbeklädnad	Puts
Fönster	3-glasfönster på bottenvåning och enstaka ställen på övriga våningar. I övrigt 2-glasfönster.
Dörrar	Ytterdörrar i trä till lägenheter med egen ingång utifrån. Tamburdörrar i trapphus i trä med lås ASSA 2000. Innerdörrar i trä eller formpressad board.
Fönsterbänkar/smygar	Kalkstensfönsterbänkar på plan 3 och 4 (våning 1tr och 2tr). I övrigt smygar och/eller fönsterbänkar i trä, MDF-board eller klinker.

Ventilation	Självdraagsventilation eller mekanisk frånluftsventilation.
TV / telefon	Uttag för TV och telefon finns på minst ett ställe i varje lägenhet. Vid fler än ett rum finns oftast flera uttag.
Postlåda	Brevinkast i tamburdörr i trapphuslägenheter. Övriga lägenheter har egen postlåda.
Trapphus	Trappor, vilplan och våningsplan i betong typ cementmosaik. Väggar och tak i målad puts. Trappräcken i trä och smide. Lucka till övre vind finns på översta planet.
Uteplatser	Gemensam uteplats på gården. Lägenhet M9A och M9B har egen tomtmark med egna uteplatser.
Balkonger/terrasser	Samtliga lägenheter på våning 1-3 tr utom lgh F1B1301 har egen balkong eller terrass. Lägenheter på vindsplanet har tak och skyddande väggar vid terrassen.
Lägenhetsförråd	6 st lägenheter har förråd i gårdshuset. Övriga lägenheter har förråd i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning av bostadslägenheter

Då lägenheterna är byggda/ombyggda vid olika tidpunkter varierar inredning, utrustning och ytskikt varför köpare av bostadsrätt själv har att kontrollera detta. Följande beskrivning är därför generell och den enskilda lägenheten kan avvika från beskrivningen.

Hall/Kaprum	Golv Sockel Vägg Tak Taklist Foder Övrigt	Eklamellgolv/klinker Målade träsocklar Målad glasfiberväv/tapet Vitmålad glasfiberväv/gipskiva/puts Vitmålade trätaklister vid sänkta tak och på vind Vitmålade träfoder Garderob/garderober
Kök och matplats	Golv Sockel Vägg Tak Taklist Foder Övrigt	Eklamellgolv Målade träsocklar Målad glasfiberväv/tapet Vitmålad glasfiberväv/gipsskiva/puts Vitmålade trätaklister vid sänkta tak och på vind Vitmålade träfoder Målade köksluckor i vitt, bänkskivor i sten, massivträ eller laminat, stänkskydd av kakel, hel spis eller infälld spishäll/inbyggd ugn, kyl+frys i 4 rok, kyl/frys i övriga lgh, diskmaskin
Vardagsrum	Golv Sockel Vägg	Eklamellgolv/ekparkett Målade träsocklar Målad glasfiberväv/tapet

	Tak	Vitmålad glasfiberväv/gipsskiva/puts
	Taklist	Vitmålade trätaklister vid sänkta tak och på vind
	Foder	Vitmålade träfoder
	Övrigt	Öppna spisar i 4 rok
Sovrum	Golv	Eklamellgolv
	Sockel	Målade träsocklar
	Vägg	Målad glasfiberväv/tapet
	Tak	Vitmålad glasfiberväv/gipsskiva/puts
	Taklist	Vitmålade trätaklister vid sänkta tak och på vind
	Foder	Vitmålade träfoder
	Övrigt	Garderob/garderober
Klädkammare/förråd	Golv	Eklamellgolv/plastmatta
	Sockel	Målade träsocklar
	Vägg	Målad glasfiberväv/tapet
	Tak	Vitmålad glasfiberväv/gipsskiva/puts
	Övrigt	Garderob/städsåp
Duschrum / wc	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålad glasfiberväv/gipsskiva
	Taklist	Finns ej
	Övrigt	Tvättställ, wc-stol, duscharmatur med duschstång, duschväggar, spegel eller spegelväggsåp och elektrisk handdukstork, tvättmaskin, toalettappershållare och handdukskrokar.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrade hos lämpligt försäkringsbolag.

C. Slutlig kostnad för föreningen

Köp av fastighet	16.775.000 kr
Lagfartskostnad	92.000 kr
Föreningskostnad för bildande mm	125.000 kr
Kassa	33.000 kr

TOTALT	17.025.000 kr

Taxeringsvärdet för fastigheten enligt 2010 års fastighetstaxering är 6.048.000 kr varav markvärde 1.708.000 kr och byggnadsvärde 4.340.000 kr. Värdet fördelar sig med 5.974.000 kr på bostäder och 74.000 kr på lokaler.

Fastigheten är taxerad med typkod 321 (hyreshusenhet, bostäder och lokaler)

Förvärvsprocessens olika steg

1. Köp av samtliga aktier i Simpan 14 i Kalmar AB från Såmab Förvaltnings AB.

Brf Simpan 14 i Kalmar köper aktierna för preliminärt 11.757.000 kr. Detta pris bestäms av följande beräkning:

Eget beskattat kapital i Simpan 14 i Kalmar AB	100.000
Överenskommet värde för fastigheten Kalmar Simpan 14	16.775.000
Bokfört fastighetsvärde i Simpan 14 i Kalmar AB	- 5.118.000
Aktiernas värde	11.757.000

Resultat 2010 eller ändrat bokfört fastighetsvärde påverkar köpeskillingen för aktierna med motsvarande belopp.

Särskilt avtal om förvärv av aktierna upprättas. Ingen betalning sker vid förvärvet. För en mindre del (100.000 kr) ställer säljaren ut en revers.

2. Köp av fastigheten Kalmar Simpan 14

Köpeavtal upprättas mellan brf Simpan 14 i Kalmar och Simpan 14 i Kalmar AB. Brf Simpan 14 i Kalmar förvärvar fastigheten Kalmar Simpan 14 för ett belopp motsvarande minst det bokförda fastighetsvärdet. Säljaren lånar tillfälligt ut pengarna för köpet.

3. Redovisning i brf Simpan 14 i Kalmar

Brf Simpan 14 i Kalmar skriver ned värdet på aktierna i Simpan 14 i Kalmar AB med 11.657.000 kr till 100.000 kr. Samtidigt skriver föreningen upp värdet på fastigheten med motsvarande belopp.

4. Försäljning/likvidering av Simpan 14 i Kalmar AB

När bostadsrätterna upplåts till medlemmar och dessa betalar sina insatser löser föreningen successivt skulden till Simpan 14 i Kalmar AB för köpet av fastigheten. Simpan 14 i Kalmar AB löser då också successivt sina skulder tills det endast återstår ca 100.000 kr i likvida medel i bolaget. Föreningen säljer sedan aktierna eller alternativt likviderar bolaget. Detta tillför då 100.000 kr till föreningen.

5. Betalning av föreningens förvärv av aktierna i Simpan 14 i Kalmar AB

Så snart insatser för upplåtelser av bostadsrätterna inkommer och föreningen löst skulder enligt punkt 4, amorteras skulden till Såmab Förvaltnings AB. Eventuellt osålda bostadsrätter förvärvas av Såmab Förvaltnings AB senast 2010-12-31.

6. Fördelning köpeskillning fastighet respektive aktier

Köpeskillingen för fastighet respektive aktier kan sinsemellan ändras. Om köpeskillning för fastighet blir större än vad som ovan redovisats skall köpeskillingen för aktierna minskas motsvarande. Avsikten med detta är att aktiekapitalet i Simpan 14 i Kalmar AB skall vara intakt.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering

Finansiering av föreningens slutliga kostnad sker med insatser från försålda bostadsrätter enligt bilaga 1.

I det fall någon eller några av de tre befintliga hyresgästerna ej vill förvärva sin lägenhet med bostadsrätt kvarstår SÅMAB Förvaltnings AB med räntefritt lån motsvarande insatserna för dessa lägenheter mot utfästelse att förvärva dessa lägenheter, när hyresförhållande upphör, till pris motsvarande insatsen enligt bilaga 1. SÅMAB garanterar detta i separat avtal tillsammans med garanti att intäkt och kostnad för dessa lägenheter blir densamma för föreningen som om de hade upplåtits som bostadsrätter

Pantbrev

I fastigheten finns uttaget en inteckning på 7.000.000 kr som kan utnyttjas som säkerhet om föreningen behöver låna pengar.

Årliga kostnader kr

Enligt bilaga 4	326.000
Kapitalkostnader	0
Summa totala kostnader	326.000

I ovanstående driftkostnader ingår inte hushållsel eller TV-kanaler utöver lagstadgat grundutbud.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar, i den mån de inte täcks av hyresintäkter, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	294.000
Hyresintäkter	33.000
Summa intäkter	327.000

I bilaga 1 lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsstorlek, insats, andelstal, årsavgift etc.

F. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen ska utvisa hur ekonomin i föreningen utvecklar sig på sikt med vissa antagna förutsättningar.

Prognosen hittar du i bilaga 2.

G. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen ska visa vad som händer med årsavgiften om några antagna förutsättningar ändras i den ekonomiska prognosen. I analysen redovisas hur årsavgiften ändras vid ändrad inflation (ändrade kostnader).

Känslighetsanalysen hittar du i bilaga 3.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som anges i tabell i bilaga 1 och årsavgift som anges i samma tabell eller som styrelsen annorlunda 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 till bostadsrätten tillhörande utrymmen och mark i gott skick.
4. Bostadsrättshavarna ska vid tecknande av hemförsäkring särskilt tänka på att teckna en försäkring med bostadsrättsskydd.
5. Föreningen bör vid försäkrings tecknande tänka på att ansvarsförsäkring för styrelse ska ingå.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Kalmar 2010-08-09

Bostadsrättsföreningen Simpan 14 i Kalmar

Rolf Palmqvist

Jan-Olof Gustavsson

Anders Jalmander