allabrf.se

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUSGLIMTEN
(Org nr 769627-6422)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7-8
G. Ekonomisk prognos	9
H. Känslighetsanalys	10
I. Särskilda förhållanden	11
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	12

allabrf.se

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ljusglimten som registrerades hos Bolagsverket 2014-02-17 med org nr 769627-6422 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Angiven anskaffningskostnad är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ska så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske vinter 2014/2015.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningens av föreningens årliga kostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2014.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Eriksson och Ahlqvist AB, org nr 556795-0786 (EA Fastigheter), enligt entreprenadkontrakt tecknat vintern 2014. EA fastigheter svarar under 6 månader efter färdigställandet för det kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper EA Fastigheter de osålda lägenheterna.

Då den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisas i denna plan är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, och 12,14 § bostadsrättsförordningen.

allabrf.se

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2 Kostnad för uppvärmning, vatten och sophämtning ingår i årsavgiften.

3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt uteplatser.

4 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

5 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Kalmar den 14 mars 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUSGLIMTEN

Daniel Ahlqvist | Pär Eriksson | Kenneth Petersson

allabrf.se

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Husbilen
Adress:	Vänskapens väg, Kalmar
Tomtens areal:	ca 3000 kvm
Lägenhetsyta	1524 kvm

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

24 lägenheter i 3 hus. Husen är anslutna för elleveranser och fjärrvärme till Kalmar Energi samt till Kalmar Vatten för vatten och avlopp, KSRR för renhållning och Telia för fiber. Till varje lägenhet hör en carport samt förråd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg, fasad av trä.

Rumsavskiljande väggar: Träregelvägg med OSB och gipsskivor.

Yttertak:	Papp på skivor med enkupiga tegelpannor.
Fönster/-dörr:	3-glas isolerfönster i förstärkt PVC karm.
Ventilation:	Mekaniskt system av typen FTX med till- och frånluft och värmeåtervinning
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet där respektive lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang
Värmeanläggning:	Fjärrvärme och vattenburet radiatorsystem.
Data/telefoni:	Anslutning till data/telefoni genom fiberkabel där respektive lägenhetsinnehavare själv avtalar om abonnemang.
TV:	Anslutning till TV genom fiberkanal
Vatten:	Gemensam anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnad för carport och förråd

Grundläggning:	Gjuten isolerad platta och asfalt vid bilplatsen
Yttervägg:	Förråd isolerat med 100 mm samt utvändigt beklädd med träpanel. Öppet mellan bilarna
Yttertak:	Papp på råspont

Kortfattad rumsbeskrivning (ex eventuella tillval)

Rum	**Golv**	**Väggar**	**Tak**
Hall	Parkett/Klinker	Målat	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målat	Målat
Kök	Parkett/Klinker	Målat	Målat
Badrum/Tvätt	Plastmatta	Plastmatta	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målat	Målat
Klädkammare	Parkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen

allabrf.se

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	6 000 000 kr
Entreprenadkostnader*	25 420 000 kr

- Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar även kostnader för fastighetsbildning, lagfart, pantbrev, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, marknadsföring, föreningsbildning och ekonomisk plan mm.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	31 420 000 kr

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom EA Fastigheters entreprenadförsäkring eller av EA Fastigheter anlitat byggentreprenadföretag.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt	11 500 000 kr
Säkerhet för lånen är pantbrev	
Insatser:	19 920 000 kr
Summa beräknad finansiering	31 420 000 kr

allabrf.se

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning)

Räntekostnader		
Investeringslån		
Totalt lån 11 500 000 kr, ränta 3,5 %		402 500 kr
3,5 % speglar en ränta på lån med bidningstiden 1/3 rörligt, 1/3 medel lång och 1/3 lång sikt.		
Delsumma amortering år 1		55 000 kr
Amorteringen förutsätts öka med 2,5 % årligen.		
Beräknad kapitalkostnad år 1		457 500 kr
Avsättning till fastighetsunderhåll		40 000 kr
Driftkostnader och övriga kostnader:		
Ekonomisk förvaltning	16 000 kr	
Arvode styrelse och revisor	9 000 kr	
Fastighetsförsäkring	18 000 kr	
Löpande underhåll	24 000 kr	
Gräsklippning snöskottning	24 000 kr	
TV	2 880 kr	
Uppvärmning	85 000 kr	
VA	70 000 kr	
Renhållning	22 000 kr	
Fastighetsel	15 000 kr	
Delsumma driftkostnader		285 880 kr
Driftsreserv		34 000 kr
Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande.		
Summa beräknade årliga kostnader		817 380 kr

allabrf.se

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	817 380 kr
Summa beräknade årliga intäkter	817 380 kr

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

Av lägenheterna är 12 st 3 rok på 83 m2 och 12 st 2 rok på 44 m2
Total lgh yta är 1524 m2

Gavellägenheter
Lägenhet 83 m2
Andelstal: 5,45 %
Insats: 1 090 000 kr
Årsavgift: 44 516 kr
Månadsavgift: 3710 kr

Lägenhet 44 m2
Andelstal: 2,89 %
Insats: 650 000 kr
Årsavgift: 23 599 kr
Månadsavgift: 1967 kr

Inre lägenheter
Lägenhet 83 m2
Andelstal: 5,45 %
Insats: 990 000 kr
Årsavgift: 44 516 kr
Månadsavgift: 3710 kr

Lägenhet 44 m2
Andelstal: 2,89 %
Insats: 650 000 kr
Årsavgift: 23 599 kr
Månadsavgift: 1967 kr

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser och årsavgifter mm

Lgh nummer	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal	Årsavgift kr	Månadsavgift kr
101	2 rok	44	650000	2,89%	23599	1967
102	3 rok	83	1090000	5,45%	44516	3710
103	3 rok	83	990000	5,45%	44516	3710
104	2 rok	44	590000	2,89%	23599	1967
105	2 rok	44	590000	2,89%	23599	1967
106	3 rok	83	990000	5,45%	44516	3710
107	3 rok	83	1090000	5,45%	44516	3710
108	2 rok	44	650000	2,89%	23599	1967
109	2 rok	44	650000	2,89%	23599	1967
110	3 rok	83	1090000	5,45%	44516	3710
111	3 rok	83	990000	5,45%	44516	3710
112	2 rok	44	590000	2,89%	23599	1967
113	2 rok	44	590000	2,89%	23599	1967
114	3 rok	83	990000	5,45%	44516	3710
115	3 rok	83	1090000	5,45%	44516	3710
116	2 rok	44	650000	2,89%	23599	1967
117	2 rok	44	650000	2,89%	23599	1967
118	3 rok	83	1090000	5,45%	44516	3710
119	3 rok	83	990000	5,45%	44516	3710
120	2 rok	44	590000	2,89%	23599	1967
121	2 rok	44	590000	2,89%	23599	1967
122	3 rok	83	990000	5,45%	44516	3710
123	3 rok	83	1090000	5,45%	44516	3710
124	2 rok	44	650000	2,89%	23599	1967
		1524	19920000	100%	817380	68115

allabrf.se

G. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11
Årsavgifter efter schablon	817380	824028	830805	837716	844762	851946	859270	866738	874352	882115	890030
Årsavgift kr/m2	536	541	545	550	554	559	564	569	574	579	584
Summa intäkter	**817380**	**824028**	**830805**	**837716**	**844762**	**851946**	**859270**	**866738**	**874352**	**882115**	**890030**
Kapitalkostnader											
Räntor	402500	400575	398602	396579	394506	392382	390204	387971	385683	383338	380933
Amorteringar	55000	56375	57784	59229	60710	62227	63783	65378	67012	68687	70405
Ackumulerad amortering	*55000*	*111375*	*169159*	*228388*	*289098*	*351326*	*415109*	*480486*	*547499*	*616186*	*686591*
Driftskostnader*	261880	267118	272460	277909	283467	289137	294919	300818	306834	312971	319230
Underhållskostnader											
Löpande underhåll*	24000	24480	24970	25469	25978	26498	27028	27568	28120	28682	29256
Avsättning för underhåll*	40000	40800	41616	42448	43297	44163	45046	45947	46866	47804	48760
Underhållsfond	*40000*	*80800*	*122416*	*164864*	*208162*	*252325*	*297371*	*343319*	*390185*	*437989*	*486749*
Övriga oförutsedda kostnader*	34000	34680	35374	36081	36803	37539	38290	39055	39836	40633	41446
Summa kostnader	**817380**	**824028**	**830805**	**837716**	**844762**	**851946**	**859270**	**866738**	**874352**	**882115**	**890030**

Ränteantagande %	3,5
Inflationsantagande %	2
Lägenhetsyta m2	1524
Investeringslån (milj kr)	11,5
Antal lägenheter	24

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

Fastighetsskatt utgår ej under de 15 första åren

allabrf.se

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift nelopp i kr/m2
(exkl hushållsel)
Löpande priser

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå	536	541	545	550	554	559	564	569	574	579	584
2. Dagens räntenivå + 1 %	612	616	620	624	628	633	637	641	646	651	655
3. Dagens räntenivå + 2 %	687	691	695	698	702	706	710	714	718	723	727
4. Dagens räntenivå + 3 %	763	766	769	773	776	780	783	787	791	794	798
6. Dagens räntenivå - 1 %	461	466	470	475	480	485	491	496	501	507	513
7. Dagens räntenivå - 2 %	385	391	396	401	406	412	418	423	429	435	441
Dagens räntenivå och											
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	538	542	547	552	556	561	566	571	576	581	586
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	540	544	549	553	558	563	568	573	578	583	588
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	535	539	543	548	552	557	562	567	572	577	582
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	533	537	542	546	551	555	560	565	570	575	580

Ovanstående belopp avser kr/m2 BOA och år