allabrf.se

Ekonomisk plan

Org. nr. 769628-0564

Brf Sjöbo

Romanäs i Tranås

Med direkt sjökontakt och
en fantastisk utsikt över Sommen

allabrf.se

Innehållsförteckning

1: Allmänna förutsättningar
2: Beskrivning av fastigheten
3: Kostnader för köp av föreningens fastigheter
4: Finansieringsplan
5: Föreningens årliga kostnader och intäkter
6: Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
7: Redovisning av andelstal, insats och årsavgifter
8: Särskilda förhållanden samt styrelsens underskrifter

.....

BRF Sjöbo

.....

allabrf.se

7. Redovisning av andelstal, insats och årsavgifter

Lgh nr	Yta i kvm	Antal rum	Årsavgift kronor	Avgift mån	Insatser (i kkr)	Andelstal i procent
Romanäs 1:8						
1001	ca 92	3 r o k	51240	4270	1275	9,0
1002	ca 71	3 r o k	39540	3295	975	6,9
1003	ca 65	3 r o k	36204	3017	950	6,3
1101	ca 91	3 r o k	50676	4223	1275	8,9
1102	ca 135	4 r o k	73632	6136	1750	13,2
1202	ca 66	2 r o k	36756	3063	725	6,4
Romanäs 1:9						
1001	ca 106	3 r o k	59040	4920	1375	10,4
1002	ca 117	4 r o k	65169	5430	1490	11,4
1101	ca 106	3 r o k	59040	4920	1375	10,4
1102	ca 117	4 r o k	65169	5430	1490	11,4
1202	ca 58	2 r o k	32304	2692	750	5,7
Totalt:	**ca 1024**		**570000**	**47500**	**13430**	**100,0**

allabrf.se

8. Särskilda förhållanden samt styrelsens underskrifter

Viktiga påpekanden

-De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter, angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande och känd information.

-Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som ovan angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.

-Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

-Lägenheternas ytor är beräknade utifrån fastighetens planritning och på plats. Lägenheternas ytangivelser i denna ekonomiska plan, kan dock ej garanteras.

-Förutom årsavgifterna till föreningen, ansvarar varje bostadsrättsinnehavare för det inre underhållet i lägenheten samt för sin egen förbrukning av hushållsel och ska även se till att hålla övriga utrymmen inom fastigheten i gott skick.

-Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt som stadgarna föreskriver.

-Övriga frågor se i föreningens stadgar eller relevant lagstiftning.

…….. ……
Ort Datum

Bostadsrättsföreningen Sjöbo
(undertecknas av samtliga styrelseledamöter)

……..
Elisabeth Bodén

……..
Björn Carlsson

……
Göran Liljenberg

allabrf.se

allabrf.se

1: Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens namn och syfte

Brf Sjöbo med org. nr. 769628-0564 som har sitt säte i Tranås kommun i Jönköpings län. Föreningen har registrerats hos bolagsverket 2014-04-29 och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till förningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Förvärv och tillträde

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Sundby 41 AB, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Romanäs 1:8 och Romanäs 1:9 i Tranås kommun, som enda tillgång.

Föreningen har därefter förvärvat fastigheterna från Sundby 41 AB genom en underpris överlåtelse, och bolaget likvideras därefter. Aktiekapitalet om 100 000 kr blir en tillgång i föreningen och utgör underhållsfonden.
Fastigheterna har inga bostadshyresrätter.
Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen är godkänd av intygsgivare och registrerad hos bolagsverket. Inflyttning beräknas äga rum 3/4 kvartalet 2015.

När upplåtelseavtal upprättats skall 10 % av köpeskillingen insättas på Fastighetsmäklarens klientmedelskonto. Vid tillträde erläggs resterande köpeskilling på Fastighetsmäklarens klient-medelskonto. Utbetalning till Säljare sker när 80 % av bostadsrätterna är sålda.

Den ekonomiska planen

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 kostnaderna för fastighetsförvärvet: avtalad köpeskilling, lagfart och pantbrev.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Dessa kostnader och intäkter är baserade på uppgifter om faktiska förhållanden från fastighetsägaren, den av Sören Edheimer konsult AB upprättade tekniska besiktningen utförd den 2015-04-17 och i övrigt genom uppskattningar utifrån marknadsmässiga grunder.
Föreningen avser att ändra stadgarna genom stämmobeslut innebärande att årsavgiften skall beräknas utifrån ett andelstal.

Föreningens skattemässiga status

Brf Sjöbo är en äkta bostadsrättsförening.

allabrf.se

2: Beskrivning av fastigheterna

2.1 Fastighetsbeteckningar, adresser och ytor mm.

Fastighetsbeteckningar:	Romanäs 1:8 & 1:9, i Tranås kommun
Adresser:	Romanäs, 57391 Tranås
Tomtarealer:	Romanäs 1:8 ca 1000kvm Romanäs 1:9 ca 1000 kvm
Bostadsarea:	Romanäs 1:8 ca 520 kvm Romanäs 1:9 ca 504 kvm
Lägenheter	11 st
Byggnads år:	1950
Byggnadens utformning:	Fastigheterna är i två och ett halvt plan m källare.

2.2 Gemensamma anordningar

Uppvärmningssystem:	Vattenburen värme med 1 st bergvärmepump 28 kw i varje byggnaderna installerades 2014.
Värmecentral:	Är belägen i källarplan.
El-central:	I källarplan. Ny elinstallation utfördes i samband med ombyggnaden 2001 och 2013/ 2014
Ventilation:	Självdrag, köksfläktar och våtutrymmen har delvis självdrag delvis mekanisk frånluftsventilation.
Vatten och avloppsstammar:	Utbytta till källargolv år 2000 samt 2013/2014
Vattenmätare:	Finns.
Sophantering:	Sopkärl finns ute på gården
Centralantenn:	Finns
Brandvarnare:	Finns i varje lgh

2.3 Gemensamma utrymmen (avser källare)

Tvättstuga/torkrum:	Gemensam, finns i källarplan i den ena byggnaden
Förrådsutrymmen:	Varje lägenhet har ett förråd i respektive källare.

allabrf.se

Bastu/hobbyrum: Flera rum finns för föreningen i källarplan i resp fastighet. Sammankomstrum, bastu med relaxrum, hobbyrum etc.

2.4. Gemensamma anordningar på byggnaderna

Planteringar: Runt byggnaderna finns flera gräsytor.

2.5 Parkering 12 st parkeringsplatser.

2.6 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnaderna har en typisk 1950 tals arkitektur.
Grundmurarna är av betong, ytterväggar regelverk av plank. Fasad beklädnad av plåt. Tak konstruktionen består av trä med beklädnad av betongpannor

2.7 Rumsbeskrivning

Rumstyp	Golv	Väggar	Utrustning
Hall	Ekparkett/ Ek tilja/ laminat	Tapet/målad	
Vardagsrum	EkParkett/ Ek tilja	Tapet/målad	öppen spis i 2 lgh
Sovrum	Ek parkett/ Ektilja	Tapet/målad	
Kök	Ekparkett/ laminat	Tapet/målad	DM/K/F/ fläkt ugn, häll
Badrum	Klinker	Kakel	Dusch Golvvärme T.M/TT i de större lgh:a

2.8 Nödvändigt underhållsbehov samt underhållsfond

Vid teknisk besiktning av fastigheten i april 2015 har inga brister påvisats (se under 2.8).
Då byggnaderna är totalt restaurerade invändigt, där värmekällor, el, bredband och va är utbytta, synes underhållsbehovet de närmaste 10 åren vara ringa och således inryms kostnaden i budgeten för underhåll. Fasad är underhållsfri och fönster är nymålade. Tak och grund är i gott skick. Grönytor kan förädlas, med buskar uteplatser etc. Detta kräver framförallt arbetsinsatser från föreningen.
Föreningens underhållsfond uppgår vid tillträdet till 100 000 kr (aktiekapitalet från Sundby 41)

allabrf.se

2.9 Servitut och gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt tele, el.
Samfällighet, Romanäs samfällighetsför. finns för vägar, (kostnad 10.000 / år inkl. snöröjning).

2:10 Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till Romanäs vatten och avloppsreningsanläggning som försörjer samtliga fastigheter på Romanäs. Hamrehus AB äger anläggningen och debitering har skett enligt kommunal taxa.

2.11 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Trygg Hansa.

2:12 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2015 är 369.000. Detta är ett reducerat värde då ingen uthyrning fanns vid taxeringstillfället. Nytt taxeringsvärde kommer att åsättas fastigheterna av skatteverket från och med 2016-01-01.

2.13 Energideklaration /radonmätning

Ny energideklaration kommer att upprättas, då bergvärme installerats 2014. Kostnaden för detta belastar säljaren.

3: Kostnader för köp av föreningens fastigheter.

3.1 Kostnader för köp av fastigheterna

Anskaffningskostnad aktier avser 100 % av aktiekapitalet i Sundby 41 AB ägare av fastigheterna Romanäs 1:8 och 1:9 (se ovan 1.2).	25.181.000 kr
Lagfartskostnad/ stämpelskatt: (1,5 %)	9 000 kr
Pantbrevskostnad: (2%)	240 000 kr
Totala förvärvskostnader:	**25 430.**000 kr

3.2 Pantbrev

Idag finns inga uttagna pantbrev.

allabrf.se

4: Finansieringsplan

4.1 Föreningens banklån

Lån	Belopp i kr	Säkerhet	Ränta i %	Bindnings tid	Ränte-kostnad	Amortering i kr/
1	5 000 000	Pantbrev	2,25 %	5 år	112.500	20 000
2	6 000 000	Pantbrev	2,0 %	3år	120.000	25 000
3	1 000 000	pantbrev	2,0 %	1 år	20.000	5 000
Summa:	**12 000 000**	**Snittränta**	**2,1 %**	**Summa:**	**252.500**	**50 000**

4.2 Finansieringen av föreningens köp av fastigheterna

Finansiering	**Belopp**
Föreningens banklån:	12 000 000 kr
Medlemmarnas insatser:	13 430 000 kr
Summa finansiering:	**25 430 000kr**

5: Föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnadsposter:	**Årskostnad**	**Summa**
Driftkostnader:		
Ekonomisk förvaltning	-23 000	
Löpande underhåll/reparationer	-25 000	
Fastighetsskötsel	-23 000	
Trappstädning	-10 000	
Värme	-75 000	
El	-10 000	
Vatten	-40 000	
Sophantering	-10 000	
Försäkring	-15 000	
Bredband	- 5 000	
Snöröjning	-10 000	
Summa drift:	-246 000	-246 000

allabrf.se

Underhållsfond:*			
Avsättning till underhållsfond		-50 000	-50 000
Fastighetsavgift/skatt:		-13700	-13700
Kapitalkostnader:			
Räntekostnad		-252 500	
Ränteintäkter*		+2 000	
Avskrivning/amortering		-50 000	
Summa kapitalkostnader:		300 500	-300.500
Summa kostnader:			**-610 200**

Intäktsposter

Hyresintäkter:			
P-platser	12 x 1800 kr/ år	22 000	
Båtplatser	12 x 1500 kr/ år	18 000	
Summa hyresintäkter:			40 000
Medlemsavgifter:		570 200	570 200
Summa intäkter:			610 200
Årets resultat:		**0**	
Årsavgift i kr/m			**557**

*avsättningen till föreningens underhållsfond bör inte understiga 50 000. Denna summa är baserad på en uppskattning av kostnaden för föreningens långsiktiga underhållsbehov.

6 Ekonomisk prognos

Prognos för årsavgiften år 1-11 vid dagens inflationsnivå, med oförändrad ränta och oförändrad amortering av föreningens lån, skulle innebära att årsavgiften ej förändras under år 1-11.
Detta scenario är dock osannolikt. Nedanstående flerårsprognos har beräknats utifrån en 2 procentig kostnadsökning för att ge stabilitet i föreningens ekonomi.

allabrf.se

6.1 Flerårsprognos

	År										
Kostnader & Intäkter kkr	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**				
Drift	246	251	256	261	266	272	300				
Underhåll	50	51	52	53	54	55	61				
Kapitalkostnad	301	301	301	301	301	301	301				
Fastighetsavgift	14	15	15	15		15	17				
Summa kostnader:	611	618	624	630	636	643	679				
Hyror och Avgifter	611	618	624	630	636	643	679				
Summa intäkter:	611	618	624	630	636	643	679				
Årets resultat:	0	0	0	0	0	0	0				
Årsavgifter kr/kvm	557	563	568	573	579	585	615				

Driftskostnader: beräknas öka med ca 2% per år framöver, mot bakgrund av förväntad inflation är detta högt räknat.

Underhållskostnad: Underhållskostnaden uppskattas till ca 50 000 kr för år 1 med en årlig ökningstakt på ca 2 % och avsätts till underhållsfonden som vid tillträdet består av 100 000 kronor.

Kapitalkostnad: Denna kostnad består av: räntenetto (utgiftsränta – intäktsränta på föreningens kapital 2%) och amortering/ avskriving (se mer i 4.1 ovan).

Hyresintäkter: Beräknas öka med ca 2% per år.

Medlemsavgifter: från denna noívå på 557 kr per kvm för 2015, så har vi lagt in en ökningstakt med 2% per år, enligt ”självkostnadsprincipen” kostnader och intäkter bör bevakas löpande.

6.2 Känslighetsanalys

Denna känslighetsanalys visar hur mycket föreningens årsavgifter ökar vid olika räntenivåer och inflations nivåer.

	Årsavgift år 1-11							**Dagens ränta + 1 %**			
	År										
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**				
Årsavgift kkr	570	580	580	640	640	690	690				

allabrf.se

	Årsavgifter år 1-11								Dagens ränta + 2 %			
	År											
	1	2	3	4	5	6	11					
Årsavgift kkr	570	590	590	700	700	750	750					

	Årsavgifter år 1-11								Dagens inflationsnivå			
	År								+ 0,5 %			
	1	2	3	4	5	6	11					
Årsavgift kkr	570	572	573	574	575	577	583					

	Årsavgifter år 1-11								Dagens inflations-nivå + 1%			
	År											
	1	2	3	4	5	6	11					
Årsavgift kkr	570	573	575	578	580	583	596					
	År							Dagens inflations-nivå +2%				
	1	2	3	4	5	6	11					
Årsavgift kkr	570	573	575	578	580	583	596					
