

EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen
Återvändsgatan

EKONOMISK PLAN för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅTERVÄNDGATAN
KUNGÄLV KOMMUN

Org nr 769628-1604

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Sid

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
C.	SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	5
D.	FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER	6,7
E.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	8
F.	EKONOMISK PROGNOZ	9
G.	KÄNSLIGHETSANALYS	10
H.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2014-07-29

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Återvändsgatan, (nedan kallad Föreningen eller Bostadsrättsföreningen) som registrerats hos Bolagsverket den 2014-05-17 har upprättat denna ekonomiska plan för fastigheten Kungälv Marstrand 77:5. Fastigheten innehåller 4 bostadslägenheter men har idag inga hyresgäster. Vi genomför nu en nybildning av bostadsrätt av de befintliga, vakanta lägenheterna för permanent bostadsanvändning.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Leksands kommun, Dalarnas län.

Föreningen äger lagfarten på fastigheten där föreningen har sitt hus. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på fastighetens befintliga skick och förutsättningar som är goda enligt besiktning. Banklånet är säkrat i pantbrev uttagna ur fastigheten. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på uppgifter från tidigare ägare. Vi har utgått från att medlemmarna själva ansvarar för förvaltningen av föreningen.

I föreningens kassa lämnas ett kassatillskott på 300.000sek till enklare renovering av ytskikt i de 4 bostadslägenheterna. Tillskottet skall fördelas i 4/4-delar alltså 75.000sek per lägenhet. Respektive bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för vilken renovering man väljer att genomföra i sin respektive lägenhet. De 75.000sek skall betalas ut mot redovisning av fakturor upp t.o.m. 75.000sek som sedan betalas ut till medlemmen som ersättning för utlägg på föreningens fastighet. Kostnader utöver 75.000sek skall innehavaren själv bekosta. Föreningen måste godkänna fakturorna innan utbetalning för att bedöma om åtgärden stämmer med sitt syfte. För den kommande förvaltningen skall tilläggas en årlig avskrivning på 0,5% av byggnadsvärdet.

Upplåtelseavtal kan tecknas först när den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kungälv Marstrand 77:5
Adress:	Återvändsgatan 7, 442 67 i Kungälv kommun
Tomtens areal:	98 kvm friköpt
Boarea:	227 kvm
Servitut:	Andel i Samfällighet/GA i Marstrand S:7 - Samfälld gård.
Byggnation:	Byggnadsår 1887 och ombyggt 2007. Tak: tegel Fasad: trä

Grundmur: natursten
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Grundläggning: Betongplatta och kryppgrund
Fönster: 2-glas och enkelglas
Stomme: trä
Uppvärmning: Bergvärme CTC, Direktverkande radiatorer och kakelugnar.
Energiprestanda 33kWh per kvm (Atemp) och år.
Ventilation: självdrag
Radonmätning gjord 2010-02-02 med goda resultat. 30Bq/m3. Gränsvärdet är 200Bq/m3.
Parkering sker på intilliggande Koön då Marstrand är en bilfri ö. Endast tillfälliga bilbesök är tillåtna.
VA: Kommunalt vatten och avlopp
Fastigheten är ansluten till fiber.
samtliga lägenheter är vakanta.

Lägenhet 1, entréplan: Första lägenheten i entréplan har två rum samt kök. Entréhall med duschrum, wc och handfat. Ursprungliga golvplank, spegeldörrar, höga tidstypiska fotlister. Vardagsrum med kakelugn samt sovrum med gjutjärnskamin. Kök med ingång från hallen och sovrummet. Schackrutigt golv, vitmålad bröstpanel och arbetsbänk i ljus sten med porslins ho. Köksutrustning i form av ugn, håll, kyl/frys samt diskmaskin. Äldre vedspis i hörnet, Kakelugn samt rökkanaler renoverades 2003 med godkänt protokoll. Kaminen i sovrummet används ej och bör besiktigas innan den tas i bruk.

Lägenhet 2, entréplan: Lägenheten ligger i entréplan med egen ingång från innergården till en liten förstuga. Sovrum med kakelugn samt ett allrum och ett duschrum med wc och handfat. Ursprungliga golvplank och spegeldörrar, höga tidstypiska fotlister. Litet kök, äldre vedspis med gammaldags spiskåpa samt kyl/frys och trinette. På golvet ligger en äldre plastmatta och förmodligen med det ursprungliga trägolvet under. Dock inget som föreningen kan garantera. Kakelugn samt rökkanaler renoverades 2003 med godkänt protokoll.

Lägenhet 3, övre plan: Lägenheten är den största lägenheten i huset om fem rum och kök. Via en äldre trätrappa når du entréhallen och vidare in i lägenheten. Ursprungliga träplank med höga tidstypiska fotlister i alla rum samt spegeldörrar. Ett stort vardagsrum mellan sovavdelningen och köket. I ena hörnet står en kakelugn. Stort kök med vita skåpsluckor och vitmålad panel på väggarna. Vedspis i köket med en modernare del med spis, köksfläkt, kyl, frys och diskmaskin. En matsalsdel. Ett större sovrum med balkong samt två mindre rum och ett arbetsrum/sovrum. Kaklat badrum med klinkergolv samt golvvärme, duschplats samt tvättmaskin och torktumlare. Kakelugn samt rökkanaler renoverades 2003 med godkänt protokoll. Ovan lägenheten finns en oinredd vind som ger möjlighet till att öppna upp från lägenheten och få en ökad takhöjd och/eller göra sovloft eller ytterligare rum.

Lägenhet 4, nedre plan: Modernare mindre lägenhet med öppen planlösning i ett rum och kök, nyligen renoverad. Genomgående grått klinkergolv samt vitputsad naturstensgrund och djupa fönsternischer. I köket finns naturstensgrunden framtagna som en fondvägg bakom köksön. Vita skåpsluckor samt öppna hyllplan för porslinet samt arbetsbänk i ljus sten. I köket finns kyl, diskmaskin och spishäll. Helkaklat badrum i vitt med svartvitt schackmönstrat klinkergolv, duschplats samt wc och handfat.

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastighetsförvärv	15 600 000 kr
Lagfart	234 000 kr
Tillskott för renovering	300 000 kr
Kassa	23 500 kr
<hr/>	
Totalt:	16 157 500 kr
Bedömt taxeringsvärde:	2 504 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER

Finansieringsplan					
Långgivare	Belopp kr	Ränta	Tidpunkt för omsättning av ränta	Amortering	Ränta kr
Bank	1 691 667 kr	3,20 %	rörlig	10 000 kr	54 133 kr
Bank	845 833 kr	3,20 %	rörlig		27 067 kr
Summa:	2 537 500 kr				81 200 kr
Insatser		13 620 000 kr			
SUMMA FINANSIERING		16 157 500 kr			
Summa nettokapital år 1		81 200 kr			

År 2015/2016

Driftskostnad bostäder	57 200 kr
Amortering	10 000 kr
Avskrivningar	12 520 kr
Räntekostnad	81 200 kr
Summa:	160 920 kr

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och service	5 000 kr
Sotning	1 500 kr
Elförbrukning	5 000 kr
Försäkringar	4 000 kr
Sophämtning	4 400 kr
Uppvärmning	22 700 kr
Vattenförbrukning	4 400 kr
Fastighetsskatt	5 200 kr

Avsättning för underhåll i avvaktan på underhållsplan

Fond för yttre underhåll,	5 000 kr
---------------------------	----------

Summa beräknade föreningskostnader	57 200 kr
------------------------------------	-----------

Driftskostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Hushållsel	13 620 kr
------------	-----------

Summa beräknade privata driftskostnader	13 620 kr
---	-----------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	148 400 kr
Summa beräknade intäkter	148 400 kr

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata så som insatser, årsavgifter och upplåtelseavgifter.

Tabell Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Lgh area	Antal RoK	Insats kr	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift/kvm	Andelstal
B1001	55	2	3 300 000 kr	35 956 kr	2 996 kr	654 kr	24,23%
A0901	37	1	2 220 000 kr	24 189 kr	2 016 kr	654 kr	16,30%
B1101	94	5	5 640 000 kr	61 452 kr	5 121 kr	654 kr	41,41%
C1001	41	2	2 460 000 kr	26 804 kr	2 234 kr	654 kr	18,06%
4	227,00	10	13 620 000 kr	148 400 kr	12 367 kr	654 kr	100,00%

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	71 178sek
Belåning per kvm	11 178sek
Insats per kvm	60 000sek
Driftskostnader per år per kvm	207sek
Årsavgift per kvm (före avskrivning)	654sek

F. EKONOMISK PROGNOIS

Fasta priser (Avser prisläge år 2012/2013)

	År 1	2	3	4	5	6	11
Summa kostnader	160 920	166 310	172 038	177 785	183 551	188 537	219 353
KAPITAL-KOSTNADER							
Räntor	81 200	80 560	80 240	79 920	79 600	78 480	78 480
Amortering	10 000	15 000	20 000	25 000	30 000	35 000	60 000
Avskrivning (Linjär)	12 520	12 520	12 520	12 520	12 520	12 520	12 520
AVSÄTTNING FÖR UNDERHÅLL							
Fondavsättningar	5 000	5 090	5 182	5 275	5 370	5 466	5 977
ÖVRIGA KOSTNADER							
Fastighetsskatt	5 200	5 294	5 389	5 486	5 585	5 685	6 197
Brf. Drift	47 000	47 846	48 707	49 584	50 476	51 385	56 179
Beräknat taxeringsvärde	2 504 000	2 549 072	2 594 955	2 641 664	2 689 214	2 737 620	2 993 037
Summa intäkter	148 400	153 790	159 518	165 265	171 031	176 017	206 833
Beräknat Resultat	-12 520	-12 520	-12 520	-12 520	-12 520	-12 520	-12 520
Årsavgift före avskrivning / kvm	654	654	654	654	654	654	654
Årsavgift efter avskrivning / kvm	709	709	709	709	709	709	709
Ränteantagande	3,20 %	3,40 %	3,60 %	3,80 %	4,00 %	4,20 %	5,00 %
Beräknad inflation	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %
Beräknad årlig avgiftshöjning		3,63 %	3,72 %	3,60 %	3,49 %	2,92 %	

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser

(Avser prisläger år 2014/2015

År 1

2

3

4

5

6

11

Årsavgift om:

Dagens inflationsnivå och

1 Dagens räntenivå	153 600	153 990	154 718	155 465	156 231	156 217	162 051
2 Dagens räntenivå + 1%	173 775	174 485	175 213	175 960	176 726	177 512	181 746
2.1 Dagens räntenivå + 1,6%	189 000	189 710	190 438	191 185	191 951	192 737	196 971
3 Dagens räntenivå + 2%	199 150	199 860	200 588	201 335	202 101	202 887	207 121
4 Dagens räntenivå + 3%	224 525	225 235	225 963	226 710	227 476	228 262	232 496
5 Dagens räntenivå - 1%	123 025	123 735	124 463	125 210	125 976	126 762	130 996
6 Dagens räntenivå - 2%	97 650	98 360	99 088	99 835	100 601	101 387	105 621
7 Dagens räntenivå - 3%	72 275	72 985	73 713	74 460	75 226	76 012	80 246

Dagens räntenivå och


8.1 Dagens inflationsnivå + 1 %	148 400	149 682	151 008	152 381	153 801	155 269	163 392
8.2 Dagens inflationsnivå -1%	148 400	148 538	148 679	148 824	148 972	149 125	149 944
9.1 Dagens inflationsnivå + 2 %	148 400	150 254	152 190	154 212	156 323	158 526	171 056
9.2 Dagens inflationsnivå - 2 %	138 400	138 286	138 171	138 057	137 944	137 830	137 266

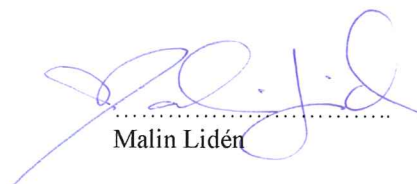
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

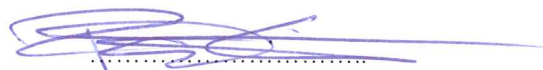
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre samt tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Leksand 2014-07-29

Brf. Återvändsgatan


.....
Anders Lidén


.....
Malin Lidén


.....
Pär Hallberg