

Ekonomisk plan
för
Bostadsrättsförening Doppingen i Linköping

Organisationsnummer: 769628-7320

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsförening Doppingen i Linköping

Org.nr. 769628-7320

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansiering
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Lägenhetsförteckning
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättföreningens firma är Bostadsrättsförening Doppingen i Linköping. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2014-09-16. Föreningen har enligt antagna stadgar till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

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 kostnader för byggnadernas förvärv mm, enligt redovisning nedan. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad är den slutliga. Anskaffningen sker via aktieöverlåtelse där bostadsrättsföreningen köper bolaget Provinsfastigheter II Dynamon Doppingen AB av Provinsfastigheter II Linköping I AB. Fastigheten Doppingen 2 kommer överlåtas vidare till bostadsrättsföreningen. I och med att fastigheten överlåts till bokfört värde och inte till bedömt marknadsvärde så finns en latent skatt som utlöses vid en eventuell försäljning.

Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske i december 2014. Inflyttning har skett. Ombildning sker från hyresrätt. I och med att en stor andel av bostadsrättsföreningens intäkter kommer att komma från lokaler så kommer föreningen att bli en s.k. oäkta bostadsrättsförening.

B. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning:	Doppingen 2
Kommun:	Linköping
Adress:	S:t Larsgatan 31 A-C
Fastigheten innehas med:	Äganderätt
Fastighetens areal:	1 146 kvm
Bostadsarea:	700 kvm
Lokaler:	620 kvm
Byggnadsår:	1912
Byggnadstyp:	Bostadshus i fem våningar med källare
Försäkringar:	Fastigheten är försäkrade till fullvärde
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Butik-FTX
	Restaurang-FT
	Tre lägenheter-F
	Övriga lägenheter-Självdreg
Godkänd OVK:	Utförd 2010-09-27
Energideklaration:	Daterad 2010-10-05
Grundläggning:	Källare
Stomme:	Betong
Yttertak:	Plåt
Fasad:	Puts
Fönster:	2-glas
Tvättstuga:	1 st tvättmaskin, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp och 1 st mangel
Sophantering:	Sopkärl
Lägenheterna:	Varierande skick vid upplåtelsen
Servitut:	Inga

Teknisk status:

Hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av FST
Husbesiktningar AB 2014-09-02.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Taxeringsvärde:	20 380 000
Därav byggnadsvärde:	12 800 000
Därav markvärde:	7 580 000
Aktieöverlåtelse:	38 000 000
Stämpelskatt:	305 700
Ombildningskostnad:	150 000
Reserv. underhåll/kassa:	1 200 000
Anskaffningskostnad:	39 655 700

D. Finansiering

Specifikation av fastighetens finansiering.

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i föreningen och insatser:

Lån:	Räntesats:	Säkerhet:	Amortering:
16 655 700	3,0%*	pantbrev	0,5%
Insatser:			
23 000 000			

*Medelräntan avser vid kalkyltillfället gällande ränta för ett mixat lån på löptiderna rörligt, 2 och 4 år. Definitiv ränta fastslås i samband med lånens utbetalning.

Pantbrev på fastigheten uppgår till 25 815 978 kronor, dessa kommer att vara obelånade på tillträdesdagen.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**Kostnader**Kapitalkostnader, kr/år

Räntor	500 000
--------	---------

Driftskostnader, inkl. moms i förekommande fall, kr/år

Reparationer löpande	30 000
Uppvärmning	176 000
Adm. och ek. förvaltning	35 000
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	60 000
Renhållning och sotning	36 000
Vattenförbrukning	27 000
Fastighetsel	41 000
Försäkringar	24 000
Hisskostnader	10 000
Kabel-TV	3 000
Revision	7 000

Övriga kostnader 5 000

454 000

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar, kr/år

Fond för yttre underhåll (schablonberäknad) **50 000**

Övriga kostnader, kr/år

Planenlig avskrivning **120 000**

Fastighetsavgift **133 000**

Summa beräknade årliga kostnader 1 257 000

Intäkter

Årsavgifter 489 000

Hysesintäkter lokaler 638 000

Hysesintäkter bilplatser 130 000

Summa beräknade årliga intäkter 1 257 000

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med bilagd lägenhetsförteckning daterad 2014-10-01.

Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Räntekostnad, kr	Amortering, kr	Kapitalkostnad, kr
1	499 671	83 279	582 950
2	497 173	83 279	580 452
3	494 674	83 279	577 953

F. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2014-10-01.

G. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos för år 1-6 samt år 11, se bilaga daterad 2014-10-01.

H. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys för år 1-6 samt år 11, se bilaga daterad 2014-10-01.

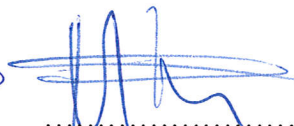
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Linköping 2014-10-02

Bostadsrättsförening Doppingen i Linköping



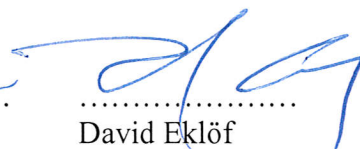
Anders Rankegård



Mathias Peterson



Peter Eckerud



David Eklöf

F. Lägenhetsförteckning Doppingen 2

2014-10-01

LghNr	Upplåt	Adress	Kategori	Vån	Rum	Yta	Pris	Pris/kvm	Fördelningstal avgift	Årsavgift	Månadsavgift	Avgift/kvm
1	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 A	Lägenhet	2	4,0	115,0	2 375 000	20 652	0,09894	48 382	4 032	421
2	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 A	Lägenhet	3	4,0	111,0	2 445 000	22 027	0,09625	47 066	3 922	424
3	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 A	Lägenhet	3	4,0	146,0	3 285 000	22 500	0,11981	58 585	4 882	401
4	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 A	Lägenhet	4	1,0	60,0	1 375 000	22 917	0,05385	26 330	2 194	439
5	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 A	Lägenhet	4	2,0	65,0	1 495 000	23 000	0,05991	29 293	2 441	451
6	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 A	Lägenhet	4	2,0	71,0	1 595 000	22 465	0,06394	31 267	2 606	440
7	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 B	Lägenhet	2	1,0	34,0	875 000	25 735	0,03635	17 773	1 481	523
8	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 B	Lägenhet	3	1,0	34,0	915 000	26 912	0,03635	17 773	1 481	523
9	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 B	Lägenhet	1	1,0	33,0	795 000	24 091	0,03567	17 444	1 454	529
37	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 B	Lägenhet	E	1,0	31,0	660 000	21 290	0,03433	16 786	1 399	541
10003	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 A	Kontor	1	8,0	256,0	4 245 000	16 582	0,22993	112 431	9 369	439
10004	Bostadsrätt	S:t Larsgatan 31 A	Kontor	2	4,0	140,0	2 940 000	21 000	0,13467	65 852	5 488	470
10001	Hysesrätt	S:t Larsgatan 31 A	Restaurang	E		90,0						
10002	Hysesrätt	S:t Larsgatan 31 A	Butik	E		134,0						
Summa						1 320,0	23 000 000		1,00000	488 983	40 749	

G. EKONOMISK FLERÅRSPROGNOS

2014-10-01

Bostadsrättsförening Doppingen i Linköping

Resultatprognos

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränteantagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,25%	3,35%	3,50%	4,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån	16 655 700	16 572 421	16 489 142	16 405 863	16 322 584	16 239 305	15 822 910
Räntor	499 671	497 173	494 674	533 191	546 807	568 376	632 916
Avskrivning	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Driftkostnader	453 877	462 955	472 214	481 658	491 291	501 117	553 274
Fastighetsavgift	133 030	135 691	138 404	141 173	143 996	146 876	162 163
Summa kostnader	1 206 578	1 215 818	1 225 292	1 276 021	1 302 094	1 336 368	1 468 353
Reservering av medel för yttre underhåll	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Hyror	767 595	782 947	798 606	814 578	830 870	847 487	935 694
Årsavgifter	488 983	498 763	508 738	518 913	529 291	539 877	596 068
Summa intäkter	1 256 578	1 281 710	1 307 344	1 333 491	1 360 160	1 387 364	1 531 762

H. Känslighetsanalys

2014-10-01

Årsavgift och hyror om:	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflation och...								
-dagens räntenivå + 1 %		1 423 135	1 447 434	1 472 235	1 497 549	1 523 386	1 549 757	1 689 991
-dagens räntenivå + 2 %		1 589 692	1 613 158	1 637 127	1 661 608	1 686 612	1 712 150	1 848 220
-dagens räntenivå + 3 %		1 756 249	1 778 882	1 802 018	1 825 667	1 849 838	1 874 543	2 006 449
-dagens räntenivå - 1 %		1 090 021	1 115 985	1 142 452	1 169 432	1 196 935	1 224 971	1 373 532
-dagens räntenivå - 2 %		923 464	950 261	977 561	1 005 373	1 033 709	1 062 578	1 215 303
-dagens räntenivå - 3 %		756 907	784 537	812 669	841 315	870 483	900 184	1 057 074
Dagens räntenivå och...								
-dagens inflation + 1 %		1 261 117	1 286 339	1 312 066	1 338 307	1 365 073	1 392 375	1 537 294
-dagens inflation + 2 %		1 265 656	1 290 969	1 316 788	1 343 124	1 369 986	1 397 386	1 542 827
-dagens inflation - 1 %		1 252 039	1 277 080	1 302 622	1 328 674	1 355 248	1 382 352	1 526 229
-dagens inflation - 2 %		1 247 500	1 272 450	1 297 899	1 323 857	1 350 335	1 377 341	1 520 696

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Doppingen i Linköping med org.nr 769628-7320, får härmed avge följande intyg.

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 för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Bostadsrättsföreningen omfattar 12 st lägenheter/lokaler som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2014.10.02

Stadgar för Brf Doppingen i Linköping

Registreringsbevis för Brf Doppingen i Linköping

Offert för överlåtelse av aktier i bolaget Provinsfastigheter II Dynamon Doppingen AB

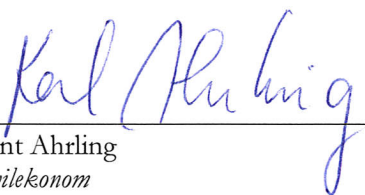
Statusbesiktning dat 2014.09.02

Offert för finansieringen av Brf Doppingen i Linköping

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

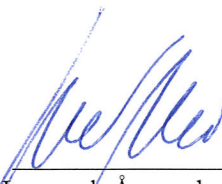
Stockholm 2014.10.22



Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand

Civilingenjör

Gar-Bo AB

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