

KV.10

Munksjöstaden

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen
Munksjöstaden kvarter 10 D i
Jönköping

org.nr 769634-5433

Jönköpings kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter
- F. Lägenhets-specifikation
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Munksjöstaden Kvarter 10 D, org. nr 769634-5433, som har sitt säte i Jönköping och som registrerats hos Bolagsverket den 6 april 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Teckning av upplåtelseavtal beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och inflyttning beräknas ske i juni 2019.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etcetera grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2018.

Tosito AB svarar under sex månader efter förvärvets utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Tosito AB osålda lägenheter.

Tosito AB garanterar föreningens slutliga anskaffningskostnad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna baseras på fastighetens marknadsvärde utan att reduktion sker för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda (skattemässiga) värde. Därefter likvideras aktiebolaget genom Tosito ABs försorg.

Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir bara aktuell att betala om föreningen skulle ändra sitt syfte och sälja sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kronor.

Varje bostadsrättshavare svarar för sina kostnader för hushållsel, hemförsäkring, tele, TV och bredband.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av Nordea.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lagunen 3
Kommun:	Jönköping
Församling:	Jönköping Sofia Järstorp
Adress:	Påsgatan 6-8
Tomtens areal:	933 kvm
BOA:	2053 kvm
LOA:	76 kvm
Ägarstatus	Bostadsrätt
Planförhållanden	Detaljplan fastställd april 2017
Taxeringsvärde	Beräknat till 51 246 tkr


Husets utformning:

Byggnaden utgörs av ett flerbostadshus om 6 våningsplan, ett takplan samt ett källarplan under mark.

Gemensamma anordningar:

Vatten:	Ingår i avgiften
Värme:	Uppvärmning via fjärrvärme, distribution via vattenburet system
Ventilation:	Gemensamt FTX system
El:	Hushållsel debiteras separat
Hiss:	Finns i huskroppen
Sophantering:	Soprum med sopsortering
Tvättstuga:	--
TV/data/telefoni:	Fastigheten ansluts till fibernät
Parkering:	Föreningen disponerar 20 parkeringsplatser i gemensamt garage
Gemensamhetsanläggningar:	Garage, innergård, gemensamhetslokaler samt teknik kommer att förläggas i en samfällighetsförening tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i kvarteret. Lagunens samfällighetsförening är bildad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Antal våningar:	sex plus takvåning och källare i ett plan
Grundläggning:	Pålad betongplatta
Yttervägg:	Betong/utfackning
Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak:	Sedumgräs och papp
Lägenhetsskiljande innerväggar:	Betong
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster
Balkonger:	Samtliga lägenheter har balkong
Trapphus:	2 st
Lägenhetsförråd:	Ja 



Kortfattad lägenhetsbeskrivning:

	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar i sten
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar i sten
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar i sten
Kök/matplats	Parkett	Målade	Grängat	HTH-kök, skåp, kyl, frys, ugn, diskmaskin och häll samt stänkskydd.
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Dusch med glasdörrar
Klädkammare	Parkett	Målade	Fabriksmålat	Ventilationskanaler

Tillval

Respektive bostadsrättsinnehavare kan i samband med upplåtelsen teckna sig för ett antal tillval. Dessa kommer att läggas till medlemsinsatsen till föreningen i form av en upplåtelseavgift. ↗



C. Kostnader för fastighetens förvärv

Köpeskilling för aktiebolag/fastighet inklusive lagfart och pantbrevskostnad	117 835 000 kr
Föreningens uppstartskostnad	
Kassa	100 000 kr
Anskaffningskostnad	117 935 000 kr

Vid likvidation av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (efter avdrag för likvidationskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan beräknas som en del av den initiala kassan.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Lånebelopp	31 935 000 kr
Långgivare	Nordea
Löptid	rörligt, 3 år samt 5 år
Ränta	2,00%
Räntekostnader år 1	638 700 kr
Amortering år 1	202 000 kr
Pantbrev finns uttagna om	31 935 000 kr
Banklån	31 935 000 kr
Insatser	53 225 000 kr
Upplåtelseavgifter	32 775 000 kr
Beräknad finansiering	117 935 000 kr

Villkor och räntenivåer för lånen enligt ovan är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

Hänsyn har tagits till en räntereserv om 0,67 procentenheter jämfört med av banken angiven ränta. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev.

Amortering kommer att göras med 205 000 kr under det första året för att därefter ökas med två procent per år. Med denna amorteringstakt kommer lånen att vara slutamorterade om 80 år.

Nyckeltal:

Förvärvspris per kvm BOA/LOA	40 395 kr
Totalinsats per kvm BOA/LOA	55 395 kr
Initial belåning totalyta per kvm BOA/LOA	15 000 kr
Belåningsgrad	27%
Beräknad årsavgift per kvm BOA/LOA	623 kr
Beräknade driftkostnader per kvm BOA/LOA	266 kr

Avsättningar

Avsättningar till fastighetsunderhåll sker med 86 000 kronor per år vilket motsvarar 40 kronor per kvm BOA/LOA.

Avskrivningar

Avskrivning av föreningens fastighet görs genom en rak plan på 100 år. 



E. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter

2019030604651

Föreningens kostnader	tkr
Ränta	639
Avskrivningar*	923
Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning	40
Ekonomisk förvaltning	36
Styrelse	20
Revisor	10
Vatten och avlopp	64
Uppvärmning	138
Fastighetsel, exklusive hushållsel	64
Förbrukningsmaterial	10
Löpande underhåll	32
Renhållning/sophantering	36
Försäkringar	17
TV/Data/telefoni	20
Övriga Serviceavtal tex larm, besiktning, hiss	10
Ventilationskontroll OVK och sotning	5
Invändig städning av gemensamma utrymmen	20
Snöröjning och sandning	10
Trädgårdsskötsel	-
Gemensamhetsanläggning	29
Driftsreserv	5
Beräknade kostnader	2 123

**Avskrivningar utgör en kostnad i bokföringen, men genererar inga utbetalningar och påverkar således ej föreningens kassaflöde.*

Sammanfattning av årliga utbetalningar	tkr
Driftskostnader	566
Räntor och amorteringar	841
Avsättning till underhåll	85
Fastighetsavgift*	8
	<hr/>
	1 500

*Fastighetsavgift utgår ej de första 15 åren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsavgift år 16 till ca 68 tkr

Föreningens intäkter	tkr
Årsavgifter	1 326
Garagehyror via samfällighetsförening	174
	<hr/>
	1 500



F. Lägenhetspecifikation

34 lägenheter och en lokal upplåts med bostadsrätt. I enlighet med föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal enligt nedan. Andelstalet är viktat 30% per lägenhet och 70% på BOA/LOA.

Lägenhetsnummer	Plan	Antal rum	Yta (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månads avgift	Insats	Upplåtelse avgift	Total insats
D 1	Lokal P1	0	76	3,3322%	44 179 kr	3 682 kr	1 773 542 kr	1 226 458 kr	3 000 000 kr
D 2	Trapphus 1-P1	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	633 958 kr	2 075 000 kr
D 3	Trapphus 1-P1	1	34	1,9512%	25 870 kr	2 156 kr	1 038 542 kr	536 458 kr	1 575 000 kr
D 4	Trapphus 2-P1	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	633 958 kr	2 075 000 kr
D 5	Trapphus 2-P1	1	34	1,9512%	25 870 kr	2 156 kr	1 038 542 kr	536 458 kr	1 575 000 kr
D 6	Trapphus 2-P1	3	71	3,1678%	41 999 kr	3 500 kr	1 686 042 kr	663 958 kr	2 350 000 kr
D 7	Trapphus1-P2	3	79	3,4308%	45 486 kr	3 791 kr	1 826 042 kr	1 123 958 kr	2 950 000 kr
D 8	Trapphus1-P2	2	48	2,4115%	31 973 kr	2 664 kr	1 283 542 kr	566 458 kr	1 850 000 kr
D 9	Trapphus1-P2	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	858 958 kr	2 300 000 kr
D 10	Trapphus2-P2	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	858 958 kr	2 300 000 kr
D 11	Trapphus2-P2	2	48	2,4115%	31 973 kr	2 664 kr	1 283 542 kr	666 458 kr	1 950 000 kr
D 12	Trapphus2-P2	3	71	3,1678%	41 999 kr	3 500 kr	1 686 042 kr	913 958 kr	2 600 000 kr
D 13	Trapphus1-P3	3	79	3,4308%	45 486 kr	3 791 kr	1 826 042 kr	1 173 958 kr	3 000 000 kr
D 14	Trapphus1-P3	2	48	2,4115%	31 973 kr	2 664 kr	1 283 542 kr	616 458 kr	1 900 000 kr
D 15	Trapphus1-P3	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	908 958 kr	2 350 000 kr
D 16	Trapphus2-P3	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	908 958 kr	2 350 000 kr
D 17	Trapphus2-P3	2	48	2,4115%	31 973 kr	2 664 kr	1 283 542 kr	716 458 kr	2 000 000 kr
D 18	Trapphus2-P3	3	71	3,1678%	41 999 kr	3 500 kr	1 686 042 kr	1 063 958 kr	2 750 000 kr
D 19	Trapphus1-P4	3	79	3,4308%	45 486 kr	3 791 kr	1 826 042 kr	1 223 958 kr	3 050 000 kr
D 20	Trapphus1-P4	2	48	2,4115%	31 973 kr	2 664 kr	1 283 542 kr	666 458 kr	1 950 000 kr
D 21	Trapphus1-P4	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	958 958 kr	2 400 000 kr
D 22	Trapphus2-P4	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	958 958 kr	2 400 000 kr
D 23	Trapphus2-P4	2	48	2,4115%	31 973 kr	2 664 kr	1 283 542 kr	766 458 kr	2 050 000 kr
D 24	Trapphus2-P4	3	71	3,1678%	41 999 kr	3 500 kr	1 686 042 kr	1 113 958 kr	2 800 000 kr
D 25	Trapphus1-P5	3	79	3,4308%	45 486 kr	3 791 kr	1 826 042 kr	1 273 958 kr	3 100 000 kr
D 26	Trapphus1-P5	2	48	2,4115%	31 973 kr	2 664 kr	1 283 542 kr	716 458 kr	2 000 000 kr
D 27	Trapphus1-P5	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	1 008 958 kr	2 450 000 kr
D 28	Trapphus2-P5	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	1 008 958 kr	2 450 000 kr
D 29	Trapphus2-P5	2	48	2,4115%	31 973 kr	2 664 kr	1 283 542 kr	816 458 kr	2 100 000 kr
D 30	Trapphus2-P5	3	71	3,1678%	41 999 kr	3 500 kr	1 686 042 kr	1 163 958 kr	2 850 000 kr
D 31	Trapphus1-P6	3	79	3,4308%	45 486 kr	3 791 kr	1 826 042 kr	1 373 958 kr	3 200 000 kr
D 32	Trapphus1-P6	2	48	2,4115%	31 973 kr	2 664 kr	1 283 542 kr	766 458 kr	2 050 000 kr
D 33	Trapphus1-P6	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	1 108 958 kr	2 550 000 kr
D 34	Trapphus2-P6	2	57	2,7075%	35 896 kr	2 991 kr	1 441 042 kr	1 108 958 kr	2 550 000 kr
D 35	Trapphus2-P6	2	48	2,4115%	31 973 kr	2 664 kr	1 283 542 kr	866 458 kr	2 150 000 kr
D 36	Trapphus2-P6	3	71	3,1678%	41 999 kr	3 500 kr	1 686 042 kr	1 263 958 kr	2 950 000 kr
Summa			2129	100,0%	1 325 826 kr	110 486 kr	53 225 000 kr	32 775 000 kr	86 000 000 kr

2019030604652

G. Ekonomisk prognos

Förväntad inflation	2%							
Förväntad höjning av årsavgifter	2%							
År 1 = 2019	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter	1 326	1 352	1 379	1 407	1 435	1 464	1 616	1 784
Hysesintäkter	174	177	181	185	188	192	212	234
Summa intäkter	1 500	1 530	1 560	1 592	1 623	1 656	1 828	2 019
Kapitalkostnader								
Räntor	639	635	631	626	622	618	594	569
Amorteringar *	202	206	210	214	219	223	246	272
Driftskostnader	566	578	589	601	613	625	691	762
Avskrivningar *	923	923	923	923	923	923	923	923
Avsättning till Yttre underhåll	85	87	89	90	92	94	104	115
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	68
Summa Kostnader	2 213	2 222	2 231	2 241	2 250	2 260	2 311	2 437
Årets beräknade överskott/underskott	-713	-692	-671	-649	-627	-604	-483	-418
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	-713	-1 405	-2 076	-2 725	-3 352	-3 956	-6 618	-8 707
Ackumulerad Kassabehållning**	143	254	384	534	704	894	2 160	3 996
- Varav Yttre fond	85	172	261	351	443	537	1 036	1 587
Ränteantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Årsavgiften har beräknats så att den ska täcka löpande driftsutgifter och amorteringar. Avskrivningar kommer att påverka föreningens redovisade resultat, men är ej kassaflödespåverkande.

** Föreningen uppvisar ett beräknat positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet stärker föreningens likviditet på sikt och kan, efter styrelsebeslut, användas för att amortera låneskulden ytterligare. Det positiva kassaflödet kan också användas som en buffert för att hantera eventuella framtida räntehöjningar.

H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per kvm BOA enligt plan	623	635	648	661	674	688	759	838
Årsavgift mer kvm BOA vid:								
ökad inflation med en procentenhet	623	638	651	664	677	691	763	843
minskad inflation med en procentenhet	623	632	645	658	671	684	755	834
ökad ränta med en procentenhet	773	784	796	808	820	833	899	972
minskad ränta med en procentenhet	473	486	500	514	528	542	620	705
ökad ränta med två procentenheter	923	933	944	955	966	978	1 038	1 105
minskad ränta med två procentenheter	323	337	352	367	382	397	480	571

H. Känslighetsanalys, antagande om rak amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per kvm BOA enligt plan	623	635	648	661	674	688	759	838
Årsavgift mer kvm BOA vid:								
rak amortering om 1,0 % per år (100 år)	678	688	699	710	721	733	793	860

H. Känslighetsanalys årsavgift för en exempellägenhet om 55 kvm

	Årsavgift	Per månad
Exempellägenhet 55 kvm	35 081 kr	2 923 kr
ökad ränta med en procentenhet	43 631 kr	3 636 kr
minskad ränta med en procentenhet	26 531 kr	2 211 kr
ökad ränta med två procentenheter	52 181 kr	4 348 kr
minskad ränta med två procentenheter	17 981 kr	1 498 kr

I. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet:

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheter jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Jönköping den 15 FEBRUARI 2019

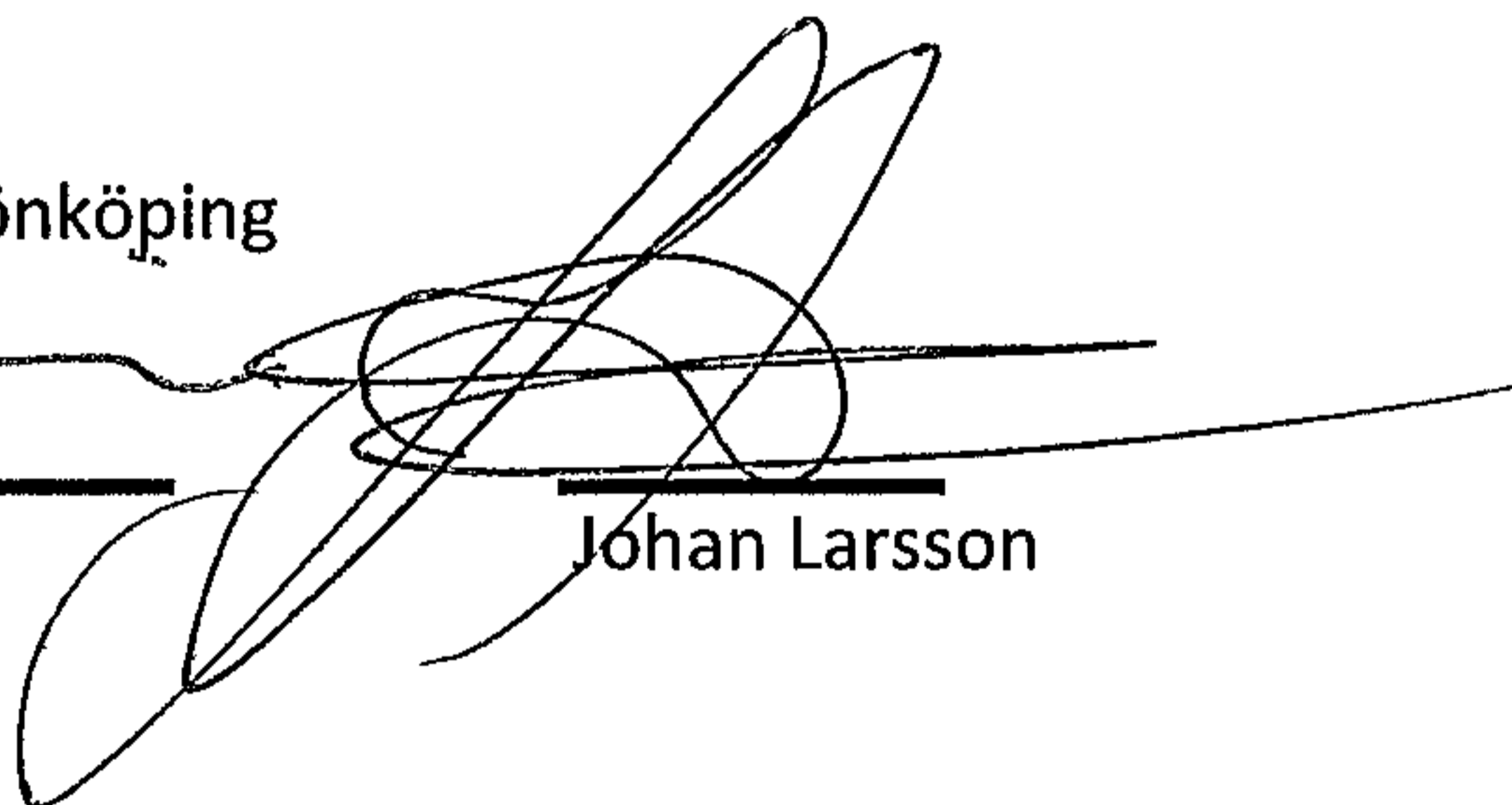
Bostadsrättsföreningen Munksjöstaden Kvarter 10 D i Jönköping



 Tommy Fritz



 Gustaf Hjertquist



 Johan Larsson



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Munksjöstaden kvarter 10 D i Jönköping, org.nr. 769634-5433, i Jönköpings kommun, undertecknad 2019-02-15, 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 minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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.

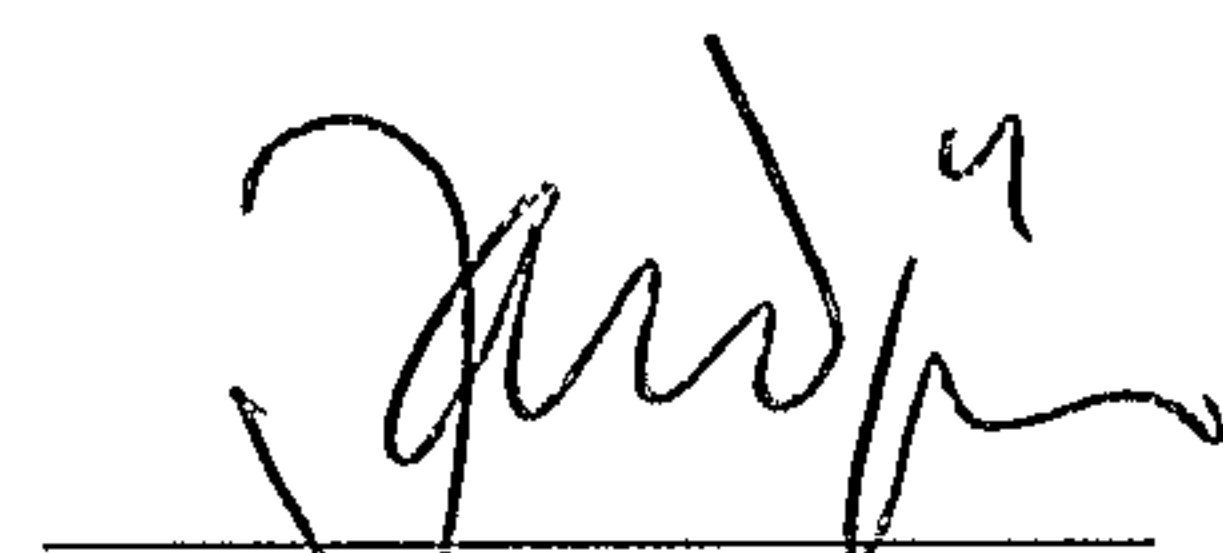
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 181201
Ekonomisk plan daterad 190215
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 171031
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170406
Utdrag ur fastighetsregistret, 181120
Taxeringsvärdeberäkning,
Kostnadskalkyl, 171108
Intyg kontrollansvarig, 190219
Köpebrev fastighet, 180119
Aktieöverlåtelseavtal, 180118
Entreprenadavtal, 180118
Bygglov, 180215
Ritningar, 180604
Garanti osålda lägenheter, Tosito AB, 170525
Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Tosito AB, 190205
Värdeutlåtande lgh, Svensk Fastighetsförmedling Jönköping, 190207
Försäkringsoffert, SÄKRA, 181009
Förvaltningsoffert, AB Jönköpingsbostäder, 181120
Låneoffert, Nordea, 181116
Stämmoprotokoll, 181112

Växjö 2019-02-28



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2019-02-28



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

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