

2014012000812

EKONOMISK PLAN

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRUTAN I
NORRKÖPING
769624-7241**

januari 2014

Registrerad av Bolagsverket 2014-01-21

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Teknisk status</i>	<i>5</i>
3.3	<i>Generell beskrivning av lägenheter.....</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde.....	6
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens utgifter.....	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>7</i>
8	Föreningens inkomster.....	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	<i>10</i>
10	Lägenhetsredovisning	10
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	11

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRUTAN I NORRKÖPING

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Sprutan i Norrköping med org.nr. 769624-7241 har registrerats hos Bolagsverket 2012-05-08. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. 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 har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Projektet avser en ombyggnation av en tidigare samlingslokal i centrala Norrköping. Det blir totalt 14 lägenheter inom 4 våningar samt 10 garageplatser och 2 mc-platser i källarplan.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Samtliga belopp anges inklusive moms.

Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till Sprutan 5 AB. Bolagets enda tillgång är fastigheten Sprutan 5 i Norrköpings kommun. Brf Sprutan i Norrköping förvärvar sedan fastigheten via en internttransaktion från Sprutan 5 AB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Sprutan 5 AB kommer därefter att likvideras genom säljarens omsorg. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga vilken har redovisats vid extra föreningsstämma per 2014-01-15, då ett godkänt slutbesiktningsprotokoll förelåg.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske snarast efter att föreningen har tillträtt fastigheten och den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket. Samtliga lägenheter är tecknade med förhandsavtal och inflyttning i respektive lägenhet kan ske så snart bostadsrättshavarna önskar.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Sprutan 5
Kommun	Norrköping
Församling	Norrköpings Sankt Olof
Adress/belägenhet	Skomakaregatan 4, 602 32 Norrköping
Tomtarea	524 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1935-10-22
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut. Det är vid upprättandet av denna Ekonomiska plan okänt om fastigheten kommer att beröras av ev. servitut eller nyttjanderätter.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Genom bostadsrättsföreningens försorg tecknas ett bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. Dessutom rekommenderas föreningens medlemmar att teckna egna hemförsäkringar.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	Ursprungligen uppfört 1938. Ombyggt till bostäder under 2013/2014.
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	1 461 m ² .
Bostadslägenheter	14 lägenheter om sammanlagt 1 461 m ² .
Gemensamma utrymmen	10 st garageplatser för bilar och 2 st mc-platser i källarplan
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet system och radiatorer. Undercentral i källaren.

Ventilation	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Varje lägenhet har egna ventilationsaggregat. Aggregaten är kopplade till den gemensamma fastighetselen. Serviceavtal för 5 år är tecknat.
Hiss	Personhiss mellan källarplan och plan 4. Bilhiss mellan källarplan och gatuplan
Grundläggning	Gjuten bottenplatta
Stomme	Betong
Bjälklag	Stålstomme med pågjuten betong
Yttertak	Bandtäckt plåt
Fasader	Putsade tegelväggar med tilläggsisolering
Fönster	Träfönster med isolerglas. Aluminiumklädd utsida
Trapphus, entré	Trapphus från källarplan till plan 4. Trappsteg och vilplan av betongsten
Telefoni, Bredband, TV	Lägenheterna förbereds med bredbandsinstallation. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för tecknande av abonnemang avseende telefoni, bredband och TV
Sophantering	Miljörum i källarplanet
Övrigt	Lägenhetsförråd i källarplanet

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till slutbesiktningsprotokoll upprättat av Martin Vinberg, den 14 januari 2014. Som initial reparationsfond avsätts 30 000 kr inkl moms.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/entré	Parkett	Målat	Grängat	-
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Grängat	-
Sovrum	Parkett	Tapet	Grängat	-
Kök	Parkett	Tapet	Grängat	-
WC/badrum	Klinker	Kakel	Målat	-

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens taxeringsvärde efter ombyggnation är vid upprättandet av den Ekonomiska planen inte fastslaget av Skatteverket. På Skatteverkets hemsida har en beräkning av ett möjligt taxeringsvärde utförts. Taxeringsvärdet beräknas till 2014 är 19 437 000 kr, fördelat på bostäder 18 704 000 kr och lokaler 733 000 kr. Typkod är antagen till 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kan komma att förändras via föreningens försorg eller via Skatteverkets slutliga taxeringsbeslut. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	46 295 850	31 688
Lagfartskostnad ¹	549 150	
Pantbrevskostnad ²	-	
Reparationsfond	30 000	
Ing saldo och oförutsett	30 000	
Anskaffningskostnad	46 905 000	32 105

Ovan angiven lagfartskostnad är beräknad utifrån gällande taxeringsvärde och förvärvspriset för fastigheten. Ev. avvikelse i den slutliga lagfartskostnaden kommer att justeras krona för krona enligt villkor i överlåtelseavtalet.

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år ³	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	5 000 000	ca 2 år	3,11	155 500	-	155 500	3,11
Bottenlån 2	5 000 000	ca 1 år	2,86	143 000	-	143 000	2,86
Bottenlån 3	5 500 000	Rörlig	2,79	153 450	-	153 450	2,79
Bottenlån 4	500 000	Rörlig	2,79	13 950	100 000	113 950	2,79
Summa lån år 1	16 000 000	Snittränta:	2,91	465 900	100 000	565 900	2,91
Insatser	30 905 000						
Summa finansiering år 1	46 905 000						

Ovan angivna räntor är enligt offert från bank daterad 2014-01-07. Diskussion om amorteringens storlek kan troligen ske vid framtida räntebindning. Amorteringen på bottenlån 4 antas ske under 5 år och därefter är lånet slutamorterat. Därefter antas en årlig amortering om 2 % per år starta mot bottenlån 3.

De i den ekonomiska planen redovisade avskrivningarna är beräknade efter en 80-årig progressiv amorteringsplan.

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet året före ansökan om lagfart (5 535 000 kr).

² Befintliga pantbrev: 28 500 000 kr.

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Styrelse	5 000	3
Ekonomisk förvaltning, revision *)	40 000	27
Vatten	40 000	27
Värme	132 000	90
El	45 000	31
Renhållning	15 000	10
Trappstädning, Städning garage *)	19 000	13
Fast skötsel	24 000	16
Försäkring *)	25 000	17
Personhiss, Bilhiss (1	25 000	17
Löpande underhåll	60 000	41
Summa driftkostnad år 1	430 000	294
Avsättning yttre underhåll:	58 311	40
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på erhållna offerter (markerat med (* ovan) samt bedömningar om den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. För person- och bilhiss är garanti tecknad att gälla under 5 år från godkännandedatum. Värmekostnaden är beräknad utifrån gällande riktlinjer över vad en ny byggnad får förbruka och motsvarar ca 90 kwh/år och kvadratmeter.

Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	18 704 000
Kommunal fastighetsavgift (1 234 kr per lgh)	17 279
Taxeringsvärde lokaler	733 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	7 330

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 234 kr per lägenhet (prognos för 2014). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Fastigheten antas i och med den genomgripande ombyggnaden erhålla värdeår 2014. Enligt gällande regelverk erhålls därmed befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren och räknas från och med 2015-01-01. Beräkningen enligt ovan baseras på det under punkt 5 beräknade taxeringsvärdet och kan komma att förändras.

8 FÖRENINGENS INKOMSTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	942 345	645
Parkering, garage mm	118 800	
Totala intäkter år 1	1 061 145	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

9 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* i utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	465 900	463 110	460 320	457 530	454 740	451 950	436 605
Avskrivningar	6 542	7 065	7 631	8 241	8 900	9 612	14 124
Driftskostnader	430 000	438 600	447 372	456 319	465 446	474 755	524 168
Fastighetsskatt/avgift	7 330	7 477	7 626	7 779	7 934	8 093	8 935
Summa kostnader	909 772	916 252	922 949	929 869	937 020	944 410	983 832
Årsavgift/m ² (bostäder)	645	658	671	684	698	712	786
Årsavgifter bostäder	942 345	961 192	980 416	1 000 024	1 020 025	1 040 425	1 148 713
Parkering	118 800	121 176	123 600	126 072	128 593	131 165	144 817
Summa intäkter	1 061 145	1 082 368	1 104 015	1 126 096	1 148 617	1 171 590	1 293 530
Årets Resultat	151 373	166 116	181 066	196 226	211 597	227 180	309 698
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	151 373	166 116	181 066	196 226	211 597	227 180	309 698
Återföring avskrivningar	6 542	7 065	7 631	8 241	8 900	9 612	14 124
Amorteringar	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000	-110 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	57 915	73 181	88 697	104 467	120 497	126 792	213 822
Avsättning till yttre underhåll	-58 311	-59 477	-60 667	-61 880	-63 118	-64 380	-71 081
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	-396	13 704	28 030	42 587	57 380	62 412	142 741
Ingående saldo kassa	60 000						
Ackumulerat saldo kassa	117 915	191 096	279 793	384 261	504 758	631 550	1 523 762
Ackumulerad avsättning till underhåll	88 311	147 788	208 455	270 335	333 453	397 833	739 570

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränteantagande	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,92%	3,92%	3,92%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	625 900	622 110	618 320	614 530	610 740	606 950	586 105
Avskrivningar	6 542	7 065	7 631	8 241	8 900	9 612	14 124
Driftskostnader	430 000	442 900	456 187	469 873	483 969	498 488	577 884
Fastighetsskatt/avgift	7 330	7 550	7 776	8 010	8 250	8 497	9 851
Summa kostnader	1 069 772	1 079 625	1 089 914	1 100 653	1 111 859	1 123 548	1 187 964
Återföring avskrivningar	-6 542	-7 065	-7 631	-8 241	-8 900	-9 612	-14 124
Amorteringar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	110 000	110 000
Avsättning underhållsfond	58 311	60 060	61 862	63 718	65 630	67 598	78 365
Summa utgifter och avsättningar	1 221 541	1 232 620	1 244 146	1 256 130	1 268 588	1 291 534	1 362 205
Hysesintäkter mm	118 800	122 364	126 035	129 816	133 710	137 722	159 657
Avgifter	1 102 741	1 110 256	1 118 111	1 126 314	1 134 878	1 153 812	1 202 548
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	17,0%	15,5%	14,0%	12,6%	11,3%	10,9%	-4,7%
Summa intäkter	1 221 541	1 232 620	1 244 146	1 256 130	1 268 588	1 291 534	1 362 205
Årets resultat	151 769	152 995	154 232	155 477	156 729	167 986	174 241
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0

10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
1003	1	4 rok	136	9,3087	2 170 000	7 310	
1002	1	3 rok	104	7,1184	1 660 000	5 590	
1001	1	3 rok	89	6,0917	1 420 000	4 784	
1104	2	3 rok	102	6,9815	2 080 000	5 483	
1103	2	3 rok	106	7,2553	2 160 000	5 698	
1102	2	3 rok	106	7,2553	2 160 000	5 698	
1101	2	3 rok	89	6,0917	1 810 000	4 784	
1204	3	3 rok	102	6,9815	2 140 000	5 483	
1203	3	3 rok	106	7,2553	2 270 000	5 698	
1202	3	3 rok	106	7,2553	2 270 000	5 698	
1201	3	3 rok	89	6,0917	1 935 000	4 784	
1303	4	3 rok	80	5,4757	2 120 000	4 300	
1302	4	4 rok	171	11,7043	4 660 000	9 191	
1301	4	2 rok	75	5,1335	2 050 000	4 031	
Parkeringsplatser, garage mm							
10 garageplatser, 2 mc-platser							9 900
Totalt			1 461	100,00	30 905 000	78 529	9 900

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är baserade på fastslaget försäljningspris för respektive lägenhet.

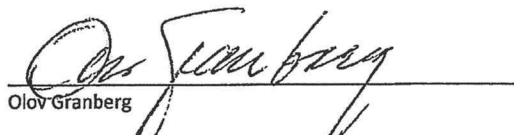
11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel, bredband, tv och telefoni.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring. Genom bostadsrättsföreningens försorg tecknas ett bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på upprättade byggnadsritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Norrköping 2014-01-15


Karl-Ejne Andersson


Hans Westin


Olov Granberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2014-01-15 för bostadsrättsföreningen Sprutan i Norrköping med org.nr. 769624-7241

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

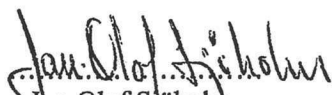
På grund av den företagna granskningen anser vi att planen vilar på tillförlitliga grunder.

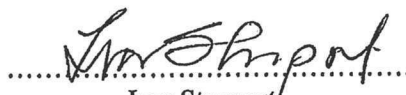
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det att i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av föreliggande ekonomisk föreligger.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Stockholm den 16 januari 2014


Jan-Olof Sjöholm


Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler, gäller hela riket

Bilaga till granskningsintyg, 2014-01-16, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sprutan i Norrköping.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis för Brf Sprutan i Norrköping, utskriftsdatum 2012-05-08
- Stadgar, registrerade 2012-05-08
- Överlåtelseavtal - aktier, undertecknat 2014-01-15
- Registreringsbevis för NFP Sweden AB, utskriftsdatum 2013-04-10
- Registreringsbevis för Jura Kapitalförvaltning Aktiebolag, utskriftsdatum 2007-12-18
- Entreprenadkontrakt, undertecknat 2012-08-30
- Registreringsbevis för Sprutan 5 AB, 2013-04-10
- Allmän fastighetsinformation för Norrköping Sprutan 5, 2014-01-09
- Meddelande om kreditbeslut, 2014-01-07
- Meddelande om indikativ ränta, 2014-01-07
- Bekräftelse amortering, 2014-01-15
- Beräkning taxeringsvärde.
- Intyg om överensstämmelse med byggbeskrivning, 2014-01-14
- Protokoll från extra föreningsstämma, 2014-01-14
- Utlåtande över slutbesiktning, 2014-01-14
- Intyg om upprättade förhandsavtal, 2014-01-15
- Avskrivningsplan 80 år
- Offert fastighetsförsäkring, 2014-01-07
- Mail angående pris fastighetsförsäkring, 2014-01-07
- Offert ekonomisk förvaltning, 2012-11-07