allabrf.se

Ekonomisk plan

BRF Jungfrun 1

upprättad inför köp av HB Fastighetsbolaget Brandmästaren 21
2014-06-01

innehåll

1. allmänna förutsättningar
2. beskrivning av fastigheten
3. ekonomiska grunddata
4. underhållsplan
5. process avyttring av huset och ombildning
6. kostnader för ombildning och finansiering
7. lägenhetsförteckning & lokaler
8. budget 2014 & 2015 med löpande intäkter och kostnader
9. nyckeltal
10. ekonomisk prognos 2014- 2023
11. känslighetsanalys
12. försäljning av vindslägenheten nr 1401
13. särskilda förhållanden

bilagor

A Besiktningsprotokoll tekniskt

B Stadgar

C Bokslut för HB 2013

D Tax.värdebesked

E SKV utlåtande – följer sen

F Hyresavtal

G Mäklarvärdering

H Regbevis Brf

I Årsredovisning

PW

allabrf.se

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Jungfrun 1, reg nr 769617-4296

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus nr 21 i kvarteret Brandmästaren i Stockholm upplåta bostadslägenheter till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen genom sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemmar i föreningen Jungfrun 1 är de samma som är delägare i Fastighetsbolaget Brandmästaren 21 HB, se lägenhetsförteckningen 7.

I enlighet med 3 kap.1§ i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske april 2014 så att ombildningen kan ske per 1 juni 2014.

Kring denna ombildning finns ett konsensusbeslut i Fastighetsbolaget Brandmästaren 21 HB. Ombildningen är ett sätt att förändra ägandet till en reglerad förvaltningsform för gemensamt ägda bostäder i en fastighet med bibehållande av medlemmarnas/ HB-delägarnas boende, ingångsvärden och andelar utan penningtransaktioner eller skattekonsekvenser.

2. Fastighetsbeskrivning

Fastighetens beteckning;	Brandmästaren 21, Hedvig Eleonora, Östermalm
Adress;	Jungfrugatan 20 11444 Stockholm
Tomtarea;	407 kvm
Bostadsarea;	634 kvm
Antal bostäder	7
Lokalarea ;	125 kvm + källarlager 106 kvm
Antal lokaler	2 + källare
Byggnadsår	1888 verkligt (tax. år 1929, värdeår 1959)
Ombyggandsår	1970 (bildande av HB)

allabrf.se

Beräknad hyresutveckling		2014	2016	2020	2023
Årsavgift	lgh 1101 1:a	5200.-	2300.-	2500.	2650.-
	lgh 1302 4:a	20900.-	9200.-	9950.-	10550.-
	lgh 1401 4:a	24200.-	10650.-	11550.-	12250.-

12. Redovisning budget för försäljning av vindslägenheten 1401

I samband med överlåtande av lägenheterna till BRF fortsätter den HB-ägda vindslägenheten att samägas i samma relationer som i HB. Samtidigt lyfts lånen över på de fd HB delägarna och kopplas till denna lägenhet. Detta är överenskommet med SHB Östermalmstorg, Peter Israelsson som en ur bankens synvinkel möjlig lösning. Det innebär att denna lgh är ägd av fysiker vilket har betydelse för BRF äkthet.

Samtidigt innebär det att BRF är lånefritt.

Steg 1

- Lägenheten med lån behålls av delägarna, med samägaravtal juni 2014 -mars 2015
- Lånen i SHB uppgår till 6.962.215 kronor.

Finansiering av lån under perioden juni-14-mars-15	2014	2015
Intäkter:		
Hyra juni-december	189.000	81.000
Utgifter:		
Räntor på lån april-december	120.000	53.000
Avgift till brf (som ovriga lagenheter)	14.000	5.000
Resultat (som tillfaller oss enskilt)	55.000	23.000

Summa beräknat överskott 78.000

Steg 2

Lägenheten säljs till beräknat försäljningspris: 10.750 milj kr +/-

Beräknad vinst att beskatta blir försäljningspris minus ingångsvärdet (4.625´) = är 6.125kkr på vilken vi betalar 22 % skatt = 1.350 kkr

Det reella överskottet blir försäljningspriset minus lånen 6.962´ minus skatten 1.350´ = 2.438 kkr kr att fördela på delägarna.

Av detta kommer 800.kkr avsättas i reparationsfond i BRF som medlemstillskott

allabrf.se

13. Särskilda förhållanden

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Jungfrun 1, har upprättat denna ekonomiska plan enligt reglerna i bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv jämte upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt.

Bostadsrättshavarna erlägger insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och kapitalkostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Dessutom har medlem i förekommande fall att erlägga vissa konsumtionsavgifter.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden.

Genom undertecknande av planen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Stockholm den 24 april 2014

Bostadsrättsföreningen Jungfrun 1

Borg Kristian

Niblaeus Kerstin

Wikström Birgitta

allabrf.se

Intyg av ekonomisk plan

Undertecknade intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 §, granskat den ekonomiska planen daterad den 24 april 2014 avseende Bostadsrättsföreningen Jungfrun 1 (769617-4296). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Vi får härmed avge följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Faktiska uppgifter som har lämnats i planen överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar.

Vi har inte tagit del av något beslut i handelsbolaget att bolaget föreslås överlåtas till bostadsrätts-föreningen. Enligt ekonomiska planen finns dock ett konsensusbeslut i handelsbolaget att genomföra omvandlingen från HB till bostadsrätt.

Fastigheten består av en bostadsbyggnad.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga, och vital information om skattemässiga konsekvenser av avyttringen av föreningens fastighet till bostadsrättsföreningen har erhållits från Skatteverket.

Den ekonomiska planen framstår för oss som hållbar. Såvitt avser fördelning mellan bostadsrätternas inbördes förhållanden menar vi att bostadsrätt nr 1401 har förfördelats, men noterar att andelstalet överensstämmer med motsvarande i handelsbolaget. Föreningen uppfyller bostadsrättslagens krav och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § är därmed uppfyllda.

Uppsala den 13 maj 2014

Robert Wikström

Bo Wolwan

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

För vår bedömning tillgängliga handlingar: registreringsbevis, registrerade stadgar, underhållsutredning, fastighetsdata & fastighetstaxeringsbeslut, lokalhyreskontrakt, värdeutlåtande lgh 1401, HB-bolagsavtal med ägarlängd, utkast till årsredovisning 2013 för Fastighetsbolaget Brandmästaren 21 HB, begäran till Skatteverket om svar på frågor samt svar från Skatteverket daterat 30 april 2014.

Byggnaden är ett putsat 3 våningshus med utbyggd vind, bjälklag är av trä, väggar i puts/tegel enligt 1880-tals metod. Taket är målad plåt (ommålat 2013), fönster byttes i lägenheterna 1970 och är 2-glas. Trappuppgången har gamla englasfönster kvar.

Gårdsfasaden renoverades 2013 och gatufasaden 1998.

En omfattande gårdsrenovering gjordes 2012 med tätning av ytskikt. Under hela bakgården finns källare med förråd.

Hiss finns upp till den översta lägenheten, som är den fd vinden och den 4:e våningen. Källarkontor finns för alla lägenheter.

Bostäder

Samtliga bostäder bebos idag av de som förväntas förvärva bostadsrätterna varför BRF medlemmarna väl känner till lägenheterna s skick.

Alla bostäder har balkong som installerades 2009, utom vindslägenheten som har en liten altan. De tre stora lägenheterna har 2 fungerande kakelugnar .

Alla bostäder har anslutning till basutbudet för TV och bredband via fiber.

Ventilation i bostäderna sker genom självdrag i ventilationskanaler och kakelugnar. Kontor 1001 har en separat ventilationsanläggning som installerades 2012 och i vindslägenheten finns ett fläktsystem.

Uppvärmning sker genom vattenburen fjärrvärme med central i källaren.

Sophantering sker med kärl på gården med särskilt kärl för papper.

Tvätt sker i respektive bostad som har tvättmaskiner i badrum.

Ytskikt i bostäderna skiljer sig då individuella renoveringar skett sedan 1970 och baseras på parkettgolv i rummen, linoleummatta och jakarandaväggar i badrum, som mestadels är uppgraderat till kakel och klinker. Kök har trägolv, fullständig utrustning med diskmaskin och kyl/frys.

Lokaler

En av lokalerna är kontor med 2 rum och pentry (60kvm)

Den andra lokalen är inredd av hyresgästen till tandläkarmottagning med 2 mottagningsrum och personalpentry. Erforderlig amalgamavlopp och ventilation finns också. (65kvm)

Ett källarutrymme hyrs ut som lagerlokal (106 kvm)

allabrf.se

3. Ekonomiska grunddata vid ombildningen

Taxvärde 2013 för hela fastigheten sek 16.839.000 , varav byggnad kkr 6.351´
Taxeringsvärdet för lokalerna är mark kkr 1488´, byggnad kkr 1.498´ summa sek 2.986.000

Taxvärde av yta med bostäder för giltiga BRF medlemmar är mer än 60%

Bostäder 634 kvm **lokaler** 125kvm + källarlager 106 kvm

Lokalerna är uthyrda med 1 åriga förlängningskontrakt. Vi har i kontrakten möjlighet att höja hyran årligen enligt inflationsutveckling. Hyresökningarna har inte gjorts helt konsekvent under HB tiden (till juni 2014)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret sedan 3 år.

Belåning med huset som säkerhet i Handelsbolaget är 6.962.215 sek i SHB med en beräknad räntekostnad under 2014 på sek 190.000.-

Uppskattat värde för den gemensamt ägda lägenheter 1401 är 10.750 kkr (+.\. 250´), enligt värdering gjord av Oscars mäklare Jan Kilgren.

4. Underhållsplan för huset

En underhållsteknisk utredning har gjorts av Projektledarhuset och den åtgärd som bedömts vara mest akut är att måla fönster, detta gäller framförallt de 9 enkelkopplade i trappan, som lätt kan plockas ut och lämnas in. Kommer att åtgärdas under 2014. Uppskattad kostnad för alla fönster 250.000sek.

Vi har en utgången OVK besiktning som kommer att förnyas under april till en kostnad av 15.000. Den sista som gjordes gick ut 2008-10-31 och är gjord av Roger Mattsson, RM Miljöanalys. Huvudluften består idag av samma självdragssystem som när den gjordes. Huvudsaklig anmärkning vid mätningen var att fönsterlister hade torkat. I lokal 1001 har sedan dess en ventilationsanläggning installerats och tandläkarmottagningen har också egen ventilation. Vi har i lägenheterna bytt ut ett av fönstren mot gården mot en balkongdörr, sedan mätningen gjordes, för 4:orna i kök och i 1:orna i rummet.

Rekommenderas även utbyte av radiatorer för att spara energi, budget sek 50.000.-

Erfarenhetsmässigt kommer vi att behöva re-lina stammarna inom 10 -årsperioden. De är dock besiktigade (filmade) och befunna vara i gott skick. Besiktningsmannens prognos för reparationsbehov under kommande 10 år uppskattades till 970 000 kr fram till år 2023.

Se bilaga Teknisk besiktning

allabrf.se

5. Avyttring av huset och överlåtelse av bolagsandelar

Ombildning beräknas kunna ske 1 juni 2014.

SKV rekommenderar att vi följer en modell för ombildning som innebär att vi

1. Upplöser HB och ingår ett samägandeavtal där vi fortsatt äger våra andelar av fastigheten som är HB´s enda tillgång och huvudsakliga verksamhet
2. Vi tar även över de lån som finns på HB (6.962kkr)
3. Samägandeavtalet innehåller en klausul om att var och en säljer /överför sin andel av huset till BRF Jungfrun1 i direkt anslutning till upplösningen av HB, med bibehållande av andelar och där våra omkostnadsvärden är våra ingångsvärde i BRF (summa 12.095kkr)
4. Samarbetsavtalet innehåller även en klausul om försäljning av lgh 1401 (vindslägenheten som HB äger), avsättning till reparationsfond och lösen av lån.

6. Kostnader för ombildning och finansiering

Konsulter skatterådgivning		25.000	
Avtalsjurist		50.000	
Ekonomisk certif & teknisk besiktning		50.000	
Lagfart	1,5% av taxvärdet	252.000	
Oförutsett		23.000	summa 400.000

Fastighetsförvärvet kommer endast innefatta dessa kostnader, då värdet för HB överförs 1:1 till BRF. Dessa kostnader ska delas på delägarna enligt andelsvärde i HB. Konsultkostnaderna kommer att tas i HB.

Finansiering av befintligt lån i HB genom fortsatt samägande av lägenhet 1401, senare försäljning och övertagande/ lösen av lån

Den HB-ägda lgh 1401 ska fortsatt samägas i samband med överlåtelse till BRF för att säljas av delägarna gemensamt efter nyår 2015. Samtidigt tar vi privat gemensamt över de lån som finns i HB. Det innebär att BRF kommer att vara lånefritt från start. Räntekostnaden under juni- dec 2014 samt Q1 2015, bekostas av hyra från hyregäst som har ett års kontrakt och betalar 270.000 i hyra under sin begränsade hyresperiod. Dessutom är lgh 1401 på detta sätt ägd av fysiker vilket har betydelse för föreningens äkthet. Se kontrakt samt under 12.

allabrf.se

Reparationsfond

Då vi Q1-2015 sålt lgh 1401 kommer vi som medlemstillskott i enlighet med våra andelstal, avsätta del av överskottet i en reparationsfond för att täcka det förväntade behovet under kommande 10 år, sek 970.000, beräknat enligt teknisk besiktning,

se under 12.

Skattefrågor

Skatteeffekten för övergången antas följa tidigare likartade ombildningar och inte medföra några direkta skattekonsekvenser för oss som fysiker. För att undvika överraskningar har "Dialogfrågor " ställts till SKV med referens till RÅ utslag 1999-35, Riksskattenämnden 2010 - 07-08- dnr 143/08 och ett utslag från 2005.(SRN 2005-01-26, Omvandling till bostadsrättsförening). Processen under punkt 5. Har föreslagits av SKV. Vi har ännu inte fått svar på frågan ställd av Bris& Bris. (se kopia)

7. Lägenhetsredovisning

Angivna andelstal och ytor är samma som HB enligt gällande underlag vid övergången och är ej ommätta eller reviderade.

Insatserna blir mycket olika då de är de samma som våra ingångsvärden i Handelsbolaget och våra förvärv har skett vid olika tillfällen och genom köp och arv, med början på 1970 talet fram till 2000-talet. För att reglera detta innehåller upplåtelseavtalet uppgift om ägarandel i BRF som blir likställd med respektive andelstal i HB/ BRF enligt nedanstående förteckning.

Bostäder

Lgh nr	yta	rum	andelstal	insats	ägare
Lgh 1101	35 kvm	1 rok	5,28	2,2 mkr	Margareta Westman
1102	131 kvm	4rok	18,46	2,6 mkr	Birgitta Wikström
1201	35 kvm	1 rok	5,59	0,25 mkr	Kristian Borg
1202	131 kvm	4 rok	19,7	1,9 mkr	Ulf Dahlsten/Niblaeus
1301	35 kvm	1 rok	5,91	0,02 mkr	Tove Eismann
1302	131 kvm	4 rok	20,9	0,5 mkr	Daniel AlonsoRönnberg
1401	136 kvm	4 rok	24,16	4,625 mkr	HB enl ovan
			100%		

Den totala insatsen kommer att vara sammanlagt 12.095.000 kr

allabrf.se

Lokaler			Hyresgäst	Årshyra-14
Lokal 1001	60 kvm	2 rok	NonStop AgenturerAB	132.000
Lokal 1002	65kvm	2 rok	Johanna Pawloska Tandteknik	122.000
Källare	106kvm		Hanser Produktions AB	44.000

8. Budget för Jungfrun 1

Då fastigheten ombildats har inflyttning redan skett. Uppgifterna i planen är grundade på vid upprättandet kända förhållanden. Medlemmarna kommer att fortsätta vara desamma tills den gemensamt ägda vindslägenheten har sålts och ytterligare en medlem tillkommit. Även våra lokalhyresgäster kommer att vara desamma.

Driftskostnaderna 2014 grundas på de faktiska kostnader som redovisats för fastigheten under 2013 uppräknade med 3 %.

10-års-budgeten innehåller en beräknad årlig kostnadsökning med 2 %

I fastighetens driftskostnader ingår städning, el, TV och bredbandsavgifter samt värme, vatten och sophantering.

2015 års avgift innehåller avsättning till reparationsfond. Under detta år görs ett större ägartillskottet till reparationsfonden som sänker avgiften och balanseras så att föreningen gör ett beräknat överskott på 16-20.000 sek/år.

Lgh nr	yta	rum	andelstal	avgift/år2015	2016
Lgh 1101	35 kvm	1 rok	5,28	5.200	2.300
1102	131 kvm	4rok	18,46	18.400	8.100
1201	35 kvm	1 rok	5,59	5.500	2.450
1202	131 kvm	4 rok	19,7	19.900	8.700
1301	35 kvm	1 rok	5,91	5.900	2.600
1302	131 kvm	4 rok	20,9	20.900	9.200
1401	136 kvm	4 rok	24,16	24.200	10.650
				100.000	44.000

allabrf.se

Budget 2014 juni - dec

Drift	Avgifter lgh	80.000	
	Hyror lokaler	172.000	**Summa intäkter 252.000**

Utgifter

Värme el vatten	98.000	
Städning, förbrukn	20.000	
Bredband	6.000	
Försäkring	7.000	
Förvaltning	14.000	
Bokslut, dekl. revision	15.000	
Övrigt underhåll	50.000	
	Summa kostnader förvaltning & drift	**210.00**
Skatt	20.000	
Överskott	22.000	
Rep.fond avsättning	22.000	

Årsbudget 2015

Drift	Avgifter lgh	100.000	
	Hyror lokaler	300.000	**Summa intäkter 400.000**

Utgifter

Värme el vatten	160.000	
Städning, förbrukn	40.000	
Bredband	12.000	
Försäkring	12.000	
Förvaltning	25.000	
Bokslut, dekl. revision	18.000	
Övrigt underhåll	20.000	
	Summa kostnader förvaltning & drift	**287.000**
Skatt	40.000	
Överskott	73.000	
Avsättning till reparationsfond	73.000	

allabrf.se

9. Nyckeltal

Anskaffningskostnad och insatser är samma som respektive medlems ingångsvärde se 7. Lägenhetsförteckning. De är mycket olika men förorsakar ingen skattemässig effekt eller annan utgift för delägarna i samband med ombildningen vilket är en förutsättning.

Ingen annan kontantinsats än respektive ingångsvärde kommer att erläggas av medlemmarna i BRF

Belåning år 1 (2014/ 6-12) 0 Belåning år 2-10 (2015-2023) 0

Årlig driftskostnad (inkl skatt) på BRF lghyta 470 sek/kvm (inkl lokalyta 390.-)

Årsvgift / kvm 2014 /6-12; 220 sek /kvm omräknat på helår
2015; 158 sek /kvm 2016 ; 70 sek/kvm

Avskrivningar

BRF kommer att fortsätta att göra skattemässiga avskrivningar med 2% /år på det bokförda värdet i enlighet med hur det gjorts tidigare i Handelsbolagets bokslut.

Övriga avgifter och förväntade kostnader

Denna plan innehåller alla förutsägbara utgifter och kostnader som kommer att uppstå för bostadsrättsinnehavarna. Vi har inga tankar på att finansiera ombildning eller boendet på här icke redovisat sätt.

10. Ekonomisk prognos 2014- 2023 (kkr)

	år1(06-12)	år2	år3	år4	år5
Intäkter(kkr)	252	400	350	357	364
Drift	210	287	293	299	305
Skatt	20	40	41	41	42
Resultat	22	73	16	17	17
Ing likv	120	142	1015	1031	1048
Avs repfond (ack)	22	95	911	928	945
Medlemstillskott rep.fond		800			
Utg likv	142	1015	1031	1048	1065
Avgift kr/kvm	0,21	0,159	0,07	0,07	0,075

allabrf.se

	år6	år7& 8	år9	år10	år11
Intäkter	371	380	390	394	400
Drift	311	319	327	330	336
Skatt	42	43	44	44	45
Resultat	18	18	19	20	19
Ing likv	1065	1083	1119	1138	1158
Avs repfond (ack)	963	981	1000	1020	1039
Utg likv	1083	1101&1119	1138	1158	1177
Avgift kr/kvm	0,075	0,078	0,078	0,079	0,08

11. Känslighetsanalys

Eftersom BRF Jungfrun 1 inte kommer att ha några lån och den årliga avgiften är låg så är föreningens ekonomi inte känslig inför ränteförändringar. Inte heller medlemmar kommer att ha sina lägenheter belånade i ingångsskedet.

Skatten har beräknats på nu gällande regler med årlig uppräkning 2%. Detta är något som kan förändras med ett ev. regeringsskifte, men går ej att ta in i en budget. Lokalernas eventuellt förändrade värde är en osäkerhetsfaktor som är omöjlig att budgetera. Å ena sidan stiger bostadspriserna i innerstan och å andra sidan talas om en bubbla.

Vi förutsätter att värdet på den lägenhet (1401) som vi vill sälja inte kommer att minska väsentligt mht fastighetens läge och kvaliteter, samt att det är en vindslägenhet. Detta innebär att vi kommer att kunna betala av hela det lån som finns på fastigheten idag och ha ett överskott som vi kan avsätta till reparationsfond.

En ytterligare möjlighet är att föreningen har 2 lokaler som kan omvandlas till 2 lägenheter och säljas till ett uppskattat dagsvärde av respektive 3 -3,500 kkr om relationen lokalhyror / lägenhetsvärde skulle förändras över tiden.

Nedan en redovisning av budgeterade hyror för våra 2 typbostäder 1;or och 4;or. Detta är de bostäder med lägst respektive högst andelstal , bortsett från vindslägenheten 1401.