

Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen

# Brf Skolgatan 8

---

769625-1847

Revidering 2013-06-04

## INNEHÅLLSFORTECKNING

1.	Allmänna förutsättningar	1
2.	Beskrivning av fastigheten	1
3.	Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning	3
4.	Försäkring och garantier	3
5.	Taxeringsvärde	3
6.	Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten	3
6.1	Kostnader för föreningens förvärv av fastigheten	3
6.2	Finansieringsplan	3
7	Föreningens årliga kostnader	4
7.1	Kapitalkostnader	4
7.2	Drift och underhållskostnader	4
7.3	Fastighetsavgift	5
7.4	Fondavsättning och avskrivningar	5
8.	Föreningens årliga intäkter	6
9.	Lägenhetsförteckning	6
10.	Nyckeltal	7
11.	Ekonomisk prognos/känslighetsanalys	8
12.	Särskilda förhållanden	9

### Bilagor:

FDS-utdrag

Känslighetsanalys

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skolgatan 8, som registrerats hos Bolagsverket 2012-09-03, med organisationsnummer 769625-1847, har enligt stadgarna antagna 2012-09-03 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

På föreningens fastighet Östra Kråkhagen 4 finns 13 bostadslägenheter. I källarplanet finns garage, förråd samt utrymmen för cyklar, barnvagnar m.m.

Föreningen har av E-Travel Europe, 556540-5858, förvärvat samtliga aktier i Kråkhagen 4 AB, 556073-6695, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Uddevalla Östra Kråkhagen 4. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag. Dotterbolaget kommer att avvecklas.

Kostnadsökningar för drift och underhåll bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande är 2 %.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Uddevalla Östra Kråkhagen 4
Adress:	Skolgatan 8
Tomtens areal:	1 298 kvm
Antal byggnader:	1 st
Byggnadsår:	1920-talet
Ombyggnadsår:	1974
Husets utformning:	Flerbostadshus i fyra våningar samt vind och källare.
Antal bostadslägenheter:	13 st
Antal lokaler:	0 st
Antal garageplatser:	6 st
Bostadsyta:	ca 1 531 m <sup>2</sup>

I övrigt hänvisas till bilagt FDS-utdrag avseende fastigheten.

## GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Vatten /avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Vattenburen värme anslutet till fjärrvärmesystemet. Radiatorer.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare för varje lägenhet.
Ventilation:	Självdreg
Hiss:	Hiss saknas
Lägenhetsförråd:	Ett förråd per lägenhet finns på vind och i källare.

## BYGGNADSBESKRIVNING

Källare:	Betonggolv, målade väggar och tak
Vind:	Delvis inredd
Antal våningar:	Fyra våningar ovan mark
Grundläggning:	Platta på mark, källarvåning
Bjälklag:	Trä
Väggar under mark:	Sten
Väggar ovan mark:	Trä och sten
Fasad:	Tegel
Tak:	Träkonstruktion med utvändig plåttäckning
Balkonger:	Finns till vissa av lägenheterna
Fönster:	2-glas
Trapphus:	Byggnaden har 2 invändiga trapphus.
Sophantering:	Sophantering finns på gården.

## LÄGENHETSUTRUSTNING

Generellt:	Lägenheterna är av olika skick och standard beträffande kök, badrum, golv och väggar.
Hall:	Målade väggar/tapet
Vardagsrum:	Målat tak
Sovrum:	Trägolv/plastgolv
Kök:	Målade väggar/Tapet Målat tak Trägolv/plastgolv Köksinredning i diverse standard och utformning
Badrum:	Kakel/plastmatta på väggar. Klinker/plastmatta på golv Badkar/duschplats/duschkabin.

## 3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Upplåtelseavtal tecknas från och med 2013-06-27 varvid inflyttning kan ske.

## 4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

### FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrad

## 5. TAXERINGSVÄRDE

Delsumma bostäder:	6 600 000 kr
Delsumma lokaler:	97 000 kr
Delsumma mark:	2 678 000 kr
Taxeringsvärde totalt:	9 375 000 kr

## 6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

### 6.1 KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN

Anskaffningskostnad aktier/fastighet inklusive stämpelavgifter och renoveringsfond.

För renovering av bland annat föreningens fönster har avsatts 2 000 000 kr som

<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>19 167 200 kr</b>
----------------------------------	----------------------

### 6.2 FINANSIERINGSPLAN

Insatser	10 139 899 kr
Långfristig belåning	9 027 301 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>19 167 200 kr</b>

## 7. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### 7.1 KAPITALKOSTNADER, FINANSIERING INKLUSIVE AMORTERING <sup>1</sup>

Långgivare	Belopp	Ränta	Bindningstid	Kapitalkostnad/år
Bank	9 027 301 kr	3,00%	2-5 år	270 819 kr
Bank	1 000 000 kr	4,00%	10 år	40 000 kr
<b>Summa</b>	<b>10 027 301 kr</b>			<b>310 819 kr</b>

Föreningens lån löper utan krav på amortering. Föreningen avser dock amortera Lån 2 om 100 000 kr per år.

Amortering	100 000 kr
------------	------------

<b>Summa kapitalkostnader år 1, inkl. amortering</b>	<b>410 819 kr</b>
--	-------------------

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastighet.

## 7.2 DRIFTSKOSTNADER

Driftkostnaderna är beräknade utifrån normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

<b>Kostnad</b>	<b>kr</b>
El	29 000 kr
VA	44 000 kr
Värme	190 000 kr
Renhållning och sopor	15 000 kr
Försäkring	22 000 kr
Städning	10 000 kr
Teknisk förvaltning	40 000 kr
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr
Övrigt	45 644 kr
<b>Summa</b>	<b>435 644 kr</b>

Det har ej avsatts medel för arvode till bostadsrättsföreningens styrelse. Bostadsrättshavaren står själv genom eget abonnemang för kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni samt hemförsäkring.

**Summa driftskostnader år 1** **435 644 kr**

## 7.3 FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock begränsad till maximalt 1 365 kr per lägenhet (inkomståret 2012).

Fastighetsskatt utgår för lokaler med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsskatten beräknas enligt följande:

Fastighetsavgift	1 210 kr	x	13	15 730 kr
Taxeringsvärde lokal	97 000 kr	x	1%	970 kr

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt år 1** **16 700 kr**

## 7.4 FONDAVSÄTTNINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

### Fondavsättningar

Vid anskaffningstillfället finns en fond om 2 000 000 kr avsatt för renovering av föreningen

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt Föreningens stadgar ske enligt underhållsplan.

Då någon underhållsplan ännu ej upprättats gör Föreningen en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 0,1% av taxeringsvärdet.

Fondavsättning	1%	år 1-3	9 375 000	93 750 kr
----------------	----	--------	-----------	-----------

### Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet varför dessa ej har tagits upp i föreningens ekonomiska plan.

<b>Summa avskrivning och fondavsättningar</b>	<b>93 750 kr</b>
---	------------------

<b>SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>956 913 kr</b>
---	-------------------

## 8. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens kostnader finansieras till största delen genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Vidare har föreningen intäkter i form av hyra från lokaler samt parkeringsplatser.

ränta	658 kr
Årsavgifter	926 255 kr
Hysesintäkter lokaler + garage	30 000 kr
<b>Summa</b>	<b>956 913 kr</b>

<b>SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>956 913 kr</b>
--	-------------------

## 9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

### LÄGENHETSFÖRTECKNING

#### BOSTÄDER

Lgh nr	Yta	Andelstal	Årsavgift*	Månavgift	Insats	Kr/kvm	Rum
1101	138	9,014%	83 490 kr	6 958 kr	965 586 kr	6 997 kr	4
1102	45	2,939%	27 225 kr	2 269 kr	347 490 kr	7 722 kr	2
1103	75	4,899%	45 375 kr	3 781 kr	519 975 kr	6 933 kr	2
1104	70	4,572%	42 350 kr	3 529 kr	476 000 kr	6 800 kr	3
1105	165	10,777%	99 825 kr	8 319 kr	1 030 425 kr	6 245 kr	6
1106	121	7,903%	73 205 kr	6 100 kr	816 508 kr	6 748 kr	4
1107	80	5,225%	48 400 kr	4 033 kr	564 000 kr	7 050 kr	3
1108	164	10,712%	99 220 kr	8 268 kr	1 069 772 kr	6 523 kr	6
1109	121	7,903%	73 205 kr	6 100 kr	851 477 kr	7 037 kr	3
1110	80	5,225%	48 400 kr	4 033 kr	564 000 kr	7 050 kr	3
1111	164	10,712%	99 220 kr	8 268 kr	1 052 716 kr	6 419 kr	6
1112	133	8,687%	80 465 kr	6 705 kr	854 525 kr	6 425 kr	5
1113	175	11,430%	105 875 kr	8 823 kr	1 027 425 kr	5 871 kr	5
<b>Summa</b>	<b>1 531</b>	<b>100,00%</b>	<b>926 255 kr</b>	<b>77 188 kr</b>	<b>10 139 899 kr</b>	<b>87 820 kr</b>	

\*Avgift 605 kr/kvm/år

#### LOKALER

Hyresgäst	Typ	Årshyra
Lokal	Förråd	0 kr
P-platser	6 st	30 000 kr
<b>Summa</b>		<b>30 000 kr</b>

## 10. NYCKELTAL <sup>2</sup>

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	12 519 kr
Belåning (år 1)	5 896 kr
Insats (år 1)	6 623 kr
Årsavgift (år 1)	605 kr
Driftskostnader (år 1)	285 kr

<sup>2</sup> Nyckeltalen baseras på total bostadsyta, 1 531 m<sup>2</sup>. Vad gäller insats och årsavgift avses snittvärden.





## 12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fond.
- B. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Styrelsen har beslutat att avsätta 0,10 % av taxeringsvärdet per år till yttre fond i avvaktan på att underhållsplan har upprättats.
- C. Bostadsrättshavaren svarar själv för tecknande av samt kostnad för abonnemang avseende hushållsel och TV/Internet/telefoni.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Uddevalla den / 2012  
För Brf Skolgatan 8

\_\_\_\_\_  
Anders Busck

\_\_\_\_\_  
Bo Johansson

\_\_\_\_\_  
Mats Olausson