

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Flodhästen 14
i Linköping, Org.nr: 769626-6555

Innehållsförteckning

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
B) BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	3
C) BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV	9
D) FINANSIERINGSPLAN.....	10
E) BERÄKNING LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	11
F) NYCKELTAL	13
G) LÄGENHETSREDOVISNING	14
H) EKONOMISK PROGNOSE.....	15
I) KÄNSLIGHETSANALYS	16
J) KÄNSLIGHETSANALYS II.....	17
K) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	18



A) Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Flodhästen 14 i Linköping, som registrerades hos Bolagsverket den 10/7 2013 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten Flodhästen 14 i Linköpings kommun har den 2 juni 2013 förvärvats av brf Flodhästen 14 från Per och Helene Nord. FC Boning Projektfastigheter AB har genomfört ombyggnader i fastigheten. Bygglov har beviljats för bl.a. följande åtgärder. Förändring av fastighetens botten- och källarplan med omfattande förändring för att ytor ska kunna anpassas till att förändra butiksutrymmena till bostäder. Den ändrade användningen ställer krav på anpassning av fastigheten när det gäller bl.a. ventilation, brandskydd mm.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Bostadsrättsbildningen sker inte enligt ombildningsreglerna.

Förhandsavtal kommer att tecknas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under maj 2014.

Vid tecknande av förhandsavtal kommer inga förskott att tas ut.

Upplåtelse av bostadsrätterna kan ske efter att byggnationen är färdigställd och den slutliga kostnaden är känd för föreningen samt att detta presenterats på extra föreningsstämma i föreningen. Betalning av insatser sker vid tillträdet av respektive lägenheter.

Underhållsbesiktning, daterad den 23/9 -13, har utförts av besiktningsman PÅ Spetz.

Föreningen har tecknat ett avtal med FC Boning Projektfastigheter AB, Linköping som innebär att FC Boning ansvarar för ombyggnad av fastigheten samt inredning av ytor som upplåts till FC Boning i fastighetens bottenvåning och källare. FC Boning ansvarar också för genomförandet av bostadsrättsbildningen och tar ansvar för att tomma lägenheter säljs när föreningen startar sin verksamhet. FC Boning ansvarar också för att påpekanden i ovanstående underhållsbesiktning åtgärdas i samband med ombyggnationen eller reserveras i föreningen för framtida åtgärder.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Beskrivningen i den ekonomiska planen avser den tidpunkt när föreningen startar sin verksamhet och den slutliga kostnaden är känd för föreningen samt att detta presenterats på extra föreningsstämma i föreningen. Inflyttning beräknas ske från 30/5.

B) Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckn. Flodhästen 14 , Linköpings kommun

Adress Västra Vägen 14
582 34 LINKÖPING

Areauppgifter BOA:
lgh 1001: 56+24 kvm
lgh 1002: 61+25 kvm
lgh 1003: 56 kvm
lgh 1004: 55 kvm
lgh 1101: 110 kvm
lgh 1102: 110 kvm
lgh 1201: 110 kvm
lgh 1202: 110 kvm
lgh 1301: 140 kvm
Totalt 857 kvm

Antal byggnader En

Byggnadsår 1929 (rotad tidigt 90-tal) (ombyggd i markplan 2014)
Fastighetens övriga skick anses som mycket gott efter rotrenoveringen i början av 90-talet samt renoveringar gjorda 2014.
Följande gjordes vid rotrenoveringen:
Stammar, vvs, el, tak, fasad, fjärrvärme samt ny dränering.
Nybyggnation av hela tredje plan med ny vindslägenhet samt att fastigheten och dess övriga lägenheter rotades.
Ny hiss installerades vid renoveringen.

Husets utformning Byggnad uppförd i 4 våningar med hel källarvåning, där en mindre del av källarytan konverterats till BI-yta till bostad.
Inredd vind.
Fastigheten har hiss.
Källarplanet inrymmer tvättstuga, bastu, jacuzzi, cykelförråd och källarförråd.

Servitut Inga

Planbestämmelser Stadsplan (1938-02-25) , Tomtindelning (1919-12-03)

Gemensamma anordningar Bastu, cykelförråd, källarförråd, uteplats, piskbalkong och tvättstuga.

Vatten & avlopp Kommunalt vatten och avlopp.

Uppvärmning: Fjärrvärme

El: Fastighets- och lägenhetsmätare sitter gemensamt i källaren.
Individuella säkringsskåp i lägenheterna.
El-central i källaren.
El-systemet samt El-stigare bytt nytt i samband med rot-renovering 1991.

Ventilation: Mekanisk frånluft.
Godkänd OVK-besiktning, gäller till 2018-09-21

Hissar: Ja

Tvättstuga: En tvättmaskin, en torktumlare, ett torkskåp.
TV/ bredband: TV- och bredband via Com Hem.

Sophantering Gemensam sopstation invid huset.

Lägenhetsförråd Varje bostad har tillhörande lägenhetsförråd.

Byggnadsbeskrivning

Källare:	Ytan i källarplanet uppgår till ca 230 kvm, varav ca 50 kvm konverteras till BI-yta i bostad. I övrigt finns tvättstuga, bastu, jaccuzzi och källarförråd.
Vind:	Inredd med en lägenhet om ca 140 kvm.
Grund:	Betong
Stomme:	Betong/Tegel
Fasadbehandling:	Puts
Yttertak:	Tegel/Plåt
Balkonger:	Plan 2 har en vädringsbalkong. Toppvåningen har två inglasade balkonger. 6 st nya balkonger har monterats på byggnaden under 2014.
Fönster:	2 glas och 3 glas fönster.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Parkering	5 Parkeringsplatser, 2 garage
Gårdshus/Förråd	Mindre förråd och sophus i anslutning till garaget

Lägenhetsbeskrivning	(generell för existerande lägenheter)
Entréutrymme/hall:	Stavparket i ek (fiskbensparkett)
Kök:	Plastmatta alt. furuliljor Kök av typ 90-tal, vitvaror 90-tal, uppdaterade vid behov.
Hygienrum:	Klinker och kakel på golv och väggar i en av lägenheterna. Övriga lägenheter är utrustade med matta golv och väggar. Målat tak. Duschplats, tvättställ, wc-stol.

Vardagsrum: Stavparkett i ek (fiskbensparkett)

Övriga rum, sovrum: Stavparkett i ek (fiskbensparkett)

Lägenhetsbeskrivning av lgh 1001, 1002, 1003, 1004

Hall

Golv: Vitlaserad parkett i ask.

Lister: Målade i almogestil.

Vägg: Vitmålade, med tavellist.

Tak: Vitmålat.

Dörrar: Vitmålad spegeldörr, trycken standard.

Element: Nya radiatorer.

Eluttag: Avstånd enligt svensk standard, lägenheten ansluts till fastighetens lokala nät för Internet (Com Hem).

Badrum

Golv: Klinker på golv, golvvärme, golvbrunn i borstat stål.

Vägg: Kakel.

Tak: vitmålat med spotlights.

Dörr: Vitmålad spegeldörr med låsfunktion.

VVS:

Takdusch (ej monterad i tak).

Duschkörrar i glas, rak modell, 90x90.

Framdraget för tvättmaskin/torktumlare samt inställd, monterad och klar.

Kommod med handfat.

Handdukstork.

Toalettstol.

El:

Golvvärme

Spotlights

Belysningsarmatur ovan spegel.

Vardagsrum

Golv: Vitlaserad parkett i ask.

Lister: Vitmålade i almogestil.

Vägg: Vitmålade, med tavellist.

Tak: Vitmålat.

Dörr: Vitmålad spegeldörr, trycken standard.

Element: Nya radiatorer.

Eluttag: Avstånd enligt svensk standard.

Sovrum

Golv: Vitlaserad parkett i ask.

Lister: Vitmålade i almogestil.

Vägg: Vitmålade, med tavellist.

Tak: Vitmålat.

Dörr: Vitmålad spegeldörr, trycken standard

Element: Nya radiatorer.

Eluttag: Avstånd enligt svensk standard.

Övrigt: Garderober efter behov.

Sovrum 2 (BIA-area)

Trapp: Ektrapp

Golv: Vitlaserad parkett i ask.

Lister: Vitmålade i almogestil.

Vägg: Vitmålade.

Tak: Vitmålat.

Dörr: Vitmålad.

Element: Nya radiatorer.

Eluttag: Avstånd enligt svensk standard.

Garderob: "Walk in Closet".

Kök

Golv: Vitlaserad parkett i ask.

Lister: Vitmålade i almogestil.

Väggar: Vitmålade.

Kakel: Vitt kakel.

Tak: Vitmålat.

Element: Nya radiatorer.

Eluttag: Enligt svensk standard samt framdraget för micro, ugn, kyl/frys, fläkt, diskmaskin, häll.

Kök: Epoc med vitvaror från Electrolux.

Övrigt: Bänkskiva i marmor.



C) Kostnader för fastighetsförvärv Flodhästen 14

Köpeskilling inklusive samtliga föreningens samtliga kostnader

Köpeskilling för föreningens fastighet Flodhästen 14 samt kostnader för reno-
vering av den i enlighet med beskriv-
ning i bilaga. Lagfartskostnad. Teknisk
besiktning *) och intygsgivning. Ekono-
misk plan mm.

Summa anskaffningskostnad	15.500.000:-
----------------------------------	---------------------

**) Kostnader för påpekanden i teknisk besiktning ingår i beloppet ovan och utförs av FC Boning Projektfastigheter. Ev avsteg för senare åtgärder reserveras och redovisas på extra stämma före tillträdet av lägenheterna.*

Nuvarande taxeringsvärde

Taxeringsvärde är 6.228.000:- SEK (avseende år 2013)

varav byggnadsvärde 4.448.000:- SEK och markvärde 1.780.000:- SEK.

Pantbrev

På fastigheten finns idag pantbrev för 5.875.000:- kr uttagna. Ytterligare pantbrev behöver inte tas ut för belåning enligt den ekonomiska planen.

D) Finansieringsplan

Lån	2.000.000:-	
Insatser från medlemmarna	13.500.000:-	Insatserna och fördelning mellan bostads rätterna framgår av avsnitt G. Lägenhetsre- dovisning.
Summa finansiering	15.500.000:-	

 DB

E) Beräkning av föreningens kostnader och intäkter

Nedanstående utgör en beräkning för kostnads- och intäktsläget . (Beräknat på 12 månader.)
För beräknade kostnader och intäkter kalenderårsvis se avsnitt Ekonomisk prognos.

Inre underhåll

Bostadsrättshavarna svarar för inre underhåll i respektive bostadsrätt i enlighet med § 13 i föreningens stadgar.

Kostnader (SEK)

Kapital kostnader		79 400
Befintligt lån ff dag 30/9-16 om 2 mkr (ränta om 2,97 %)	59 400	
Avskrivning	20 000	
Driftskostnader		239 000
Fastighetsförsäkring	17 000	
Kabel TV	7 000	
Vatten, El och sophämtning	55 000	
Fjärrvärme	110 000	
Övrigt och gemensamt	30 000	
Reserv	20 000	
Föreningskostnader		35 000
Fastighetsförvaltning	25 000	
Revision	5 000	
Arvoden	5 000	
Övriga kostnader		42 000
Efter omtaxering p.g.a. ändrad användning (9 st bostäder) Fastighetsavgift ($1225 * lgh$)	11 000	
Avsättningar yttre underhåll	31 000	
Summa kostnader (SEK)		395 400

Intäkter (SEK)

Intäkter		395 400
Årsavgifter bostadslägenhet	349 200	
2*800 Hyror garage	19 200	
5*450 Hyror p-platser	27 000	
Finansiella intäkter		
Räntor		
Summa intäkter (SEK)		395 400

*) En pågår en diskussion om hur avskrivningar för fastighetsägare ska utformas. Detta kan resultera i att större avskrivningar kan bli aktuella i framtiden. Större avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte årsavgiften.

Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-6

År	Ränta (SEK)	Amortering (SEK)
2014	59 400	0
2015	59 400	00
2016	59 400	00
2017	59 400	00
2018	59 400	00
2019	59 400	00



F) Nyckeltal

Beräknat på totalyta (inklusive
lägenhetsanknuten biyta)
I bostäderna (857 kvm)

Anskaffningskostnad, 15,5 mkr	18.086:-
Belåning per kvm totalyta år 1	2 333:-
Insats/upplåtelseavgift per kvm	15 752:-
Driftskostnader per kvm år 1	279:-
Årsavgift per kvm år 1	408:-



G) Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lgh yta + biyta	Andelstal i %	Rok	Insatser	Avgift per må- nad	Årsavgift
1001	56+24	8,71134	2+ biyta	Yta upplåten för inredning	2 535	30 420
1002	61+25	9,32990	2+biyta	Yta upplåten för inredning	2 715	32 580
1003	56	6,91065	2	Yta upplåten för inredning	2 011	24 132
1004	55	6,78694	2	Yta upplåten för inredning	1 975	23 700
1101	110	13,23024	3	2 500 000	3 850	46 200
1102	110	13,23024	3	2 500 000	3 850	46 200
1201	110	13,23024	3	2 500 000	3 850	46 200
1202	110	13,23024	3	2 500 000	3 850	46 200
1301	140	15,34021	5	3 500 000	4 464	53 568
Totalt	857	100		13 500 000	29 100	349 200
P-platser och ga- rage	2 G á 800 5 P-plats á 450				3 850	46 200

H) Ekonomisk prognos.

EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
KAPITALKOSTNADER	110 400	111 420	112 460	113 522	114 604	115 708	121 569
Låneräntor	59 400	59 400	59 400	59 400	59 400	59 400	59 400
Avskrivningar och avsättningar	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	62 169
DRIFTSKOSTNADER	239 000	243 780	248 656	253 629	258 701	263 875	291 340
Driftskostnader	239 000	243 780	248 656	253 629	258 701	263 875	291 340
ÖVRIGA KOSTNADER	46 000	46 920	47 858	48 816	49 792	50 788	56 074
Fastighetsavgift o skatt	11 000	11 220	11 444	11 673	11 907	12 145	13 409
Föreningskostnader	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
INTÄKTER EXKL ÅRS- AVG.	46 200	47 124	48 066	49 028	50 008	51 009	56 318
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyra + p-platser	46 200	47 124	48 066	49 028	50 008	51 009	56 318
Ränteintäkter							
AMORTERINGAR	0	0	0	0	0	0	0
PROGNOSFÖRUTSÄTTN.							
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total yta i lägenheterna	857	857	857	857	857	857	857
NETTO FÖRE ÅRSAVG.							
Nettokostnader	349 200	354 996	360 908	366 938	373 089	379 363	412 665
Nettoutbetalningar	298 200	302 976	307 848	312 816	317 885	323 054	350 496
Årsavgifter år 1 349 200							
NÖDV. NIVÅ PÅ ÅRSAVG.							
Löpande penningvärde, totalt	349 200	354 996	360 908	366 938	373 089	379 363	412 665
Löpande penningvärde/kvm	407	414	421	428	435	443	482

I) Känslighetsanalys

Grundläggande förutsättningar

Föreningen har ett lån bundet till 30/9 -16 till en ränta på 2,97 %. Beräkningarna görs inklusive lägenhetskopplade biätor på 49 kvm. Totalyta 857 kvm

Huvudalternativ enl ekonomisk prognos

År	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 024
Nettokostnader SEK	349 200	354 996	360 908	366 938	373 089	379 363	412 665
Nettoutbetalningar SEK	298 200	302 976	307 848	312 816	317 885	323 054	350 496
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	407	414	421	428	435	443	482
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	348	354	359	365	371	377	409
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i procent		1,66	1,67	1,67	1,68	1,68	1,71

Huvudalternativ men låneränta ökning +1 procenten- het

Låneränta ökning SEK			5 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Nettokostnader SEK	349 200	354 996	365 908	386 938	393 089	399 363	432 665
Nettoutbetalningar SEK	298 200	302 976	312 848	332 816	337 885	343 054	370 496
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	407	414	427	452	459	466	505
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	348	354	365	388	394	400	432
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i procent jm f med huvudalternativet		0,00	1,39	5,45	5,36	5,27	4,85

Huvudalternativ men inflation ökning +2 procentenhet

ökning nettokostnader SEK		7 100	7 242	7 387	7 535	7 685	8 485
Nettokostnader SEK	349 200	362 096	368 150	374 325	380 624	387 048	421 150
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	407	423	430	437	444	452	491
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i procent jm f med huvudalternativet		2,00	2,01	2,01	2,02	2,03	2,06
Inflation		2%	2%	2%	2%	2%	2%

J) Känslighetsanalys II

I samband med att föreningens startar sin verksamhet finns tre lägenheter om 3 rok som innehas med hyresrätt. Hyresgästerna i dessa lägenheter har erbjudits förvärva sina lägenheter. Om någon hyresgäst inte skulle medverka i bostadsrättsbildningen leder detta till att föreningen får extra lån motsvarande insatsen för sådan lägenhet.

Om skillnaden mellan, bruksvärdeshyran och lägenhetens avgift enligt ekonomiska planen, genom denna ökade räntekostnad skulle ge ett negativt resultat garanterar FC Boning att ersätta föreningen för detta belopp. Denna garanti gäller under en tid av två år under vilken FC Boning också garanterar att förvärva lägenhet som efter uppsägning av hyresrätt återgår till föreningen.



K) Särskilda förhållanden

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

Utöver avgifterna till föreningen ansvarar bostadsrättshavarna för det inre underhållet i enlighet med föreningens stadgar, hushållsel i lägenheterna där en genomsnittlig kostnad uppskattas till 500-600 SEK per månad. Tillägg utöver grundutbudet för kabel-TV/Internet varierar efter medlemmens eget val.

Kostnad för parkeringsplats (5 st) eller garage (2 st) betalas utöver ordinarie månadsavgift, för de medlemmar som hyr dessa.

P.g.a. att lägenheterna upplåts med bostadsrätt uppmärksammas medlemmarna på nödvändigheten att bostadsrättstillägg finns på respektive hemförsäkring, om inte denna fråga löses genom föreningens försäkring.

Linköping 5/5 - 14

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Lars Nydahl

Underskrift

Louise Österrik

Namnförtydligande

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Daniel Berg

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Flodhästen 14 i Linköping**, Linköping kommun, med org. nr 769626-6555, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

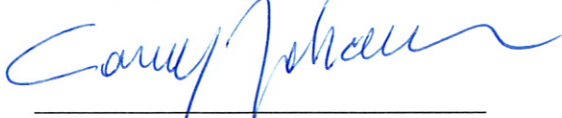
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis, för Brf dat 130710, samt FC Boning Projektfastigheter, dat 131011.
- Stadgar, reg. 110423.
- Underrättelse beviljad lagfart, dat 131028.
- Köpebrev, dat 131001.
- Avtal om utveckling och förädling av fastigheten, inkl. garanti ev. osålda lgh, dat 140505.
- Protokoll avs. fastighetens underhållsbehov, Spetz Fastighetskonsult, dat 130923.
- Bevis över beviljade och utbetalda lån, Länsförsäkringar Östgöta, dat 131001.
- OVK-protokoll, dat 120921.
- Protokoll avs. mätning radon, dat 140428.
- Allmän fastighetsinfo
- Bygglövsritning, Cuclair Arkitektur, dat 130926

Kållered 2014-05-06



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Flodhästen 14 i Linköping** (769626-6555) i Linköpings kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Göteborg 2014-05-06



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis, 2 st
- Föreningsstadgar
- Protokoll extrastämma
- Ändringsanmälan till Bolagsverket
- Fastighetsdatautdrag
- Underrättelse om lagfart
- Låneoffert
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Avtal om utveckling och förädling
- Ritning i A4
- Köpebrev
- Radonrapport
- OVK-protokoll