Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Saturnus 7

Organisationsnummer 769627-3767

Växjö kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

		Sid.
A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighet	3
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	3
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	4
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	5
F.	Ekonomisk prognos	5
G.	Känslighetsanalys	5
H.	Särskilda förhållanden	5
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2014-09-01

April 2014

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Saturnus 7 som har sitt säte i Göteborg och som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighetsägarna till fastigheten Saturnus 7 i Växjö kommun har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde den 15 augusti 2014. Förvärvet ska ske genom övertagande av aktierna till ett aktiebolag som i sin tur äger fastigheten.
Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde.
Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.
För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst
I samband med förvärvet av fastigheten, genom köp av aktier, kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller resultat

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början september månad år 2014 och avslutas i oktober månad år 2014.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad år 2014.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Saturnus 7 i Växjö kommun.
Adress:	Borgmästaregatan 2
Tomtens areal:	1460 m^2
Bostadsarea:	646,7 m^2
Lokalarea:	120 m^2
Antal byggnader:	1
Byggnadsår:	1935, tillbyggnadsår 1998

Gemensamma anordningar
Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till VEABs fjärrvärmenät.
Undercentralen för produktion/distribution av värme och varmvatten är belägen i källaren.
Fönster tvåglas i trä.
Sophantering via kärl på gården.
Centralantenn för radio och TV.

Gemensamma utrymmen
Tvättstuga belägen i källaren.
Lägenhetsförråd belägna i källaren.

allabrf.se

Sophantering via kärl på gården.
Centralantenn för radio och TV.

Gemensamma utrymmen
Tvättstuga belägen i källaren.
Lägenhetsförråd belägna i källaren.

Gemensamma anordningar på tomtmark
Planteringar
Inhägnader
Piskplatser
Förråd för gräsklippare och trädgårdsredskap.

Parkering
5 st biluppställningsplatser på gården. 1 st garage.

Servitut
Fastigheten saknar kända servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning
Källare: Ja
Antal våningar: 2 samt inredd vind samt källare
Grundläggning: Platta på mark
Ytterväggg: Putsad
Lägenhetsskiljande väggar: Trä
Bjälklag: Trä
Kommunikationer: Trapphus
Yttertak: Tegel/Plåt
Uppvärmningssystem: Vattenburet
Ventilation: Mekanisk samt självdrag

Bostädernas biutrymmen
1 lägenhetsförråd per lägenhet, belägna i källare.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme	Klinker/Trägolv	Målade	Målat
Kök	Trägolv/plastmatta	Målade	Målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kaklade	Målat
Övriga rum	Trägolv/plastmatta	Målade	Målat
Utrymmen för tvätt.	Klinker	Kakel	Målat

Nödvändigt underhållsbehov
Fastigheten har besiktigats av Tyréns AB (besiktning bifogas).
Kostnader för åtgärdsbehov bedöms till 430 000 kr inkl. moms. Finansiering av kostnaderna är upptagna i planen under reparationsfond.

Försäkringar
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad och föreningen avser bibehålla sådan försäkring.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Köpeskilling för befintligt hus inkl lagfartskostnad		15 155 500
Ekonomisk plan	25 000	
Reparationsfond	430 000	
Kassa	50 000	
Summa	15 660 500	

Taxeringsvärdet har fastställts år 2012 till 3 851 kkr, varav markvärde 775 kkr. Den angivna anskaffningskostnaden är slutlig.

allabrf.se

Finansiering	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta	Amortering	Summa
Hypotekslån 1	2 000 000 kr	5 år	2,97%	59 400 kr	0 kr	59 400 kr
Hypotekslån 2	2 500 000 kr	1 år	2,30%	57 500 kr	9 000 kr	66 500 kr
Summa lån	4 500 000 kr					
Insatser och upplåtelse-avgifter	10 660 500 kr					
Summa	15 660 500 kr			116 900 kr		125 900 kr

Villkoren för lånen är baserade på kostnad för lånen vid tillfället då den ekonomiska planen skrivs. Detta utgör ingen garanti för framtida kostnadsläge.

Kapitalkostnader

Räntor	116 900 kr
Avskrivningar	34 364 kr

Avskrivningar beräknas till 1 procent på bokförda värdet exkl. mark (3 436 360 kr 2014).
Om avskrivningarna ökas utöver detta kan detta leda till bokföringsmässigt negativt resultat.

Driftkostnader

Försäkringar	7 000 kr
Fastighetsskötsel	12 000 kr
Förvaltning	25 000 kr
Styrelse och revision	10 000 kr
Fastighetsel	1 812 kr
Renhållning	7 670 kr
Värme och varmvatten	73 018 kr
Vatten och Avlopp	18 325 kr
Reparation och underhåll	35 000 kr
Övrigt	10 000 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (eller motsvarande)	12 285 kr
Summa kostnader	**399 665 kr**
Avsättningar yttre fond (0,52% av taxeringsvärdet)	20 000 kr

Bostadsrättsinnehavarens egna kostnader

Hushållsel
Eventuellt TV abonnemang
Eventuellt Internet abonnemang
Hemförsäkring

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas

Årsavgifter	351 374 kr
Hyresintäkt garage	4 800 kr
Hyresintäkt p-platser	7 200 kr
Summa beräknade intäkter	**363 374 kr**

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, (avsättningar till medlemmarnas lägenhetsunderhåll) etc.

Tabell

		Area	Andel	Årsavgift	Månadsavgift	Insats
Lgh	1	52	0,06782	23 831 kr	1 986 kr	780 000 kr
	2	132	0,17217	60 495 kr	5 041 kr	1 980 000 kr
	3	139	0,18130	63 703 kr	5 309 kr	2 085 000 kr
	4	103	0,13434	47 204 kr	3 934 kr	1 545 000 kr
	5	56,4	0,07356	25 848 kr	2 154 kr	846 000 kr
	6	53,5	0,06978	24 519 kr	2 043 kr	802 500 kr
	7	64,8	0,08452	29 697 kr	2 475 kr	972 000 kr
	8	46	0,06000	21 081 kr	1 757 kr	690 000 kr
Lokal	1	100	0,13043	45 829 kr	3 819 kr	800 000 kr
	2	20	0,02609	9 166 kr	764 kr	160 000 kr
Summa		766,7		351 374 kr	29 281 kr	10 660 500 kr

F. Ekonomisk Prognos

Finansiering	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	351 374 kr	355 169 kr	359 044 kr	363 001 kr	367 041 kr	371 166 kr	393 127 kr
Hyror	12 000 kr	12 240 kr	12 485 kr	12 734 kr	12 989 kr	13 249 kr	14 628 kr
Årsavgift/kvm	458 kr	463 kr	468 kr	473 kr	479 kr	484 kr	513 kr
Summa intäkter	***363 374 kr***	***367 409 kr***	***371 529 kr***	***375 735 kr***	***380 030 kr***	***384 415 kr***	***407 755 kr***
Kapitalkostnader							
Räntor	116 900 kr	116 693 kr	116 486 kr	116 279 kr	116 072 kr	115 865 kr	114 830 kr
Avskrivningar	34 364 kr	34 364 kr	34 364 kr	34 364 kr	34 364 kr	34 364 kr	34 364 kr
Driftkostnader							
Driftkostnader	199 825 kr	203 822 kr	207 898 kr	212 056 kr	216 297 kr	220 623 kr	243 586 kr
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	12 285 kr	12 531 kr	12 781 kr	13 037 kr	13 298 kr	13 564 kr	14 975 kr
Summa kostnader	***363 374 kr***	***367 409 kr***	***371 529 kr***	***375 735 kr***	***380 030 kr***	***384 415 kr***	***407 755 kr***
Resultat	**- kr**	**- kr**	**- kr**	**- kr**	**- kr**	**- kr**	**- kr**

Förutsättningar: 2% inflation samt uppräkning av årsavgifter och taxeringsvärde

G. Känslighetsanalys*

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift vid nollresultat per kvm om:							
Ingen förändring	458 kr	463 kr	468 kr	473 kr	479 kr	484 kr	513 kr
Antagen räntenivå går upp 1%	517 kr	522 kr	527 kr	532 kr	537 kr	543 kr	571 kr
Antagen inflationsnivå upp 1%	458 kr	472 kr	486 kr	501 kr	516 kr	531 kr	616 kr

allabrf.se

H. Särskilda Förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelse-avgift, 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. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

4. Det förutsättes att respektive bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomten och altanen.

5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

Bro 2014-08-12
.....
(Ort och datum)

Bostadsrättsföreningen Saturnus 7

.....
(Sara Norlin)

.....
(Mårten Norlin)

.....
(Gunilla Hörberg)

allabrf.se

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Saturnus 7, org.nr. 769627-3767, i Växjö kommun, daterad 2014-08-12 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas åtta bostadlägenheter samt två lokaler avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med bedömda underhållskostnader, renoveringsbudget, utkast till aktieöverlåtelseavtal, finansieringsoffert, garanti osålda lägenheter, styrelseprotokoll och allmän fastighetsinformation.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2014-08-27

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2014-08-27

Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

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