

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Kungsljuset

Upprättad i augusti 2018

INNEHÅLL

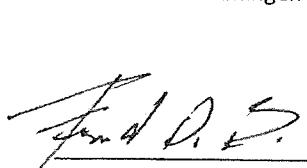
1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Projektkostnad och finansiering samt driftbetalningar och fondavsättningar
4. Budget och prognoser åren 1 – 11
5. Lägenheterna
6. Känslighetsanalyser
7. Avskrivningar
8. Särskilda förhållanden

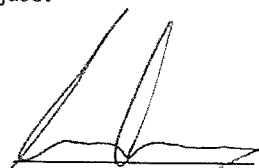
Bilaga: Intyg

Örebro den

2018

Bostadsrättsföreningen Kungsljuset


Ferid De Basso


Abraham Oktay


Røbel Oktay

1. Allmänna förutsättningar

Ekonomisk plan för Brf Kungsljuset med organisationsnummer 769633-0492. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande och utan begränsning i tiden, och har registrerats hos Bolagsverket den 18 oktober 2016. Tillträde beräknas ske vid i april/maj 2018. Upplåtelseavtal kommer att tecknas så snart den intygsgivna planen har registrerats hos Bolagsverket. Dessförinnan förhandsavtal har tecknats avseende samtliga bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Örebro Kungsljuset 5 i Örebro kommun. Fastigheten ägs idag av Projekt Kungsljuset AB, 556988-4405, som är ett dotterbolag till MDB & FDB i Örebro AB, 559004-7287. Projekt Kungsljuset AB säljer fastigheten till Charlie 65 AB, 559163-8381, som är ett nybildat dotterbolag till MDB & FDB i Örebro AB. Köpeskillingen för fastigheten uppgår till ett belopp strax under skattemässigt värde. MDB & FDB i Örebro AB säljer aktierna i Charlie 65 AB för överenskommen köpeskillning. Därefter förvärvas av Bostadsrättsföreningen Kungsljuset fastigheten genom transportköp från Charlie 65 AB.

När bostadsrättsföreningen sedermera har upplåtit lägenheterna med bostadsrätt likvideras Charlie 65 AB.

Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt att genomföra försäljningar. Vid denna typ av förvärv innebär det att föreningen kommer att ha ett förvärvsvärde som klart understiger marknadsvärdet. Om föreningen skulle avyttra fastigheten i framtiden, får det till konsekvens att föreningen kan få en högre realisationsvinstskatt än vid förvärv till marknadsvärdet. Eftersom bostadsrättsföreningar mycket sällan, helt eller delvis, avyttrar sin fasta egendom, torde frågan sannolikt inte ha någon praktisk betydelse.

Av yttrande från Peder Larsson vid Grant Thornton i Örebro framgår tillvägagångssättet för försäljningen av fastigheten till bostadsrättsföreningen. Föreningens anskaffningsutgift för fastigheten kommer att uppgå till 33 495 000 kr och att förfaringssättet, enligt Grant Thorntons Sverige ABs bedömning, i överensstämmer med nu gällande lagstiftning och praxis.

MDB & FDB i Örebro AB åtar sig enligt särskild ansvarsförbindelse att betala samtliga kostnader för bolagets avveckling efter det att fastigheten överlåtits till bostadsrättsföreningen samt svara för eventuell fastighetsskatt till dess att fastighetens värde är fastställt. MDB & FDB i Örebro AB skall även svara för de lagfarts- och in-teckningskostnader som uppstår vid föreningens förvärv, samt förbinda sig att förvärva eventuella ej upplåtna lägenheter efter tillträdesdagen.

Garantier har ställts avseende fullgörande av entreprenadåtagande, garantiåtgärder, insatser och förskott.

På fastigheten inreder säljaren ett befintligt flerbostadshus som har renoverats genomgående de senaste åren och innehåller 13 bostadslägenheter om totalt 836,5 kvadratmeter. Se även under p5. Föreningen har tecknat förhandsavtal och tagit ut ett förskott om 10 % av insatsen per bostadsrättslägenhet.

Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad. Offert på försäkring har erhållits från Länsförsäkringar Bergslagen.

De i denna ekonomiska plan redovisade kostnaderna är föreningens slutliga kostnader.

Aktieöverlåtelseavtal kommer att upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Kungsljuset och MDB & FDB i Örebro AB. I förvärvet av aktier ingår kostnader för pantbrev och stämpelskatt för fastighetsförvärvet.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Örebro Kungsljuset 5
Kommun:	Örebro kommun
Byggår	1929
Adress	Karlslundsgatan 11A o 11B, 703 41 Örebro, Ringgatan 7, 703 42 Örebro
Planförhållanden	Detaljplan 1880K-A524
Inteckningar	4 950 000 kr
Ytor	676 kvm mark, 836,5 kvm BOA (bostadsyta) enligt ritning.
Parkeringsplatser	2 st
Fastighetstyp	Flerbostadshus
Beräknat taxeringsvärde	7 163 000 kr fördelat på mark 2 310 000 kr och byggnader 4 853 000 kr.

Tekniska förhållanden

Byggnaderna

Grundläggning	Källare, murad med stenblock
Stomme	Trä
Fasad	Putsad fasad 2017
Yttertak	Plåt, renoverat 2017
Fönster	3-glasfönster monterade 2017
Förråd	Källarförråd
Cykelförråd	Finns på innergården
Övrigt	Relaxavdelning finns i källaren

Lägenheter

Lägenheter	Bjälklag trä, Värme fjärrvärme, Vatten och avlopp kommunalt. Ventilation självdrag.
Interiör	Golvbeläggning 14 millimeters plankgolv 2017, Kök Marbodahl 2017, kök varierar mellan lägenheterna, Badrum Golv Klinker 2017, avvikelser finns mellan lägenheterna, Badrum väggar Kakel 2017, avvikelser finns mellan lägenheterna, Badrum inredning: Modern standard 2017, avvikelser finns mellan lägenheterna förekommer. Tvätt och tork installerade.
Media	tv, telefoni och internet via stadsnät, ComHem finns
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen uppvärmning genom radiatorer i lägenheterna.
Ventilation	Till och frånluft
El	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare installerat 2017

3. Projektkostnad och finansiering samt driftbetalningar och fondavsättningar, år 1

	Löptid	Ränta %	Amort %	Belopp	Summa	Per kvm BOA
Hypotekslån	3 mån - 3 år	2,50%	1%	10 600 000		12 672
Insatser bostäder				22 895 000		27 370
Anskaffningskostnad*** / Ränta / Amortering				33 495 000		40 042
Ränta och amortering					371 000	444
Driftutbetalningar, fondavsättningar & fastighetsskatt					225 000	269
Summa årsbetalningar och fondavsättningar					596 000	713

Samtliga belopp ovan avser kr.

*Räntenivån utgår från en offert om ränteläget vid slutplacering av bottenlånet, vilket beräknas ske under maj 2018. För konsekvenser vid förändrat ränteläge, se känslighetsanalysen.

**Amortering på lån samt räntebetalning planeras att ske enligt en 100 årig rak amorteringsplan

***Insatsernas fördelning mellan bostäderna framgår av prislista vid säljstart. Dock uppgår antalet till 13 st och insatsen för respektive bostadsrättslägenhet framgår under p5. I anskaffningskostnaden ingår kostnad för aktier, fastigheten, lagfart och pantbrev.

Inbetalningar år 1

Årsavgifter bostäder	836,5 kvm	698 kr/kvm/år*	584 000	kr
Hyra p-platser, 2 st			12 000	kr
Summa inbetalningar			596 000	kr

4. Budget och prognoser åren 1 - 11

Bostadsrättsföreningens utbetalningar och inbetalningar år 1 - 6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränta	265 000	262 350	259 700	257 050	254 400	251 750	238 500
Amortering*	106 000	106 000	106 000	106 000	106 000	106 000	106 000
Avsättn. Underhållsfond**	25 095	25 095	25 095	25 095	25 095	25 095	25 095
Avsättn. Dispositionsfond	4 261	2 678	13 250	23 981	34 874	45 931	102 059
Driftutbetalningar**	178 263	181 828	185 465	189 174	192 958	196 817	216 499
Fastighetsskatt***	17 381	17 729	18 083	18 445	18 814	19 190	21 109
Summa utbetalningar	596 000	595 680	607 593	619 745	632 140	644 783	709 262
Årsavgifter Brf lägenheter	584 000	595 680	607 594	619 745	632 140	644 783	709 262
Hyror p-platser	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 574
Summa intäkter	596 000	607 920	620 078	632 480	645 130	658 032	723 835
Års avg/kvm	698	712	726	741	756	771	848
Kostnader per kvm	712	712	726	741	756	771	848
	489	483	493	503	513	523	576
Avskrivningar	226 932	226 932	226 932	226 932	226 932	226 932	226 932
Bokföringsmässigt underskott	-222 671	-224 254	-213 682	-202 951	-192 058	-181 001	-124 873

Kassaflödesanalys, i kr

Resultat	4 261	2 678	13 250	23 981	34 874	45 931	102 059
Likviditet	4 261	2 678	13 250	23 981	34 874	45 931	102 059
Ack likviditet	4 261	6 939	20 189	44 170	79 044	124 975	227 034
Likviditet från amortering	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000
Kassaflöde	110 261	108 678	119 250	129 981	140 874	151 931	208 059

*Amortering sker med 1 % enligt en 100-årig amorteringsplan

** Avsättning till underhållsfond har beräknats ske med 30 kr/kvm/år. Detta har bedömts vara tillräckligt inom en överskådlig framtid då fastigheten har renoverats genomgående i nutid. Underhållsplanen beräknas bli upprättad 2019.

** Dessa belopp beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2,0 %, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

***** Avskrivningarna är beräknade efter förhållandet mellan mark och byggnad i det beräknade taxeringsvärdet i förhållande till föreningens anskaffningskostnad och sker enligt en 100-årig avskrivningsplan. Avskrivningarna belastar inte föreningens likviditet varför de endast redovisas på detta sätt.

Driftskostnader Brf, i kr

Kr/kvm/år

Sophantering	11 793	per år, sorteringskrav	14
Styrelsearvode	5 000	uppskattat/bedömt	6
Ekonomisk förvaltning	10 000	egenförvaltning	12
Revisionsarvode	15 000	uppskattat/bedömt	18
Gemensam el	8 483	uppskattat/bedömt	10
Snöröjning	7 500	uppskattat/bedömt utifrån fastighetsägarens tidigare kostnad	9
Fastighetsförsäkring	13 473	enligt offert	16
Vatten	13 327	uppskattat/bedömt utifrån fastighetsägarens tidigare kostnad	16
Värme	93 688	Utifrån energideklaration och prisuppgift från Eon	112
Totalt	178 263		213

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln utöver snöröjning förväntas medlemmarna själva utöva. Detta mot bakgrund av fastighetens begränsade storlek.

5. Lägenheterna

Insatser, årsavgifter samt andelstal årsavgifter

Lgh nr	RoK	Yta kvm	Insats	Insatsandel i %	Andelstal års avg i %	Årsavgift	År avg/mån	Avg per kvm/år
1	3	109	2 695 000	11,7711	13,1168	76 602	6 384	703
2	2	73	1 750 000	7,6436	8,7847	51 303	4 275	703
3	2	61	1 695 000	7,4034	7,3406	42 869	3 572	703
4	2	70	1 750 000	7,6436	8,4237	49 194	4 100	703
5	2	73	1 750 000	7,6436	8,7847	51 303	4 275	703
6	1	44	1 450 000	6,3333	5,2949	30 922	2 577	703
7	1	43	1 450 000	6,3333	5,1744	30 218	2 518	703
8	1	43	1 450 000	6,3333	5,1744	30 218	2 518	703
9	1,5	80	1 295 000	5,6563	9,3905	54 841	4 570	686
10	2	65,8	1 995 000	8,7137	7,7603	45 320	3 777	689
11	2	73,7	2 225 000	9,7183	8,8093	51 446	4 287	698
12	2	65,5	1 995 000	8,7137	7,7603	45 320	3 777	692
13	1	35,5	1 395 000	6,0930	4,1854	24 443	2 037	689
		836,5	22 895 000	100,0000	100,0000	584 000	48 667	698*

Enligt § 4 i föreningens stadgar skall lägenheternas årsavgifter fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal, vilka framgår av ovan tabell. Insatser och årsavgifter är bestämda utifrån en marknadsmässig bedömning på orten. I årsavgiften ingår kostnader för gemensam el, föreningens förvaltning, sophämtning, revision och snöröjning. Utöver årsavgifter till föreningen kommer medlem att själv bekosta hushållsel om schablonmässigt 4 200 kr/lägenhet/år och anslutning till internet (100/10 Mb/s) om 2 400 kr/lgh/år. Detta innebär ca 610 kr/lgh/månad, men kan komma att variera beroende av individuella val av utbud och konsumtion.

*698 kr/kvm är den genomsnittliga årsavgiften per kvadratmeter.

6. Känslighetsanalyser

Känslighetsanalys ränta

Flerårskalkyl vid olika ränteantaganden, allt i kr

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta	265 000	262 350	259 700	257 050	254 400	251 750	238 500
Am	106 000	106 000	106 000	106 000	106 000	106 000	106 000
Ränt - 1%	159 000	157 410	155 820	154 230	152 640	151 050	143 100
Ränt + 1 %	371 000	367 290	363 580	359 870	356 160	352 450	333 900
Driftkostnader	195 644	199 557	203 548	207 619	211 771	216 007	237 608
Avg/kvm	677	679	681	682	684	686	696
Avg/kvm - 1	551	553	556	559	562	566	582
Avg/kvm +1	804	804	805	805	806	806	810

Känslighetsanalys drift

Flerårskalkyl vid olika inflationsantaganden

År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation 2 %	195 644	199 557	203 548	207 619	211 771	216 007	237 608
Ränta+ amortering	371 000	368 350	365 700	363 050	360 400	357 750	344 500
Inflation - 1 %	193 688	197 561	201 513	205 543	209 654	213 847	235 232
Inflation + 1 %	197 601	201 553	205 584	209 695	213 889	218 167	239 984
Per kvm vid 2 %	677	679	681	682	684	686	696
Per kvm -1 %	668	670	671	673	675	676	686
Per kvm +1 %	687	688	690	692	693	695	706

*Årsavgifterna kostnadskalkylens flerårskalkyl ökar med 2 % per år, vilket möjliggör avsättning till dispositionsfond. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindingstider finns förutsättningar att dämpa effekten av framtida ränteförändringar.

7. Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningarna bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Beräkningarna av avskrivningarnas storlek har skett utifrån förhållandet mellan byggnad och mark i det beräknade taxeringsvärdet. Avskrivningarna kommer år 1 att uppgå till 226 932 kr, dvs 271 kr/kvm.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott, men föreningens likviditet kommer att vara intakt. Underskottet utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll och år ett uppgå till 217 436 kr, dvs ca 260 kr/kvm.

8. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Kungsljuset, har upprättat denna ekonomiska plan enligt reglerna i bostadsrättslagen och i bostadsrättsförordningen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv.

Bostadsrättshavaren skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och kapitalkostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Dessutom har medlem att erlagga individuella konsumtionsavgifter för respektive bostadsrätt.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten (byggnad/mark) är helt färdigställd. Sedan lägenheterna tillträtts av bostadsrättshavaren, skall densamme hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren har ej rätt till ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknandet av den ekonomiska planen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.