



Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan 5

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan 5 med org. nr769622-0834

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan
- D Beräkningar av föreningens årliga kostnader
- E Redovisning av lägenheterna
- F Ekonomisk prognos
- G Känslighetsanalys
- H Nyckeltal
- I Överlåtelsebesiktning/underhållsplan
- J Försäkring
- K Särskilda förhållande / Styrelsens godkännande

Ekonomisk plan upprättad 2011-06-08

Peter Strand



A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan 5 och som 2010-09-20 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769622 – 0834 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket i enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i månad mars 2011

B Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Strandsnäckan 5
<i>Adress</i>	Lagmansvägen 11 - 63 Växjö
<i>Tomtareal</i>	6 519 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	16 036 000:- (byggnadsvärde 13 000 000:- markvärde 3 036 000:-)
<i>Byggår</i>	1992
<i>Antal bostadsrätter</i>	26 st bostadsrätter.
<i>Övriga enheter</i>	Carportar, sophus och lägenhetsförråd
<i>Total yta</i>	Ca 2028 kvm BRA-yta utgör bostäder.
<i>Byggnadernas antal</i>	4 st
<i>Antal plan</i>	2 plan,
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Mekanisk till och frånluft med värmeväxlare för varje lägenhet. FTX aggregat över spis.
<i>TV anslutning</i>	Kabel
<i>Bredband</i>	Kabel
<i>Parkeringar</i>	
Biluppställningsplatser	Finns

Gemensamhetsanläggningar

Carportar, sophus, lägenhetsförråd, tvättstuga med lokal

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Lägenheterna har utrustning och standard från byggåret 1992

C. Slutlig kostnad för föreningen

Köpeskilling för fastigheten	29 000 000	
Lagfartskostnad	316 524	Not
Expeditionsavgift	900	
Pantbrev finns inom ramen	0	
Föreningsbildning	250 000	
Underhållsfond	1 000 000	
Summa	30 567 424	

Not Lagfartskostnad är beräknad från bokfört värde 21 101 569

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering	Löptid
1	4 585 652	Pant	5,00%	229 283	91 713	2 016

Totalt 4 585 652 229 283 91 713

Summa lån 4 585 652
Insatser 25 981 772
Summa finansiering 30 567 424

Amortering sker årligen
med

91 713

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering

D. Intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgift

Årsavgift bostäder	1 114 718
Parkeringsintäkter	66 000
Intäkter lägenheter	0

Summa intäkter	1 180 718
-----------------------	------------------

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	229 283
Avskrivningar	91 713

Driftskostnad

Fastighetsskötsel	120 000
Ekonomisk förvaltning/administration	85 000
Vatten, avlopp	83 148
Sopor	79 092
El och värme gemensamma utrymmen	58 812
Uppvärmning	165 000

Underhållskostnad

Löpande underhåll	50 000
Periodiskt underhåll	150 000

Övriga kostnader

Fastighetsavgift	33 670
Försäkringar	20 000
TV-avgift, Sami, Stim	0 Not
Övrigt	15 000

Summa kostnader	1 180 718
------------------------	------------------

Resultat	0
-----------------	----------

Not Kabel-Tv avgift debiteras direkt på bostadsrättshavaren

E. Redovisning av lägenheterna

Avgifterna är andelsberäknade. Insatserna är beräknade efter lägenhet/total lägenhetsarea.

Avgifterna är exkl. värme och el. Varje lägenhet har individuell mätning av el och betalar faktisk kostnad.

Avvikelser på mindre än 5% av lägenheterna/lokalers area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift

Antal bostadsrätter 26 Antal kvm 2 028,0 BRA

Total årsavgift 1 114 718

Total insats 25 981 772

Bostadsrätter

Beteckning	Kvm BRA	Andelstal	Insatser	Årsavgift	Månadsavgift	Utrustning
111	52	2,56%	666 199	28 583	2 382	Full lägenhetsstandard
113	111	5,47%	1 422 079	61 013	5 084	Full lägenhetsstandard
115	81	3,99%	1 037 733	44 523	3 710	Full lägenhetsstandard
117	81	3,99%	1 037 733	44 523	3 710	Full lägenhetsstandard
119	70	3,45%	896 807	38 476	3 206	Full lägenhetsstandard
121	70	3,45%	896 807	38 476	3 206	Full lägenhetsstandard
123	111	5,47%	1 422 079	61 013	5 084	Full lägenhetsstandard
125	52	2,56%	666 199	28 583	2 382	Full lägenhetsstandard
127	52	2,56%	666 199	28 583	2 382	Full lägenhetsstandard
129	111	5,47%	1 422 079	61 013	5 084	Full lägenhetsstandard
131	81	3,99%	1 037 733	44 523	3 710	Full lägenhetsstandard
133	70	3,45%	896 807	38 476	3 206	Full lägenhetsstandard
135	122	6,02%	1 563 006	67 059	5 588	Full lägenhetsstandard
137	52	2,56%	666 199	28 583	2 382	Full lägenhetsstandard
141	52	2,56%	666 199	28 583	2 382	Full lägenhetsstandard
143	111	5,47%	1 422 079	61 013	5 084	Full lägenhetsstandard
145	70	3,45%	896 807	38 476	3 206	Full lägenhetsstandard
147	71	3,50%	909 618	39 026	3 252	Full lägenhetsstandard
149	81	3,99%	1 037 733	44 523	3 710	Full lägenhetsstandard
151	71	3,50%	909 618	39 026	3 252	Full lägenhetsstandard
153	71	3,50%	909 618	39 026	3 252	Full lägenhetsstandard
155	81	3,99%	1 037 733	44 523	3 710	Full lägenhetsstandard
157	71	3,50%	909 618	39 026	3 252	Full lägenhetsstandard
159	70	3,45%	896 807	38 476	3 206	Full lägenhetsstandard
161	111	5,47%	1 422 079	61 013	5 084	Full lägenhetsstandard
163	52	2,56%	666 199	28 583	2 382	Full lägenhetsstandard
Totalt	2 028	1	25 981 772	1 114 718	92 893	

F Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgift bostäder	1 114 718	1 137 012	1 159 752	1 182 947	1 206 606	1 230 738	1 358 835
Parkeringsintäkter	66 000	67 320	68 666	70 040	71 441	72 869	80 454
Intäkter lägenheter	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 180 718	1 204 332	1 228 419	1 252 987	1 278 047	1 303 608	1 439 288
Kostnader							
Fastighetsskötsel	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279
Ekonomisk förvaltning/administration	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615
Vatten, avlopp	83 148	84 811	86 507	88 237	90 002	91 802	101 357
Sopor	79 092	80 674	82 287	83 933	85 612	87 324	96 413
El och värme gemensamma utrymmen	58 812	59 988	61 188	62 412	63 660	64 933	71 691
Uppvärmning	165 000	168 300	171 666	175 099	178 601	182 173	201 134
Löpande underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Periodiskt underhåll	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Fastighetsavgift	33 670	34 343	35 030	35 731	36 445	37 174	41 044
Försäkringar	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
TV-avgift, Sami, Stim	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Summa kostnader.	859 722	876 916	894 455	912 344	930 591	949 203	1 047 996
Resultat före avskrivning	320 996	327 416	333 964	340 643	347 456	354 405	391 292
Avskrivningar	91 713	91 713	91 713	91 713	91 713	91 713	91 713
Resultat före finansnetto	229 283	235 703	242 251	248 930	255 743	262 692	299 579
Räntekostnad	229 283	224 697	220 111	215 526	210 940	206 354	183 426
Resultat	0	11 006	22 140	33 404	44 803	56 338	116 153

G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränteförändring							
Vid antagen räntenivå	1 114 718	1 137 012	1 159 752	1 182 947	1 206 606	1 230 738	1 358 835
Antagen räntenivå +1%	1 160 574	1 155 071	1 149 569	1 144 066	1 138 563	1 133 060	1 105 546
Årsavgiften höjs med	4,1%	3,6%	3,1%	2,6%	2,1%	1,6%	-0,8%
Vid antagen räntenivå	1 114 718	1 137 012	1 159 752	1 182 947	1 206 606	1 230 738	1 358 834
Antagen räntenivå +2%	1 206 431	1 222 305	1 238 625	1 255 401	1 272 640	1 290 352	1 412 028
Årsavgiften höjs med	8,2%	7,7%	7,1%	6,5%	5,9%	5,3%	2,5%
Vid antagen räntenivå	1 114 718	1 137 012	1 159 752	1 182 947	1 206 606	1 230 738	1 358 835
Antagen räntenivå +3%	1 252 287	1 267 245	1 282 648	1 298 506	1 314 828	1 331 623	1 452 382
Årsavgiften höjs med	12,3%	11,7%	11,0%	10,4%	9,7%	9,1%	5,8%
Drift/underhållskostnaderna							
Vid antagna drift/underhållskostnader	1 114 718	1 137 012	1 159 752	1 182 947	1 206 606	1 230 738	1 358 835
Kostnader ökar med 5%	1 136 020	1 158 388	1 181 874	1 206 535	1 232 428	1 259 616	1 417 359
Årsavgiften höjs med	1,9%	3,9%	6,0%	8,2%	10,6%	13,0%	15,6%
Drift/underhållskostnaderna							
Vid antagna drift/underhållskostnader	1 114 718	1 137 012	1 159 752	1 182 947	1 206 606	1 230 738	1 358 834
Kostnader ökar med 10%	1 157 323	1 180 756	1 205 360	1 231 195	1 258 321	1 286 804	1 452 059
Årsavgiften höjs med	3,8%	5,9%	8,1%	10,4%	12,9%	15,4%	30,3%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

H. Nyckeltal

Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm	15 073	kr
Belåning i föreningen per kvm lägenhetsyta under första verksamhetsåret	2 261	kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret	390	kr

I. Underhållsplan

Enligt bil. Statusbesiktning 2011-06-07

J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna tecknar bostadsrättstillägg för lägenheterna.

K. Särskilda förhållanden

Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten: (Nedanstående belopp är avrundade)

1. Förvärv av aktierna

Brf Strandsnäckan org.nr 769622-0834 förvärvar aktierna i Sbf 7 Strandsnäckan Fastighets AB, org.nr 556746-5751

Överenskommet värde för fastigheten	29 000 000
Justerat eget kapital	100 000
Bokfört värde på fastighet	-21 101 569

Värde på aktier	7 998 431
-----------------	-----------

Bolaget Sbf 7 Strandsnäckan Fastighets AB med org.nr. 556746-5751 överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

2. Förvärv av fastigheten Strandsnäckan 5

Föreningen beviljas lån av banken på 4 585 652

Bolaget Sbf 7 Strandsnäckan Fastighets AB med org.nr. 556746-5751 överlåter fastigheten till ett pris motsvarande bokfört värde för fastigheten. Överlåtelsen sker genom dellikvid motsvarande lånebelopp samt säljrevers.

3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Strandsnäckan 5 skriver ner aktierna som tillgångar med 7.898.431 till 100.000

Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

4. Försäljning av Bolaget Sbf 7 Strandsnäckan Fastighets AB med org.nr. 556746-5751

Bolaget har nedskrivits till 100.000 och man säljer aktierna(för likvidation).

5. Betalning av BRF aktieförvärv

De genom aktieförsäljningen inbringande beloppet tillsammans med Insatserna, samt resterande del av banklånet används för att reglera säljrevers.
