

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Jultomten.

Organisationsnummer: 769626-1739

Föreningens adress: Bostadsrättsföreningen Jultomten
Parkvägen 23 291 43 Kristianstad

Innehåll

Allmänna förutsättningar

Beskrivning av fastigheten

Kalkylerade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nyckeltal

Finansiering

Kalkyl avseende föreningens årliga kostnader och intäkter

Beskrivning av lägenheterna

Ekonomisk prognos

Känslighetsanalys

Övrigt

Intyg

JA OK
16/3

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som har sitt säte i Kristianstad och har registrerats hos bolagsverket 2013-04-05, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan begränsning i tiden och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelsen omfattar även mark i anslutning till föreningens hus som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Bostadsrätterna skall nyproduceras med planerad byggstart 2013-05-15 och planerad inflyttning 2014-02-28.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för markköp och erhållen offert gällande totalentreprenad avseende uppförandet av 2 huskroppar i 2 plan med 4 st 2-planslägenheter om 133 kvadratmeter per lägenhet i vardera huskropp.

Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden och beräkningar.

Totalentreprenör kommer att vara Consyd AB org.nr: 556 805-4505, Nordanvägen 6 296 32 Åhus.

Bygglov har erhållits och byggstart sker under Maj 2013 och bostadsrättsföreningen har för avsikt att upplåta de 8 lägenheterna så snart den ekonomiska planen har blivit godkänd och registrerad. Inflyttning är beräknad till månadsskiftet 2014- februari/mars.

Bostadsrättsföreningen är belägen på fastigheterna Jultomten 1 och Jultomten 2 i Kristianstad kommun, med adress Parkvägen 23 och Yttervägen 26 postnummer 291 43 Kristianstad.

De lägenheter som vid slutbesiktningen eventuellt ej är sålda är totalentreprenören ekonomiskt ansvarig för enligt avtal med bostadsrättsföreningen.

Föreningen har ingått avtal om förvärv av fastigheterna Jultomten 1 och Jultomten 2. Förvärvet innebär att föreningen förvärvar ett aktiebolag, vilket är ägare till fastigheterna. Aktiebolaget har inga andra tillgångar och bedriver ingen verksamhet. Föreningen avser sedan att förvärva fastigheterna från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastigheternas bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen säljer fastigheterna och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst.

Färdigställandegaranti kommer att tecknas med ledande försäkringsbolag.

10-årig byggförsäkring kommer att tecknas med ledande försäkringsbolag.

Insatsgaranti kommer att tecknas med ledande försäkringsbolag.

JA DK
10 B

Kortfattad fastighetsbeskrivning

Fastighet

Fastighet:	Jultomten 1 och Jultomten 2
Adress:	Parkvägen 23 A-D Postnr: 291 43 Ytternvägen 26 A-D Postnr: 291 43
Kommun:	Kristianstad
Tomt:	1012,5 + 1058 = 2070,5 kvm
Gällande DP:	Detaljplan fastställd 1938
Servitut:	Inga
Gemensamhetsanläggning:	

Byggnad

Byggnadstyp:	2-plans Stadsradhus
Byggnadsår:	2013
Lägenhetsyta:	1064 kvm
Beskrivning av byggnad:	Husen har ytterväggar och stomme av betong och lågenergifönster med aluminiumbeklädd utsida vilket borgar för låg energiförbrukning och låga underhållskostnader.
Grundläggning:	Gjuten betongplatta med ingjuten vattenburen golvvärme på cellplastisolering och kapillärbrytande makadam.
Stomme o Fasader:	Målade ytterväggar i sandwichelement, lägenhetsskiljande väggar i betong, mellanbjälklag typ hålbjälklag med vattenburen golvvärme.
Yttertak:	Väl isolerad träkonstruktion med ytskikt av papp.

JA
IC
DK
3

Fönster:	Lågenergifönster med aluminiumbeklädd utsida, typ h-fönster och fasta fönster, runt fönster och fönsterparti är ej aluminiumbeklätt.
Uppvärmningssystem:	Värmekälla, fjärrvärme med separat mätning av varje lägenhet, och värmesystem vattenburen golvvärme i båda planen.
Ventilation:	Förvärmad tilluft genom återvinning av frånluften.
Anslutningar:	Kommunalt va, el, fiber, fjärrvärme
Utrustning & inredning:	Köks- och badrumsinredning är av hög standard, all maskinell utrustning. Golvbeläggningen är golvklinker i entre', kök, matplats, grovkök, wc/d och bad, övriga golvytor 1- stavsparkett i ek i bv och 3-stavsparkett på öv. Väggytor målade samt i wc/d och bad kaklade. Tak vitmålade gipsskivor. Grovkök är utrustade med tvättmaskin, torktumlare och torkskåp.
Carport /cykelparkering:	Carport och cykelparkering under tak finns till alla lägenheter.
Förråd:	3 st mindre förråd finns i direkt anslutning utvändigt till varje lägenhet.
Utvändig yta:	Varje lägenhet har överbyggd altan, balkong, och trädgårdsyta på ca 60 kvm i söderläge, trädgård på entre'sida i norr ca: 40 kvm.
Övrigt:	Se bifogade ritningar.

Förvärvskostnader

Anskaffningskostnad: Totala fastigheten har en anskaffningskostnad av kronor 27 280 000:- i kostnaden ingår lagfartskostnader, projekteringskostnader, anslutningskostnader, försäljningskostnader, konsultationskostnader och finansieringskostnader samt kostnad för uttagande av pantbrev till ett belopp motsvarande föreningens bottenlån. Det är även avsatt en fond för oförutsedda kostnader omfattande 160 000:- , samt byggnation enligt entreprenadavtal. Totalt 27 280 000:-

Anskaffningskalkyl:	Föreningsbildning och redovisning	100 000
	Markförvärv	4 450 000
	Lagfart 1,5%	90 000
	Pantbrevsuttag 2%	175 000
	Likviditet	160 000

JA
16
B

Bankkostnader byggtid	220 000
Köp av Fastighets AB JT	4 670 000
Totalentreprenad	17 150 000
Försäljningskostnader	265 000
Summa	27 280 000

Nyckeltal

Totalkostnad per kvm	25 639
Belåning per kvm	10 902
Insats per kvm	14 737
Årsavgift per kvm/år	483

FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärde byggnad uppskattat preliminär anskaffningskostnad 27.280.000 x 70% = **19.096.000**
(taxv. idag JT1 1 775 000 & JT2 1 457 000)

Fastigheterna kommer att försäkras till fullvärde.

Kalkylränta: **3,62%** (enligt intyg lånelöfte + 0,3%)

Avskrivning **0,1%** på taxeringsvärdet byggnad år 1-11, ökas med 0,2% vart 10:de år

Amortering bottenlån 0

	Belopp	Ränta	Avskr/amort.	Kapitalkostnad
Lån	11 600 000	419920	19 096	439016
Insats	15 680 000			
Summa	27 280 000			

JA
IL
BR
ES

Preliminära kostnader för föreningen

Kapitalkostnader

Räntekostnad bottenlån	419920
Amorteringar bottenlån (ej kostnad bokföringsmässigt)	0
Avskrivningar 0,1% på beräknat taxeringsvärde byggnad	19 096
Avsättningar till fond 2000/bostadsrätt och år	16 000
Fastighetsskatt Nybyggnation ingen skatt på 15 år	0
Summa kapitalkostnader	455016

Driftskostnader föreningen

Fjärrvärme debiteras bostadsrätten separat enligt undermätare	0
Fiber, tele,tv,bredband debiteras bostadsrätten direkt	0
Va-avgift	4 300
Vattenförbrukning och avlopp deb. bostadsrätten enligt undermätare	0
Sophämtning	15 000
Fastighetsel	7 700
Hushållsel debiteras bostadsrätten direkt	0
Fastighetsförsäkring	12 000
Styrelse/Revisor	12 000
Oförutsedda utgifter	8 000
Summa driftskostnader	59 000

Beräknad individuell kostnad för bostadsrättshavarnas förbrukningsavgifter enligt ovan är 20 000:-/år

JA
IC
BZ
E

Preliminär årskostnad för föreningen

Kapitalkostnader	455016
Driftskostnader	59 000
Totalt	514016
Kostnad per bostadsrätt och år	64252
Kostnad per bostadsrätt och månad	5354

Intäkter - Årsavgifter

Intäkterna beräknas till **514080** och kommer från årsavgifterna. (Se lägenhetsöversikt).

Prognos framtida kostnader

Föreningens kostnader kommer att följa den allmänna kostnadsutvecklingen vilken kommer att beräknas öka med ca: 2 % årligen. Planen, prognosen, och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för de blivande bostadsrättsinnehavarnas bedömningen av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida årsavgifter.
Se bifogad **Ekonomisk prognos** och **Känslighetsanalys**

Insats och årsavgiftsfördelning: Enligt lägenhetsöversikt.

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser.

Medlem som innehar bostadsrätt, skall utöver insats erlægga årsavgift med i denna ekonomiska plan angivna belopp. Årsavgiften är avvägd att den i förhållande till lägenhetens grundavgift/insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Det är styrelsen som fastställer insatser samt upplåtelse- och årsavgifter.

JA
IL B

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med
föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen.

De i planen lämnade uppgifterna angående fastigheternas beräknade kostnader och intäkter hänför
sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och
beräkningar.

Några andra utgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut,
beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i
kostnadsläget, som bör kräva höjning av årsavgifterna för att
föreningens ekonomi inte skall äventyras. Årsavgiften är ansatt i
förhållande till andelstalen. Avgifter som tillkommer för enskild medlem
utöver årsavgiften är avgifter avseende hushållsel, kall- och varmvatten
och värme samt digital tv-data-telefoni.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform
som komplement till föreningens fastighetsförsäkring.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning eller likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt
föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsägaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhöriga utrymmen i gott
skick.

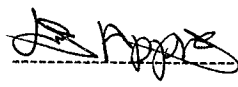
I planen redovisade areor baseras på mätningar utifrån bygghandlingar. Eventuella avvikelser i
kalkylen jämfört med svensk standard skall ej föranleda ändringar i
insatser och avgifter.

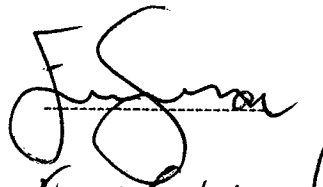
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas.

Bilagor: Lägenhetsförteckning
 Känslighetsanalys
 Ekonomisk prognos
 Garantiutfästelse

Malmö 2013-05-15

Bostadsföreningen Jultomten.


Jonas Appring


Emma Svensson

JA bk
16 ES