

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen VÄSTERSOL1
i Jönköpings kommun
Org.nr. 769627-6083

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	6
8	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
9.	Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter	8
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Känslighetsanalys	10
10.	Särskilda förhållanden	11
11	Intyg	12

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen VÄSTERSOL1 i Jönköping med organisationsnummer 769627-6083 registrerades hos Bolagsverket den 2014-02-11 och har sitt säte i Jönköpings kommun, Jönköpings Län. Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Jönköping Musketören 1 för en köpeskilling om 9 600 000 kronor av Jörgen Norstedt (720808-6657) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ska 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 2014-08-13. Vid tidpunkten för planens upprättande fanns det inga hyresgäster i fastigheten.

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.

Byggnaden avskrivs på 200 år. Beträffande fastighetens skick hänvisas till utförd fastighetsbesiktning.

2 Beskrivning av fastigheten

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning: Jönköping Musketören 1
 Adress: Solbergagatan 11
 Stadsdel: Jönköpings Sofia-Järstorp
 Kommun: Jönköping
 Markareal: 1 232 kvm
 Servitut: Avtalsservitut Optokabel, Akt 1323587, 14/837, 2013-10-30
 Plan: 0680K/EIII114, Tomtindelning, 1929-02-05
 06-JÖS-545, Stadsplan, 1950-06-29

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns ett flerfamiljshus i två plan ovan mark jämte vind och källare. Byggnaden som uppfördes 1919 har totalrenoverats 2013-2014.

Byggnadsår: 1919
 Grund: Betongplatta på mark.
 Byggnadsmaterial: Byggnaderna har stomme av sten i källardel och trä/timmer ovan mark, putsad fasad och yttertak belagt med betongpannor. Byggnaden har 2-glasfönster i PVC. Byggnaden är ansluten till nät för el, vatten och avlopp samt fjärrvärme. Ventilation med mekanisk frånluft. Tilluft genom spaltventiler i fönster eller väggventiler.
 Användningssätt: Byggnaderna innehåller 5 st. bostadslägenheter.

2.3 Lägenheter

5 st. bostäder med kök.

Lägenhetstyp	Antal
2 R o K	2
4 R o K	2
6 R o K	1
Total lägenhetsyta (kvm)	590,5
Garage/p-platser	2/6
Total yta (kvm)	590,5

Inredning i bostäder:

Generellt:	Golv:	Parkett
	Väggar:	Målat
	Tak:	Målat
Wc generellt	Golv:	Klinker
	Väggar:	Kakel
	Tak:	Målat
	Utrustning:	WC-stol, handfat, dusch/badkar.
Kök generellt	Golv:	Parkett
	Väggar:	Målat
	Tak:	Målat
	Utrustning:	Elspis, kyl- och frysskåp, nya vitvaror inkl diskmaskin och mikrovågsugn.
	Inredning:	Ny köksinredning.

2.4 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaden är totalrenoverad. Det görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll om 0,1 % av taxeringsvärdet, för närvarande 3 607 kr/år, totalt ca 40 000 kr under prognostiden.

2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

2.6 Taxeringsvärde

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 220, hyreshusenhet, bostäder. Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 2012 har fastigheterna åsatts nedanstående taxeringsvärde.

	Taxeringsvärde	Skattesats	Skatt/avgift
Bostäder	3 607 000	5 x 1 217 kr/lgh	6 085
Lokaler			
Summa	3 607 000		6 085

3 Tidpunkt för inflyttning

Inflyttning i lägenheterna planeras ske 2014-09-01. Bostäderna avser att upplåtas med bostadsrätt fr.o.m. föreningens förvärv av fastigheten.

4 Anskaffningskostnad för fastigheten

Köpeskilling	9 600 000
Lagfartskostnad	144 825 (0,015 x 9 600 000) + 825
Pantbrevskostnad	132 475 (0,02x6 900 000 – 295 000)+375
Fond för yttre underhåll	5 000
Initialkostnader	117 700
Summa anskaffningskostnad	10 000 000 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 % per år. Kapitalbindningstid för lånet är 2 år.	$6\,900\,000 \cdot 0,03 = 207\,000$
--	-------------------------------------

7.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	3 100 000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	10 000 000 kr

7.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära amorteringsfria lån.

8 Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnader:		Per år
Genomsnittsränta 3 % på 6 900 000. Bundet 2-årigt lån.		207 000
Driftkostnader:		
Uppvärmning, VA, Sophantering		85 000
Försäkringspremier		5 000
Ekonomisk förvaltning		6 000
Revisions- och styrelsearvode		3 000
Fastighetsskötsel		10 000
Löpande underhåll		10 000
Övrigt		5 000
Summa driftkostnader		124 000
Fastighetsavgift 5 x 1 217		6 085
Fondavsättning yttre underhåll *		3 607
Avskrivning		20 000
Summa årliga kostnader		360 692

* Årlig avsättning motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet.

8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	335 892
Hyror garage, p-platser	24 800
Summa	360 692

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	Lgh typ	Yta kvm	Andelstal	Insats	Årsavgift	Avg/mån
901	2 RoK	76,5	13,54%	419 740	45 480	3 790
1001	4 RoK	129	21,49%	666 190	72 183	6 015
1002	2 RoK	65	13,54%	419 740	45 480	3 790
1101	4 RoK	125	21,49%	666 190	72 183	6 015
1102	6 RoK	195	29,94%	928 140	100 566	8 381
		590,5	100,00%	3 100 000	335 892	

9.1 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos år 1-11

År	1	2	3	4	5	6	11
Årliga kostnader							
<u>Kapitalkostnader</u>							
Lånebelopp	6 900 000 kr						
Räntor	207 000 kr	207 000 kr	207 000 kr	207 000 kr	207 000 kr	207 000 kr	207 000 kr
Driftskostnader	124 000 kr	126 480 kr	129 010 kr	131 590 kr	134 222 kr	136 906 kr	151 155 kr
<u>Underhållskostnader</u>							
Avsättning underhåll	3 607 kr	3 679 kr	3 753 kr	3 828 kr	3 904 kr	3 982 kr	4 397 kr
<u>Övriga kostnader</u>							
Fastighetsavgifter	6 085 kr	6 207 kr	6 331 kr	6 457 kr	6 587 kr	6 718 kr	7 418 kr
Avskrivning	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr
Summa årliga kostnader	360 692 kr	363 366 kr	366 093 kr	368 875 kr	371 713 kr	374 607 kr	389 970 kr
Årliga intäkter							
Hyror garage, parkering	24 800 kr	25 296 kr	25 802 kr	26 318 kr	26 844 kr	27 381 kr	30 231 kr
Årsavgift medlemmar	335 892 kr	338 070 kr	340 291 kr	342 557 kr	344 868 kr	347 226 kr	359 739 kr
Summa årliga intäkter	360 692 kr	363 366 kr	366 093 kr	368 875 kr	371 713 kr	374 607 kr	389 970 kr
Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan			3,00%				
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.

9.2 Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå							
	335 892	338 070	340 291	342 557	344 868	347 226	359 739
<u>Årsavgifter om:</u>							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	404 892	407 070	409 291	411 557	413 868	416 226	428 739
2. Dagens genomsnittsräntenivå + 2 %	473 892	476 070	478 291	480 557	482 868	485 226	497 739
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	266 892	269 070	271 291	273 557	275 868	278 226	290 739
4. Dagens genomsnittsräntenivå - 2 %	197 892	200 070	202 291	204 557	206 868	209 226	221 739
Dagens räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	335 892	339 159	342 524	345 989	349 559	353 236	373 342
2. Dagens inflationsnivå + 2 %	335 892	340 248	344 778	349 489	354 388	359 484	388 187
3. Dagens inflationsnivå - 1 %	335 892	336 981	338 081	339 192	340 313	341 447	347 285
4. Dagens inflationsnivå - 2 %	335 892	335 892	335 892	335 892	335 892	335 892	335 892
Dagens genomsnittsräntenivå							
	3,00%						
Dagens inflationsnivå							
	2,00%						

Protokoll OVK

Obligatorisk Ventilationskontroll

Referens nr & system nr

B

B1	Fastighetsbeteckning	Internt byggnadsnr	Systemtyp (S F FT FTX)	Bes kal. 0-4)
	Muskutören 1		F	2

Systemtillhörighet

B2	Aggr.benämning	Fläkttyp	Inst.år	Placering	Proj.flöde	Uppmätt flöde	Betjänar
1	FF 1-5	F	2014	Kök			Lägenheter
2							
3							
4							
5							
6							
7							

B3	1	Handlingar	Pos	Anmärkningar	Utfall
	1.1	☐ Ritningar			
	1.2	☐ DU-instruktioner			
	1.3	☐ Föregående OVK-protokoll			
	1.4	☐ Proj. värden/luftflödesprotokoll			
	1.5	☐ Övrigt			
	2	Föreningar			
	2.1	☐ Uteluftskanal			
	2.2	☐ Filterdel			
	2.3	☐ Batterier			
	2.4	☐ VVX			
	2.5	☐ Fläktdel			
	2.6	☐ Kanaler			
	2.7	☐ Don			
	2.8	☐ Rensningsmöjligheter			
	2.9	☐ Fläktrum			
	2.10	☐ Övrigt			
	3	Funktioner			
	3.1	☐ Filterdel			
	3.2	☐ Batterier			
	3.3	☐ VVX			
	3.4	☐ Spjäll			
	3.5	☐ Styr/Regler/Övervakning			
	3.6	☐ Fläktar			
	3.7	☐ Luftflöden			
	3.8	☐ Kanaler			
	3.9	☐ Don			
	3.10	☐ Övrigt			
	4	Klimat			
	4.1	☐ Temperatur			
	4.2	☐ Odör			
	4.3	☐ Drag			
	4.4	☐ Ljud			
	4.5	☐ Brukarsynpunkter			
	4.6	☐ Övrigt			
				Möjliga energibesparande åtgärder i systemet	
				Sänkning av flöden vid längre frånvaro från lägenhet via trafo på kökskåpa	
		Uppdragstyp	Bilagor	Antal	Besiktningsdatum
		☒ 1:a besiktning	☐ Anmärkningsbilaga		2014-06-11
		☐ Återkommande besiktning	☐ Åtgärdsförslag		Signatur
		☐ Ombesiktning	☐ Luftflödesprotokoll		
		☐ Utökad kontroll	☐ Aggregatprotokoll		
		☐ Egenkontroll	☐ L-System		

Funktionskontroll av ventilationssystem enligt
SFS 1991:1273 med ändringar t o m SFS 2006:1296

Referens nr	A
Plats för stämpel	

A1

Byggnadsbeteckning		Byggnadens adress		Postnr	Ort	
Muskutören 1		Solbergagatan 11		55333	Jönköping	
Byggnadsägaren		Postadress		Postnr	Ort	
Jörgen Nordstedt		Tormenåsgatan 5		56141	Huskarvarna	
Faktureringsadress		Postadress		Postnr	Ort	
		Tormenåsgatan 5		56141	Huskarvarna	
Fastighetsansvarig/Förvaltare			Telefonnr	Fax	e-post	
Jörgen Nordstedt			070-5831414		dbs@dbs-konsult.com	
Internt byggnadsnamn	Internt byggnadsnr	Verksamhet		BRA i m ²	Ant Lgh	Ant okaler
		Lägenheter			5	

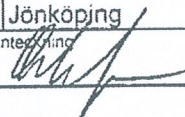
A2

[illegible]☒ JA ☐ Nej

A3

Samtliga system bedöms som godtagbara
Ventschakt utförda i EI60 klass

Samtliga system bedöms som godtagbara
Ventschakt utförda i EI60 klass

Besiktningssman Ola Josefsson	Telefon nr 010-4726000	Fax / e-post ola.josefsson@imtech.se	
Företag Imtech Ventilation AB	Postadress Grossistgatan 5	Postnr 55302	Ort Jönköping
Behörighet K	Giltighetstid 2019-02-23	Datum och Namnteckning 20140611 	
Certifikatnr 5249	Certifieringsorgan Kiwa Swedcert		