

EKONOMISK PLAN

- för Bostadsrättsföreningen Ludvig 5, Jönköpings kommun
(769628-3667)

Ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sida
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan	4
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter samt nyckeltal	5
F. Lägenhetsredovisning	6
G. Ekonomisk prognos	7
H. Känslighetsanalys	8
I. Styrelsens underskrift	9

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 Jönköping, org nr 769628-3667, som har sitt säte i Jönköping och som registrerats hos Bolagsverket den 8 juli 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Ludvig 5 innefattande 13 st bostadslägenheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Fastigheten Jönköping Ludvig 5 ägs av Örnbö Fastighet AB, org.nr 556536-0335. Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten via förvärv av bolag. Örnbö Fastighet AB kommer därför för ändamålet att bilda ett aktiebolag ("Fastighetsbolaget") till vilket fastigheten överlåts. Fastigheten har därvid åsatts ett marknadsvärde om 13 100 000 kr. Fastighetsbolaget överlåts sedan till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande fastighetens marknadsvärde (13 100 000 kr) plus aktiebolagets egna kapital (50 000 kr), dvs 13 150 000 kr. Fastigheten överförs därefter till bostadsrättsföreningen för motsvarande dess skattemässiga värde. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Föreningen räknar med att tillträda fastigheten under hösten 2014. Bostadsrätterna kommer att upplåtas löpande efter tillträde och när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Notera, att i denna ekonomiska plan kalkyleras med en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 1% av föreningens förvärvskostnad beräknat för byggnaden. Det åligger föreningens styrelse att bedömma nivån på avskrivningen och dess resultatpåverkande effekt.

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om slutliga och totala kostnader för fastighetens förvärv på överenskommen köpeskilling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande

B. Beskrivning av fastigheten

Grunddata

Fastighetsbeteckning	Jönköping Ludvig 5	
Adress	Erik Dahlbergsgatan 11AB	
Fastighetsareal	523	(enligt fastighetsutdrag)
Bostadsarea	607	(areorna är kontrollmätta)
Taxeringsvärde	4 691 000 kr	
Typkod	320	

Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad

Fastigheten består av bostadshus i	3 våningar ovan mark + vind och källare
Byggår	1936
Byggnadsstomme	Betong/trä
Grund	Källare/betongplatta
Tak	Betongpannor
Fasad	Puts
Fönster/fönsterdörrar	2-glas kopplade i fönsterbågar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdraagsventilation
VA	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet

Gemensamma anordningar på tomt m.m.

På fastigheten finns förrådsutrymmen i källare och fristående garage. Gemensam tvättstuga finns i källaren.

Underhållsbehov

Se bilaga "Sammanställning av teknisk dokumentation" utförd av Anticimex. Besiktningen, daterad 2014-03-10, utgör bilaga till denna ekonomiska plan. I övrigt bedöms fastigheten ha underhållsbehov enligt följande. Yttre underhållsbehov och övrigt inom 2-5 år bedöms uppgå till cirka 180 000 kr inklusive moms i dagens prisläge. Yttre underhållsbehov och övrigt inom 5-10 år bedöms uppgå till cirka 200 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

Lägenhetsbeskrivning

Byggnaden har lägenheter i tre våningsplan plus vind. Lägenheterna är utrustade med kyl, frys och fläkt. Golv-beklädnaden består av trä, laminat eller plastmatta. Väggarna i lägenheterna är tapetserade med målad yta eller vävade med målad yta. Köksluckor är målade, fanérade, laminerade eller massiva. Badrummen har kakel eller målad väv på väggarna och plastmatta på golvet. Trapphuset har golvbeklädnad av betong och målade väggar. Lägenheterna är av skiftande standard. Vid tecknandet av bostadsrätt innebär detta att tecknaren har att acceptera den standard som lägenheten vid tecknandet har. Detaljerad beskrivning av lägenheternas standard och ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling aktiebolag/fastighet	13 150 000 kr
Lagfartskostnader (1,5%)*	200 000 kr
Pantbrevskostnad (2%)	- kr
Initial underhållsfond/kassa	450 000 kr
Ombildningskostnad	50 000 kr
Summa förvärvskostnad	13 850 000 kr
*Uttagna pantbrev finns fn om	5 595 000 kr

D. Finansieringsplan

Långgivare	Belopp	Ränta	Löptid	Ränta år 1	Amortering år 1	Totalt
SEB	2 500 000 kr	3,54%	5 år	88 500 kr	25 000 kr	88 500 kr
SEB	2 000 000 kr	2,98%	3 år	59 600 kr	20 000 kr	59 600 kr
	4 500 000 kr			148 100 kr	45 000 kr	148 100 kr
Banklån		2%		90 000		4 500 000 kr
Insatser						7 000 000 kr
Upplåtelseavgifter						2 350 000 kr
Summa						13 850 000 kr

Villkoren för lånen är baserade på offerter från SEB i Jönköping per dagen för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan därför ske framöver. Lånen ska enligt bankvillkor amorteras med 1% på lånebeloppet om 4 500 000 kr per år. Pantbrev finns uttagna på 5 595 000 kr.

E. Beräknade kostnader och intäkter samt nyckeltal

Kapitalkostnader

Räntor	148 100 kr
Avskrivningar*	92 050 kr

*Avskrivningar har år 1 beräknats till 1% av föreningens förvärvskostnad för byggnaden vilket också motsvarar amorteringen i den ekonomiska prognosen

Driftskostnader (i förekommande fall inkl moms)

Fastighetsförvaltning	12 000 kr
Ekonomisk förvaltning	15 000 kr
Föreningens administration (styrelse och revisorer)	5 000 kr
Vatten och avlopp	15 000 kr
Uppvärmning	70 000 kr
Fastighetsel	11 000 kr
Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	- kr
Löpande underhåll	12 000 kr
Sotning/kontroll ventilationsanläggning	3 000 kr
Renhållning	15 000 kr
Försäkringar	13 000 kr
Kabel TV (grundutbudet)	16 000 kr
Serviceavtal, farn	1 500 kr
Hissar, besiktning	- kr
Driftmarginal	4 000 kr
Totala driftskostnader	192 500 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift för bostäder	14 073 kr
-------------------------------	-----------

Avsättning för underhåll

Avsättning år 1	18 000 kr
-----------------	-----------

Summa beräknad årlig kostnad år 1 **464 723 kr**

Årliga intäkter

Årsavgifter	463 723 kr
Garage- parkerings- övriga intäkter	1 000 kr

Summa beräknad årlig intäkt år 1 **464 723 kr**

Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	22 817 kr
Belåning per kvm år 1	7 414 kr
Insats/upplåtelseavgifter	15 404 kr
Driftskostnader per kvm år 1	317 kr
Årsavgift per kvm år 1	764 kr

F. Lägenhetsredovisning

I nedanstående tabell visas lägenheterna. Samtliga lägenheter avses upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsnummer	Lägenhetsbeskrivning	Area (projekterade värden)
1101A	2 RoK	41,0 kvm
1201A	1 RoK	37,0 kvm
1202A	2 RoK	53,0 kvm
1301A	3 RoK	90,8 kvm
1101B	2 RoK	52,0 kvm
1102B	1 RoK	37,0 kvm
1201B	1 RoK	34,0 kvm
1202B	1 RoK	29,0 kvm
1203B	1 RoK	36,0 kvm
1301B	1 RoK	32,0 kvm
1302B	1 RoK	29,0 kvm
1303B	1 RoK	31,2 kvm
1401B	3 RoK (med loft)	105,0 kvm
Summa		607,0 kvm

Lägenheternas ytor har uppmätts av Anticimex i samband med upprättande av teknisk dokumentation.

Årsavgiftens fördelning och insatser

I enlighet med vad som beskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter insats enligt nedan.

Lägenhetsnummer	Andelstal	Mån avg	Års avg	Insats	Uppl avg	Totalt
1101A	0,0716	2 765 kr	33 182 kr	500 894 kr	144 106 kr	645 000 kr ✓
1201A	0,0635	2 454 kr	29 449 kr	444 544 kr	80 456 kr	525 000 kr ✓
1202A	0,0805	3 111 kr	37 330 kr	563 506 kr	231 494 kr	795 000 kr ✓
1301A	0,1324	5 116 kr	61 387 kr	926 655 kr	518 345 kr	1 445 000 kr ✓
1101B	0,0805	3 111 kr	37 330 kr	563 506 kr	231 494 kr	795 000 kr ✓
1102B	0,0635	2 454 kr	29 449 kr	444 544 kr	95 456 kr	540 000 kr ✓
1201B	0,0635	2 454 kr	29 449 kr	444 544 kr	95 456 kr	540 000 kr ✓
1202B	0,0456	1 763 kr	21 154 kr	319 320 kr	115 680 kr	435 000 kr ✓
1203B	0,0626	2 420 kr	29 035 kr	438 283 kr	86 717 kr	525 000 kr ✓
1301B	0,0510	1 970 kr	23 642 kr	356 887 kr	168 113 kr	525 000 kr ✓
1302B	0,0456	1 763 kr	21 154 kr	319 320 kr	115 680 kr	435 000 kr ✓
1303B	0,0608	2 350 kr	28 205 kr	425 760 kr	69 240 kr	495 000 kr ✓
1401B	0,1789	6 913 kr	82 956 kr	1 252 236 kr	397 764 kr	1 650 000 kr ✓
Summa	1,0000	38 644 kr	463 723 kr	7 000 000 kr	2 350 000 kr	9 350 000 kr

Kostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för är hushållsel, vilken ej ingår i månadsavgiften. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor. Kostnaden för uppvärmning ingår i månadsavgiften. När bostadsrätt upplåtes skall insats och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som föreningens styrelse annorlunda beslutar. Ändring

G. Ekonomisk prognos

Kostnader/intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	148 100 kr	145 071 kr	142 041 kr	139 012 kr	135 982 kr	132 953 kr	117 805 kr
Avskrivningar/amortering	92 050 kr	92 050 kr	92 050 kr	92 050 kr	92 050 kr	92 050 kr	92 050 kr
Driftskostnader	192 500 kr	196 350 kr	200 277 kr	204 283 kr	208 368 kr	212 536 kr	234 656 kr
Inkomstskatt	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Avsättning UH-fond	18 000 kr	18 360 kr	18 727 kr	19 102 kr	19 484 kr	19 873 kr	21 942 kr
Fastlighetsavgift	14 073 kr	14 073 kr	14 073 kr	14 073 kr	14 073 kr	14 073 kr	14 073 kr
Summa kostnader	464 723 kr	465 904 kr	467 168 kr	468 519 kr	469 957 kr	471 485 kr	480 527 kr
Årsavgifter	463 723 kr	464 884 kr	466 128 kr	467 458 kr	468 875 kr	470 381 kr	479 401 kr
Övriga intäkter	1 000 kr	1 020 kr	1 040 kr	1 061 kr	1 082 kr	1 104 kr	1 125 kr
Erforderlig förändring/år		0,25%	0,27%	0,29%	0,31%	0,33%	1,92%
Summa intäkter	464 723 kr	465 904 kr	467 168 kr	468 519 kr	469 957 kr	471 485 kr	480 527 kr
Ränteantagande*	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

*Kalkylen grundas på antagandet att sniträntan är konstant under hela perioden

I den ekonomiska planen ska föreningen visa en beräkning av hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens kostnader och intäkter på kort och lång sikt, en ekonomisk prognos. Utvecklingen av årsavgifterna påverkas i hög grad av vilka antaganden om räntor och inflation som görs. I prognosen ska det därför framgå vilken ränte- och inflationsnivå som beräkningarna bygger på. Amortering görs from år 1.

H. Känslighetsanalys

Ränte/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift om:							
Dagens Inflationnivå och							
1. Antagen räntenivå	463 723	464 884	466 128	467 458	468 875	470 381	479 308
2. Antagen räntenivå +1%	508 723	508 963	509 287	509 696	510 193	510 778	515 103
erforderlig förändring, %	9,7%	9,5%	9,3%	9,0%	8,8%	8,6%	7,5%
3. Antagen räntenivå +2%	553 723	553 043	552 446	551 935	551 511	551 176	550 898
erforderlig förändring, %	19,4%	19,0%	18,5%	18,1%	17,6%	17,2%	14,9%
4. Antagen räntenivå +3%	598 723	597 122	595 605	594 173	592 829	591 573	586 693
erforderlig förändring, %	29,1%	28,4%	27,8%	27,1%	26,4%	25,8%	22,4%
5. Antagen räntenivå -1%	418 723	420 804	422 969	425 219	427 557	429 983	443 513
erforderlig förändring, %	-9,7%	-9,5%	-9,3%	-9,0%	-8,8%	-8,6%	-7,5%
6. Antagen räntenivå -2%	373 723	376 725	379 810	382 981	386 239	389 586	407 718
erforderlig förändring, %	-19,4%	-19,0%	-18,5%	-18,1%	-17,6%	-17,2%	-14,9%
Antagen räntenivå och							
7. Antagen inflationsnivå +1%	463 723	466 979	468 440	469 996	471 650	473 403	483 732
erforderlig förändring, %	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,9%
8. Antagen inflationsnivå +2%	463 723	469 074	474 759	480 794	487 190	493 964	534 039
erforderlig förändring, %	0,0%	0,9%	1,9%	2,9%	3,9%	5,0%	11,4%
9. Antagen inflationsnivå -1%	463 723	462 789	461 875	460 983	460 112	459 262	455 347
erforderlig förändring, %	0,0%	-0,5%	-0,9%	-1,4%	-1,9%	-2,4%	-5,0%
10. Antagen inflationsnivå -2%	463 723	460 694	457 664	454 635	451 605	448 576	433 428
erforderlig förändring, %	0,0%	-0,9%	-1,8%	-2,7%	-3,7%	-4,6%	-9,6%

Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå. I allmänhet finns det ett samband, åtminstone långsiktigt, mellan inflation och ränta. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur varje faktor enskilt påverkar prognosen. I normalfallet torde föreningens ekonomi i fasta priser utsättas för större ansträngning vid en räntehöjning och mindre ansträngning vid en inflationshöjning om de betraktas var för sig.

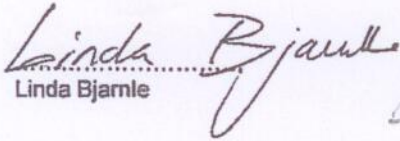
Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

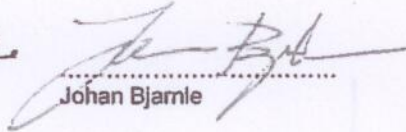
Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginellinflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

I. Styrelsens underskrift

Jönköping 2014-07-09

Bostadsrättsföreningen Ludvig 5 i Jönköping


Linda Bjarnle


Johan Bjarnle


Anders Kanerfalk