

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Persiljan på Väster

Organisationsnummer 769628-6652

Höör

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Taxeringsvärde
 - E. Finansieringsplan och Nyckeltal
 - F. Föreningens kostnader
 - G. Föreningens intäkter
 - H. Redovisning av lägenheterna
 - I. Ekonomisk prognos
 - J. Känslighetsanalys
 - K. Särskilda förhållanden
- Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

2016061705585

Bostadsrättsföreningen Persiljan på Väster som har sitt säte i Höör och som registrerats hos Bolagsverket den 2014-09-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har 2015-08-12 förvärvat fastigheten Höör Persiljan 3 samt tecknat ett entreprenadavtal avseende uppförande av 10 enplanshus (radhus/parhus).

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv och byggnation av föreningens hus. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2016.

Inflyttning kommer att ske i juli månad 2016. Upplåtelseavtal ska tecknas så snart Bolagsverket registrerat den ekonomiska planen samt lämnat tillstånd.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Höör Persiljan 3
Adress:	Basilikavägen 19 A o B, 21 A o B, 23 A, B, C o D, 25 A o B
Tomtens areal:	4.294 kvm
Bostadsarea:	869 kvm
Byggnadens utformning:	Två parhus och en radhuslänga
Byggår	2016
Antal bostadslägenheter	10 stycken
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Parkering	Gemensam parkeringsplats, varje hus har tillgång till 1 p-plats (GA med grannfastigheten)
Avfall	Gemensamt sophus (GA med grannfastigheten)
Cyklar	Gemensamt cykelförråd (GA med grannfastigheten)

2016061705586

Byggnadsbeskrivning för projektet

Platta på mark
Byggnadsstomme
Fasad
Fönster
Yttertak
Uppvärmningssystem

Betong
Trästomme
Puts och panel
3-glas isolerglas
Betongtakpannor
Separat frånlufts värmepump till varje bostadsrätt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall/kpr	Klinkers/Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	
Vardagsrum	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	
Kök	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	Köksinredning med släta, målade luckor och bänkskivor. Kakef mellan bänk- och väggskåp. Kyl/frys, inbyggnadsugn, spishäll, mikrovågsugn, diskmaskin och fläkt.
Bad/tvätt, Wc/	Klinker	Kakel	Vitmålat gipstak	Badrumsskåp Tvättmaskin och kondensumlare.
Sovrum	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	I lägenheter finns garderob med skjutdörrar.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Köp av tomt	3 974 625
Entreprenadavtal	20 818 575
Likvidreserv, dispfond	100 000
TOTALTKOSTNAD	24 893 200

D. Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärde	Bostäder	Totalt
varav byggnadsvärde	8 069 000	8 069 000
varav markvärde	1 750 000	1 750 000
	9 819 000	9 819 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	3 000 000	3 000 000	3 000 000	9 000 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid***	1 år	3 år	5 år	
Räntesats*	2,00%	2,35%	3,15%	2,50% **
Amortering	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Belopp amortering per år	15 000	15 000	15 000	45 000
Räntekostnad år 1	60 000	70 500	94 500	225 000
Totalbelopp år 1 (ränta+amo)	75 000	85 500	109 500	270 000

* Preliminär ränta

** viktat genomsnitt

*** Preliminär bindningstid, kan ändras

Räntan räknas successivt upp under kalkyltiden till 3,00% år 11.

Finansiering	
Insatser	15 893 200
Föreningens lån	9 000 000
Summa finansiering	24 893 200

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm	27 598
Belåning per kvm	9 978
Genomsnittsinsats per kvm	17 620
Driftskostnader per kvm år 1	162
Genomsnittsårsavgift	523

2016061705587

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kapitalkostnader		
Avskrivningar	154 954	172
Räntor	225 000	249
Summa kapitalkostnader:	379 954	421

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel (GA)	8 000	9
Vatten och avlopp-eget abonnemang	0	0
Värme-individuell	0	0
Avfall (GA)	20 000	22
Fastighetsförsäkring	11 000	12
KabelTV+Bredband- väljs och bekostas separat	0	0
Fastighetsskötsel, snöröjning p-platser (GA)	35 000	39
Ekonomisk Förvaltning	30 000	33
Revision	12 500	14
Övriga kostnader/rep/löpande uh	30 000	33
Summa drift:	146 500	162

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering		
Underhållsfond	50 000	55

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift **	0	

**Fastigheten bedöms få värdeår 2016 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader drift och underhållsfond:	196 500	
--	----------------	--

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter		
Årsavgifter	471 500	
Summa intäkter:	471 500	

H. Redovisning av lägenheterna

2016061705589

Årsavgift	471 500
Insats	15 893 200

Lgh nr	Ant. rok	Area kvm	Insats	Avgift år	Avgift månad	Andelstal
1	3	82,5	1 464 300	45 215	3 768	0,095897
2	3	82,5	1 464 300	45 215	3 768	0,095897
3	3	82,5	1 464 300	45 215	3 768	0,095897
4	4	93,5	1 642 900	47 979	3 998	0,101759
5	4	93,5	1 642 900	47 979	3 998	0,101759
6	4	93,5	1 642 900	47 979	3 998	0,101759
7	4	93,5	1 642 900	47 979	3 998	0,101759
8	4	93,5	1 642 900	47 979	3 998	0,101759
9	4	93,5	1 642 900	47 979	3 998	0,101759
10	4	93,5	1 642 900	47 979	3 998	0,101759
		902	15 893 200	471 500	39 292	1,000000

Tillkommande kostnader för värme, VA och el om ca 1.000-1.500 kr/månad
Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år						
Kvm totalt	902	Serieamortering 50 år						
		1	2	3	4	5	6	11
Genomsnittsränta		2,50%	2,55%	2,60%	2,65%	2,70%	2,75%	3,00%
Procentuell årlig höjning av årsavgift			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar		9 000 000	8 955 000	8 907 814	8 858 336	8 806 454	8 752 053	8 437 742

KOSTNADER

Ränta	225 000	228 353	231 603	234 746	237 774	240 681	253 132
Avskrivningar	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954
Driftkostnader	146 500	149 430	152 419	155 467	158 576	161 748	178 583
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	526 454	532 737	538 976	545 167	551 305	557 383	586 669

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	523	533	544	555	566	577	637
Årsavgifter	471 500	480 930	490 549	500 360	510 367	520 574	574 756
Hysesintäkter parkering	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	471 500	480 930	490 549	500 360	510 367	520 574	574 756

Årets resultat	-54 954	-51 807	-48 427	-44 807	-40 938	-36 809	-11 913
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-54 954	-51 807	-48 427	-44 807	-40 938	-36 809	-11 913
Återföring avskrivningar	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954
Amorteringar lån	-45 000	-47 186	-49 478	-51 882	-54 402	-57 044	-72 312
Amortering i % per år	0.50%	0.53%	0.56%	0.59%	0.62%	0.65%	0.86%

Betalnetto före avsättning till underhållsf	55 000	55 962	57 049	58 265	59 614	61 100	70 728
Avsättning till yttre underhåll	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
Betalnetto efter avsättning till underhållsf	5 000	4 962	5 029	5 205	5 493	5 896	9 779

Ingående saldo kassa	100 000						
Akkumulerat saldo kassa	155 000	210 962	268 010	326 276	385 890	446 990	779 860
Akkumulerad yttre underhållsfond	50 000	101 000	153 020	206 080	260 202	315 406	608 436

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränteantagande

	1	2	3	4	5	6	11
Genomsnittsränta (+1 %)	2,50%	3,55%	3,60%	3,65%	3,70%	3,75%	4,00%
Inflationsantagande (+1 %)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	9 000 000	8 955 000	8 907 814	8 858 336	8 806 454	8 752 053	8 437 742
KOSTNADER							
Ränta	225 000	317 903	320 681	323 329	325 839	328 202	337 510
Avskrivningar	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954
Driftkostnader	146 500	149 430	152 419	155 467	158 576	161 748	178 583
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	526 454	622 287	628 054	633 750	639 369	644 904	671 047
INTÄKTER							
Årsavgifter bostäder kr/kv m	523	533	544	555	566	577	637
Årsavgifter	471 500	480 930	490 549	500 360	510 367	520 574	574 756
Hysesintäkter parkering	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	471 500	480 930	490 549	500 360	510 367	520 574	574 756
Årets resultat	-54 954	-141 357	-137 505	-133 391	-129 003	-124 330	-96 291
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-54 954	-141 357	-137 505	-133 391	-129 003	-124 330	-96 291
Återföring avskrivningar	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954	154 954
Amorteringar	-45 000	-47 186	-49 478	-51 882	-54 402	-57 044	-72 312
Amortering i % per år	0,50%	0,53%	0,56%	0,59%	0,62%	0,65%	0,86%
Betalnetto före avsättning till underhållsfon	55 000	-33 588	-32 029	-30 318	-28 450	-26 420	-13 649
Avsättning till yttre underhåll	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
Betalnetto efter avsättning till underhållsfon	5 000	-84 588	-84 049	-83 379	-82 572	-81 624	-74 599
Betalnetto +/- 0	5 000	0	0	0	0	0	0
Årsavg. som krävs för balansera betalnetto	517	627	637	647	657	668	720

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

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

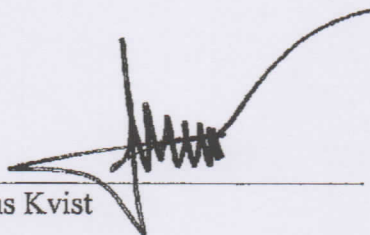
- Bostadsrättshavaren bekostar VA efter förbrukning.
- Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang för hushållsel och uppvärmning (frånluftsvärmepump)
- Bostadsrättshavaren bekostar bredband/tv genom eget abonnemang.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Föreningen kommer i årsredovisningen att göra avskrivningar på bedömt byggnadsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Persiljan på väster

Höör den 16 juni 2016



Hans Kvist



Anders Pettersson



Olle Sandström

2016062205003

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Persiljan på Väster med org.nr 769628-6652, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 10 st enplanshus som kommer att upplåtas med bostadsrätt och husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan husen.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2016-06-16

Stadgar för Brf Persiljan på Väster registrerade 2015-11-04

Registreringsbevis för Brf Persiljan på Väster

Köpekontrakt för fastigheten Persiljan 3, daterat 2015-08-12

Totalentreprenadkontrakt avseende nybyggnad av 10 st enplanshus mellan C4 Hus AB och


Brf Persiljan på Väster dat. 2015-08-10

Offert för finansieringen av Brf Persiljan på Väster med ränteuppdateringen dat. 2016-05-31

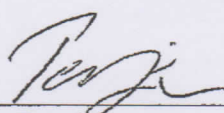
Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

Stockholm 2016-06-20


Lennarth Åstrand

Civilingenjör


Per Envall

Civilekonom

Gar-Bo AB

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