

Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen Kolletorp
Sanatoriegatan 9, 416 53 Göteborg
Organisationsnummer 769633-3686

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kolletorp, org.nr 769633-3686 som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker i samband med upprättande av ekonomisk plan med tillträde den 3 maj 2017.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Källtorp 76:8
Adress	Sanatoriegatan 9, 416 53 Göteborg
Fastighetens areal	521 m ²
Bostadsarea ca	290 m ²
Källare ca	100 m ²
Total area ca	390 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 2 våningar samt vind och källare
Byggnadsår	1939
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde av 5.341.000 kronor. (år 2013)
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 220
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Övrigt	Fastigheten är friköpt
Gemensamma anordningar på tomtmark	
Gårdsplan	Tomt med gräs, garage och P-platser
Gemensamma utrymmen och installationer	
Källarplan	Källare innehållande uthyrningsdel, tvättstuga samt förråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning huvudbyggnad

Grund	Sten
Stomme	Trä
Fasader	Puts
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Två och treglas
Balkong/Uteplats	-
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet system
Ventilation	Självdrag
El och VA-anslutning	Kommunal el respektive VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv / Väggar
Rum	Trägolv Målat
Kök	Trägolv Målat
Badrum	Klinker Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, elspis, spisfläkt, diskmaskin och skåpsinredning
Utrustning i bad/duschrum	Dusch/badkar, tvättställ och wc-stol

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastigheten Göteborg, Källtorp 76:8 förvärvas av Bostadsrättsföreningen Kolletorp genom köp av Ekonomisk Förening Willa Wäring för en summa om 16.500.900 kr. De två föreningarna kommer senare att fusioneras. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	kr	kr/m2
Köpeskilling	16 500 000	48 529
Lagfartskostnad	900	
Pantbrevskostnader	-	
Fond	-	
Föreningsbildning	-	
Totalt	16 500 900	48 532

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 7.275 mkr. Rörlig ränta beräknas gå upp med 0,25% per år.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	1 500 000	2,08%	31 200	-	3 år
Lån 2	1 500 000	2,02%	30 300	-	2 år
Lån 3	1 500 000	2,01%	30 150	22 500	1 år
Summa lån	4 500 000		91 650	22 500	0,50%
Insatser	12 000 000				
Totalt	16 500 000				

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftskostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 250 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsskötsel och löpande underhåll ombesörjes av föreningens medlemmar.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt, dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	Kr	Kr/m ²
Kapitalkostnader enl ovan	114 150	336
Drift/underhållskostnader	Kr	Kr/kvm
Löpande underhåll	15 000	44
Ekonomisk förvaltning	15 000	44
Försäkring	8 610	25
Värme	16 750	49
Vatten och avlopp	10 000	29
Renhållning/sophantering	9 600	28
Gemensam el	14 000	41
Summa	88 960	262
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	3 729	11
Yttre fond 0,37% av taxeringsvärde	10 279	30
Totalt	217 118	639

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag

Arsavgifter	130 118
Hysesintäkter	102 000
Totalt	232 118

Kostnader	217 118
Resultat	15 000

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 3 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 1 till antalet. Utöver det finns det 2 garageplatser utomhus som hyrs ut av föreningen. Redovisningen av lägenheterna med andelstal presenteras i tabellen nedan.

Lgh	Plan	Rum	Yta	And.tal	Insats	Årsavg	And.tal	Årsavg	Årsavg
			m2	%	kr	kr	Årsavg.	kr/mån	kr/m2/år
1	1	5	130	44,83%	4 800 000	58 329	45%	4 861	449
2	2	4	100	34,48%	4 400 000	44 868	34%	3 739	449
3	3	2	60	20,69%	2 800 000	26 921	21%	2 243	449
4	K	2	50						
Summa			340	100,00%	12 000 000	130 118	100%	10 843	

Hyresenhet	7500	90 000
Garage		
1	500	6 000
2	500	6 000
Totalt		102 000

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-års kalkyl samt en 10-års kalkyl avseende bostadsrättsföreningen bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2026
Bedömd inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Intäkter

Årsavgifter	123 173	125 636	128 149	130 712	133 326	135 993	147 203
Hysesintäkter	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	121 899
Summa	225 173	229 676	234 270	238 955	243 734	248 609	269 103

Drift/underhållskostnader

Drift/uh	83 960	85 639	87 352	89 099	90 881	92 699	100 340
Fastighetsskatt	3 729	3 804	3 880	3 957	4 036	4 117	4 457
Yttre fond	8 334	8 501	8 671	8 844	9 021	9 201	9 960
Summa	96 023	97 943	99 902	101 900	103 938	106 017	114 756

Kapitalkostnader

Låneräntor	91 650	91 650	91 650	91 650	91 650	91 650	91 650
Amorteringar	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500
Summa	114 150	114 150	114 150	114 150	114 150	114 150	114 150

Årsresultat	15 000	17 583	20 218	22 905	25 646	28 442	40 196
--------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Ack förvalln.netto	15 000	32 583	52 801	75 706	101 352	129 794	271 229
Ack yttre fond	8 334	16 835	25 505	34 349	43 370	52 572	91 255
Ack likviditet	23 334	49 418	78 306	110 055	144 722	182 366	362 484

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 425 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om räntan (rörl. lån) skulle stiga med 1% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 20%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om hyresintäkterna skulle gå ned med 15%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsägbara utgifter.

Känslighetsanalys

		kr/m ²	Ändring
Dagens avgiftsnivå	130 118	383	
Ränta + 1%	50 000	147	38%
El, VA, Värme 20%	8 150	24	6%
Hyresintäkt -15%	15 300	45	12%
Ökad belåning 10%	9 045	24	6%

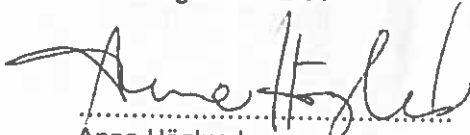
Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 vid en inflationstakt på 2%. I beräkningen ingår även förändringen av fastighetsskatten.

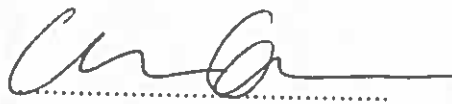
Inflationsprognos	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2026
Inflation 2%		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Drift och underhåll	262	267	272	278	283	289	313
Räntekostnad	270	275	280	286	292	298	322
Övriga kostnader	41	42	43	44	45	45	49
Hyresintäkter	300	306	312	318	325	331	359
Avgift	383	390	398	406	414	423	457
Resultat	110	113	115	117	119	122	132

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna enligt punkt 7 ovan.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka uppgifter och kan variera något.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Föreningens medlemmar ansvarar själva för all inre och yttre fastighetsskötsel såsom snöröjning, gräsklippning m.m.

Göteborg 2016-12-06


.....
Anna Höglund


.....
Christoffer Gustavsson


.....
Emmy Jakobsson

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Underhållsplan

