

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARGUS 3 I VÄXJÖ (Org.nr. 769625-8206)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3-4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.	


1 

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Argus 3 i Växjö, som registrerats hos Bolagsverket 2013-01-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Inflytning beräknas ske med början oktober 2014.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade omständigheter.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2014.

Fastigheten ägs för närvarande av GBJ Siriushuset AB (556738-6213). Bolaget kommer att genomföra ombyggnad av fastigheten enligt beskrivning nedan. Ombyggnationen genomförs som ett totalåtagande från GBJ Bygg AB enligt entreprenadkontrakt tecknat 2014-06-16.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Argus 3, Växjö

Adress: Värendsgatan 12, Växjö

Församling: Växjö Domkyrkoförsamling.

Tomtens areal: 1193 m²

Lägenhetsyta: Ca 2079,3 m² (20 lägenheter)

Planförhållanden: För området gäller detaljplan av 1914.

Servitut: Finns ej.

Försäkring: Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad hos LF Kronoberg.

Byggnadsbeskrivning och teknisk status.

Allmänt

På fastigheten finns två bostadshus, ett större med tre våningar med källare, och ett mindre med två våningar. Det större huset innehåller tolv lägenheter samt gemensamma utrymmen i källare, trapphus mm, det mindre innehåller två lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1903 resp ca 1929 och kommer genomgripande att renoveras 2013.

Byggnaderna har murad stomme och fasader klädda med tegel samt plåttak. Källare av betong med utvändig sockel av granit på huvudbyggnaden.

Uppvärmning i huvudbyggnaden sker med fjärrvärme. Värmedistributionen är vattenburen. Den mindre byggnaden kommer att erhålla fjärrvärme som uppvärmning. Ventilationen är av självdragstyp men kommer att bli FTX med återvinning. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA, värme och bredband.

Samtliga lägenheter är utrustade med egen tvättmaskin och torktumlare. Dessutom finns gemensam tvättstuga i källaren.

I källaren finns dessutom gemensamhetsutrymmen med pentry, bastu och relaxavdelning och övernattningsrum samt biosalong med storbilds-TV och biofåtöljer för 18 personer. s

Huvuddelen av lägenheterna och de gemensamma utrymmena i fastighetens båda byggnader är helt nyrenoverade med undantag för några lägenheter som ej kommer att renoveras. Detta framgår av lägenhetsförteckningen. Samtliga fönster och ytterdörrar är helt nya eller helrenoverade. Befintlig fasad kommer att renoveras.

Standard

Följande gäller samtliga renoverade lägenheter. Vid föreningens tillträde till fastigheten kommer dessa att vara helrenoverade enligt följande beskrivning.

Med hänsyn till byggnadernas natur kommer dock stora individuella variationer att finnas mellan lägenheterna.

Allmänt

Avsikten är att återställa huvudbyggnaden till den ursprungliga stilen med paradvåningar av hög standard.

Golv

Vardagsrum och salonger kommer att ha parkett, antingen befintlig renoverad eller nylagd. Företrädesvis ek. Entré och mostvarande utrymmen utföres i klinker. Köksgolv utföres i parkett.

Väggar

Vardagsrum, hallar, sovrum och mostvarande utrymmen kläs med tapet. Väggar i WC/Dusch, badrum, tvätt kläs med kakel. Förråd i lägenhet, klärdkammare och motsvarande målas. Väggar i kök samt WC utföres i glasfiberväv som målas.

Innertak

Befintliga innertak och stuckaturer bevaras så långt som möjligt, generellt vitmålat på gips.

Kök

Köken utföres i hög standard med kakel ovanför arbetsbänkar, maskiner i rostfritt utförande.

Samtliga kök utrustas med kyl, frys, inbyggadsugn, spishäll, och diskmaskin.

Besiktning.

Fastigheten har besiktigats av byggnadsingenjör Max Engqvist Grontmij AB Växjö i juni 2013.

I besiktningen finns upptagit det underhållsbehov på 10 års sikt som finns i fastigheten. Kostnaden för detta underhåll täcks av den i planen upptagna avsättningen till fastighetsunderhåll.

Besiktningen finns som bilaga till den ekonomiska planen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskillning för föreningens fastighet (Aktierna)	26.950.000
Entreprenadkostnader	25.350.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **52.300.000**

I köpeskillingen ovan ingår kostnader för föreningsbildning, ek.plan, lagfart, pantbrevskostnader m.m.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ:s entreprenadförsäkring eller av GBJ anlitat byggentreprenadföretag.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	18.000.000
-------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	34.300.000
-----------	------------

Summa beräknad finansiering	52.300.000
------------------------------------	-------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.**Kapitalkostnader.**

Räntekostnader
Investeringslån

Totalt lån . 18.000.000 :- Ränta 3,4 % 612.000

Beräknad kapitalkostnad år 1 612.000

Delsumma amortering 105.000
Amortering år 105.000 kr per år.

Avsättning till fastighetsunderhåll 64.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	22.000
Arvode styrelse och revisor	10.000
Fastighetsförsäkring	25.000
Löpande underhåll	55.000
Uppvärmning	190.000
VA	69.000
Soppantering	30.000
Allm. el	32.000
Trappstädning	30.000
Snöröjning, fastighetsskötsel	60.000
Fastighetsavgift	26.000

Delsumma driftskostnader 549.000

Driftsreserv 52.000

Summa beräknade årliga kostnader 1.382.000

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: Hushållsel, fiber
Årskostnaderna härför beräknas till . (40 kr / m² . år).

Avskrivningar.

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. Avskrivningarna förutsätts vara desamma som de amorteringar bostadsrättföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

cu AP
SO
6

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	1.312.000
Hyresintäkter:	70.000
Summa beräknade årliga intäkter	1.382.000

Samtliga lägenheter förutsätts ingå i ombildningen som bostadsrättslägenheter. Föreningen äger alltså inga lägenheter som hyrs ut.

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	
Lgh 1	3 rok	81,4	1.400.000	4,03	52.878	4.406	
2	3 rok	74,1	1.200.000	3,67	48.135	4.011	
3	3 rok	109	1.700.000	5,40	70.807	5.901	
4	3 rok	101,1	1.900.000	5,01	65.675	5.473	
5	3 rok	90,9	1.500.000	4,50	59.049	4.921	
6	3 rok	102,4	2.000.000	5,07	66.519	5.543	
7	3 rok	130,5	2.100.000	6,15	80.680	6.723	
8	4 rok	101,1	1.600.000	5,01	65.675	5.473	
9	2 rok	79,8	1.300.000	3,95	51.838	4.320	
10	3 rok	93,3	1.600.000	4,62	60.608	5.051	
11	3 rok	102,9	2.000.000	5,09	66.844	5.570	
12	3 rok	126,3	2.500.000	6,07	79.576	6.631	
13	4 rok	100,6	1.600.000	4,98	65.350	5.446	
14	2 rok	79,9	1.500.000	3,96	51.903	4.325	
15	3 rok	93,3	1.200.000	4,62	60.608	5.051	
16	5 rok	171,8	2.900.000	6,97	91.399	7.617	
17	2 rok	66	800.000	3,27	42.874	3.573	
18	4 rok	150,6	2.300.000	6,55	85.877	7.156	
19	3 rok	105	1.600.000	5,20	68.208	5.684	
20	3 rok	119,3	1.600.000	5,91	77.497	6.458	
		2079,3	34.300.000	100	1.312.000		

Andelstal beräknat på basfaktor om 120 m2 med marginaliseringseffekt om 0,4.

**G. EKONOMISK
PROGNOS.**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	1 382	1 391	1 402	1 412	1 423	1 433	1 489
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	717	713	710	706	703	699	681
Räntor	612	608	605	601	598	594	576
Amorteringar	105	105	105	105	105	105	105
<i>Drifkostnader *</i>	470	479	489	499	509	519	571
<i>Underhållskostnader</i>	119	121	124	126	129	131	145
Löpande underhåll*	55	56	57	58	60	61	67
Avsättning för underhåll *	64	65	67	68	69	71	78
<i>Övriga kostnader</i>	76	77	79	80	82	83	92
Fastighetsskatt *	24	24	25	25	26	26	29
Övriga oföruts kostnader *	52	53	54	55	56	57	63
Summa intäkter	1 382	1 391	1 402	1 412	1 423	1 433	1 489
Erforderliga årsavgifter	1 312	1 320	1 329	1 338	1 347	1 356	1 404
D:o kronor per m2	619	623	627	632	636	640	663
Hyresintäkter*	70	71	73	74	76	77	85
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Ränteantagande %	3,40						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	2 117,9						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	18 000						
Taxeringvärde kkr							
Antal lägenheter	20						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

Fastighetsskatten är f.n. 1210 kr per lgh och år beräknas följa inflationen

8

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	619	623	627	632	636	640	663
2. Dagens räntenivå + 1 %	704	708	711	715	719	723	743
3. Dagens räntenivå + 2 %	789	792	795	799	802	805	823
4. Dagens räntenivå + 3 %	874	877	879	882	885	888	903
5. Dagens räntenivå - 1 %	534	539	543	548	553	558	583
6. Dagens räntenivå - 2 %	450	454	459	465	470	475	503

Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	619	626	634	641	649	657	699
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	619	629	640	651	662	674	737
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	619	620	621	622	623	624	629
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	619	617	615	613	611	609	598

Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år

Ränte- och inflationsantagande	
Räntenivå %	3,40
Subventinsräntenivå %	
Inflationsnivå %	2,00

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

LM PD
9 80

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för hushållsel och fiber ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt i förekommande fall den mark som är upplåten med bostadsrätt.
- 4 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den 16/6 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARGUS 3 I VÄXJÖ



Fredrik Dahlström



Staffan Dahlström



Lars-Åke Andersson

J. INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat ny ekonomisk plan, daterad 2014-06-16, för Bostadsrättsföreningen

Argus 3 i Växjö, org.nr. 769625-8206, i Växjö kommun, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugo lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

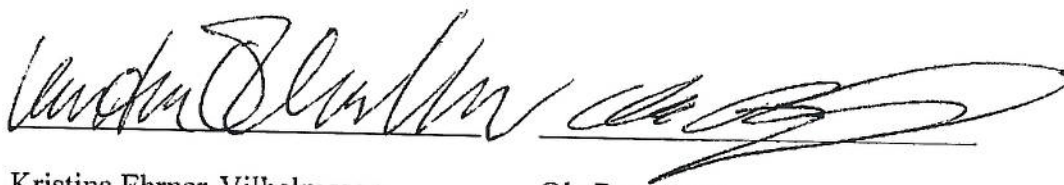
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, besiktningsprotokoll med underhållsplan, entreprenadavtal, finansieringsoffert, utkast aktieöverlåtelseavtal samt protokoll fört vid styrelsemöte.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2014-06-20

Kalmar 2014-06-20



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Ola Bengtsson
Fabo Konsult AB
Stenviksvägen 3
392 47 Kalmar

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

