

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Kvarnens Brf

Häbo Uppsala län
Organisationsnummer: 769627-3783

Innehållsförteckning:

	Sida:
1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3 - 6
3. Förvärvskostnad	7
Taxeringsvärde	7
4. Finansieringsplan	7
5. Löpande kostnader och intäkter	8
Försäkringar	8
6. Lägenhetsredovisning och nyckeltal	9
7. Ekonomisk prognos	10
8. Känslighetsanalys	11
9. Känslighetsanalys II	11
10. Underskrifter	12

Till planen fogas:

Intyg enligt bostadsrättslagen
Besiktningsprotokoll

1. Allmänna förutsättningar

Kvarnens Brf i Bålsta, som har sitt säte i Håbo kommun, Upplands län har registrerats 2013-12-19 med organisationsnummer 769627-3783.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Fastighetsägaren till Håbo Bålsta 2:248 i Håbo kommun, Håbohus AB, har erbjudit föreningen att förvärva av fastigheten med planerat tillträde våren 2014.

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 på avtalad köpeskilling, samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader samt intäkter på kända eller bedömda förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande. Planen redovisar föreningens slutliga kostnader för förvärvet.

Underhållsbesiktning har utförts av Mats Ljungberg, MBF den 4 februari 2014.

Samtliga bostäder i fastigheten är uthyrda, där har inflyttning skett. Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske under 2014 efter det att föreningen på extra stämma beslutat att förvärva fastigheten Håbo Bålsta 2:248 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Patent- och Registreringsverket. *25/3-14*

Bostadslägenheternas areor grundar sig på hyreslistan och är ej uppnätta i samband med ombildningen och bör därför ej betraktas som exakta.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Håbo Bålsta 2:248
Adress:	Älvkvarnsvägen 3 A-E, 5 A-E
Tomtens areal, kvm:	2620
Antal byggnader:	1
Byggnadsår:	1963
Ombyggnadsår:	1992
Husets utformning:	En byggnadskropp i ett plan innehållande tio radhuslägenheter.

Antal bostadslägenheter:	10
Bostadsarea, kvm:	512,5 (Samtliga lägenheter)
Antal lokaler:	1
Lokalarea, kvm:	12,0
Garageplatser	0
P-platser:	11
Dispositionsrätt:	Fastigheten Håbo Bålsta 2:24 innehas med äganderätt av Håbohus AB 556463-1694 Box 24 746 21 Bålsta

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning

Undergrund är sannolikt sandhaltiga jordarter och grundläggning med kantförstyvad betongplatta på mark.

Stomme

Regelstomme med mellanliggande isolering.

Ytterväggar

Ytterväggar är beklädda med fasadtegel på långsidor och gavla med inslag av träpanel ovan fönster, baksida samt gavelspetsar.

Fönster

Befintliga 2-glasfönster är beklädda med vitlackerad aluminium på utsidan. Inklädnad gjordes 2003-2004.

Bjälklag

Bjälklag i källardelen består av betong. Botten bjälklaget består av betong (platta på mark).

Lägenhetsväggar

Icke bärande väggar består av träregelstomme.

Innertak

Målade skivor som innertak i lägenheter. Uppgift om att tilläggsisolering av vindar är utfört föreligger ej. ✓

Yttertak

Takstolar av trä med träpanel, underlagspapp och betongtegel. Avvattning från tak genom, hängrännor och stuprör av målad plåt.

Lösning + 30cm 1995

Entreér

Entréplan och trappor av betong med frilagd ballast. Ovanför entrédörrar finns skärmtak, räcke och tak av träkonstruktion. Taken är beklädda med papp som är dålig och problem med läckage finns. Entré dörrar är fanerade och slätmålade med glasurtag av märket Diplomat.

4

Ventilationssystem

Lägenheterna är utrustade med ventilationsaggregat ACF från byggåret med reglerad till- och frånluft.

1992

Värmeförsörjning

Värme och varmvatten tillförs byggnaderna genom anslutning fastighetens bergvärmepump. Reglering av värmen till radiatorer respektive varmvatten sker i en undercentral som finns i fastighetens källardel.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät.

Undercentral

Fastigheten värms genom bergvärmepump från 2007.

El och kablar

Elkablar, centraler och stigare är ej bytta utan från fastighetens uppförande. Fastighetens huvudcentral sitter i källardelen.

1992

Parabolantenn och bredbandsanslutning

Kabel-TV/bredband är installerat till samtliga lägenheter via kommunens nät.

Tvättstuga

Det finns en tvättstuga. Målat betonggolv samt målade och putsade väggar, två tvättmaskiner. Dessutom finns ett torkrum med ett avfuktsaggregat.

Soprum / parkeringar

Till fastigheten finns 11 parkeringsplatser varav 8 st har motorvärmaruttag. Soprum med sortering av 5 st fraktioner finns på fastigheten.

Källarutrymmen och korridorer

Målade golv, putsade väggar och tak. Stammar finns synliga i tak och vägg. Källaren rymmer lägenhetsförråd, undercentral, elcentral och tvättstuga.

Mätning av radon och gammastrålning och förekomst av asbest

Byggnadsstommen består i allt väsentligt av trästomme med fasadtegel och skivor. Radonmätning har inte genomförts i lägenheterna.

Det kan förekomma asbest runt vissa mindre rörisoleringar i källaren.

2011

Obligatorisk ventilations kontroll

Kontrollen av ventilationen är utförd 2012-05-07 anläggningen godkändes utan anmärkning.

Servitut

Fastigheten belastas av ett inskrivet servitut och nyttjanderätter.

Samfälligheter eller nyttjanderättsavtal

Inga uppgifter på att Fastigheten har någon skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning enligt fastighetsregisterutdrag.

Energideklaration

Energideklaration är utförd 2009-01-29.

Besiktning av vissa lägenheter

Individuell inventering och besiktning har utförts i 4 st lägenheter. Generellt noterade iakttagelser vid hyresgästernas lägenhetsbesiktningar bifogas ej till utlåtandet.

Rumshöjden är 2,4m lägenheterna.

Kök

Elektrisk spis är installerad. Kyl/sval och frys finns. Linoleum är de golvmaterial som är förekommer. Väggarna är tapetserade / målade. Taket är målat. Köksfläkt finns, kolfilter. Kakel finns ovan rostfri diskbänk. Kondition: Något varierande skick. Flertalet vitvaror är äldre.

Badrum

Alla badrum utom en lägenhet har svetsad matta på golv och med golvbrunnar av plast med klämring. Om mindre åtgärder vidtas i badrummen så är vår bedömning att de klarar ytterligare några år innan det finns behov för större renovering.

En lägenhet har golv av klinker och gjutjärnsbrunn och 8 skift kakel på vägg. Det badrummet bör åtgärdas t.ex. genom ny golvbrunn och ytskikt av svetsad plastmatta .

Övriga rum

Parkett och linoleum i de flesta rummen. Väggarna är antingen målade väv eller tapetserade. Taken består av målade väv och målade skivor. Radiatorer med termostatventiler i rummen. Fönsterbänkar i trä. Kondition: Skicket varierar men i stort i bra standard.

Fastighetens markanläggningar och plantering.

Marken på entrésidan samt gavlar har asfalterade vägar/gångar. På baksidan samt övriga ytor är det gräs, träd, planteringar och buskar. Parkeringen är belagd med asfalt. Baksidans altaner / uterum är i varierande skick och utseende. Till upplåtelsen av lägenheterna är det tänkt att dessa även skall ingå, varför underhållsansvaret kommer att åläggas medlemmarna.

Underhållsbehov samt kostnader.

Ekonomisk bedömning av kostnaden för åtgärder som bedöms erforderliga inom en period av ett till det elfte året. För att utföra åtgärder som erfordras, vilket framgår av utlåtandet, bedöms att det bör avsättas nedanstående belopp till fondmedel i ekonomisk plan. (Kostnadsläge 2013 december)

<u>Utförande</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Kostnad (inkl)</u>
0-3 år	Förstärkning yttertak	187 500
	Målning fasad detaljet	62 500
	Renovering 1 badrum	187 500
	Div ospecificerat samt byggherreomkostnader	62 500
	Summa:	500 000

Eventuella åtgärder samt kostnader för arbete med asbest är inte medtaget i åtgärderna.

3. Förvärvskostnad

Köpeskilling	5 000 000
Lagfart	75 000
Pantbrev	46 000
Underhåll	500 000
Ombildningskostnader	150 000
Likviditet	100 000

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad: 5 871 000

Taxeringsvärde

Uppgiftsår 2012 , Taxeringsår 2010	
Bostadsmark	611 000
Lokalmark	0
Bostäder	2 544 000
Lokaler	0

Taxeringsvärde, uppskattat: 3 155 000

4. Finansieringsplan

Lån	Villkor	Belopp	Räntor (år1)	Amortering (år1)	Summa (år1)
Lån	5 år 3,50%	2 663 775	93 057	0,5% 13 319	106 376
	Summa:	2 663 775			

Summa lån Villkoren är baserade på accepterad offert. 2 663 775

Insatser Avser samtliga lägenheter 3 207 225

Summa finansiering: 5 871 000

5. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader

Räntor	93 057
Avskrivningar	18 803
Summa kapitalkostnader:	111 861

Driftskostnader

Försäkringar	13 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	25 000
Fastighetsskötsel	20 000
Elektricitet / Uppvärmning	65 000
Vattenförbrukning	31 000
Renhållning	37 000
Snöröjning, sandning	10 000
Löpande reparationer och diverse	10 000
Summa driftskostnad:	211 000

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavg	Bostad	9 465
	Lokal	0
	Summa:	9 465
Avsättning fond för yttre underhåll (enl. stadgar):		18 870

Summa kostnader år 1: 351 196

Årsavgifter 346 186

Övriga intäkter	Ränteintäkter	1 350
	Hysesintäkter (inkl garage, parkering)	3 660
	Summa övriga intäkter:	5 010

vid 100% anslutning

Summa intäkter år 1: 351 196

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna sedvanlig fullvärdesförsäkring. Bostadsrätthavare skall ha hemförsäkring och rekommenderas teckna tilläggförsäkring för bostadsrätthavare.

?

Föreningen kan teckna gemensam försäkring

6. Lägenhetsredovisning

Objekt	Yta	RoK	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal
1	63,0	2	374 614	40 436	3 370	11,68030
2	63,0	2	374 614	40 436	3 370	11,68030
3	39,5	1	266 831	28 802	2 400	8,31970
4	39,5	1	266 831	28 802	2 400	8,31970
5	39,5	1	266 831	28 802	2 400	8,31970
6	39,5	1	266 831	28 802	2 400	8,31970
7	39,5	1	266 831	28 802	2 400	8,31970
8	63,0	2	374 614	40 436	3 370	11,68030
9	63,0	2	374 614	40 436	3 370	11,68030
10	63,0	2	374 614	40 436	3 370	11,68030
11	12,0	0	Hyresrätt	3 660	305	
Summa:			3 207 225	349 846	29 154	100

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm (inkl ev. hyres):	11 194
Belåning per kvm (inkl ev. hyres):	5 079
Insats per kvm (genomsnitt):	6 258
Driftkostnader per kvm (inkl ev. hyres):	402
Årsavgift bostadsrätter per kvm (genomsnittlig):	675
Årsavgift hyres, per kvm (genomsnittlig):	305

Källar-Lokal

7. Ekonomisk prognos

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Kapitalkostnader											
Låneräntor	93 057	92 591	92 125	91 659	91 193	90 727	90 260	89 794	89 328	88 862	88 396
Avskrivningar	18 803	19 179	19 563	19 954	20 353	20 760	21 176	21 599	22 031	22 472	22 921
Driftskostnader **											
Drift och löpande underhåll	211 000	215 220	219 524	223 915	228 393	232 961	237 620	242 373	247 220	252 165	257 208
Avsättning yttre underhåll	18 870	18 870	18 870	18 870	18 870	18 870	18 870	18 870	18 870	18 870	18 870
Övriga kostnader **											
Kommunal fastighetsavg	9 465	9 654	9 847	10 044	10 245	10 450	10 659	10 872	11 090	11 312	11 538
Summa årliga kostnader:	351 196	355 515	359 930	364 442	369 054	373 768	378 585	383 508	388 539	393 680	398 932
Investeringar eftersatt underhåll											
Det att finansieras genom lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkter exkl årsavgifter											
Hyror garage **	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror bostäder/lokaler	3 660	3 733	3 808	3 884	3 962	4 041	4 122	4 204	4 288	4 374	4 462
Ränteintäkter, skatt avdraget	1 350	1 119	1 389	1 715	2 099	2 545	3 054	3 629	4 273	4 987	5 775
<i>Beräknad på %:</i>	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%
Amorteringar lån	13 319	13 319	13 319	13 319	13 319	13 319	13 319	13 319	13 319	13 319	13 319
Netto före årsavgifter											
Nettokostnader	346 186	350 662	354 733	358 844	362 993	367 182	371 409	375 675	379 978	384 318	388 696
Nettoutbetalningar	340 701	344 802	348 489	352 208	355 959	359 740	363 553	367 395	371 266	375 166	379 093
Beräknad nivå på årsavgifter											
Löpande penningvärde,	346 186	355 879	365 843	376 087	386 618	397 443	408 571	420 011	431 772	443 861	456 289
Per kvm	675	694	714	734	754	775	797	820	842	866	890
Ökning i %		2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Årets bokslut											
Beräknade likvida medel:	124 354	154 301	190 526	233 275	282 803	339 376	403 265	474 751	554 127	641 693	737 758
Behållning fond yttre underhåll:	18 870	37 740	56 610	75 480	94 350	113 220	132 090	150 960	169 830	188 700	207 570
Periodiskt underhåll under året:	500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	5 216	11 110	17 244	23 624	30 261	37 162	44 336	51 794	59 543	67 594
Resultat balanserat i ny räkning:	0	5 216	16 327	33 570	57 194	87 455	124 617	168 954	220 747	280 290	347 883

** Räknat på en procentuell årlig ökning av

Kommunal fastighetsavg 2,00%

Hyror: 2,00%

Inflationsantagande: 2,00%

8. Känslighetsanalys

Låneräntan ökat med 1 procentenhet till 4,50% .

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Nödvändig nivå på årsavgifter											
Löpande penningvärde,	346 186	376 558	380 431	384 395	388 452	392 603	396 851	401 198	405 645	410 194	414 848
Ökning i %		8,77%	1,03%	1,04%	1,06%	1,07%	1,08%	1,10%	1,11%	1,12%	1,13%
Årets bokslut											
Beräknade likvida medel:	124 354	149 085	174 199	199 705	225 609	251 921	278 647	305 798	333 380	361 403	389 875
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat balanserat i ny räkning:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Inflationsantagande ökat med 1 procentenhet till 3,00% .

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Nödvändig nivå på årsavgifter											
Löpande penningvärde,	346 186	352 271	358 554	365 040	371 736	378 648	385 782	393 144	400 743	408 584	416 676
Ökning i %		1,76%	1,78%	1,81%	1,83%	1,86%	1,88%	1,91%	1,93%	1,96%	1,98%
Årets bokslut											
Beräknade likvida medel:	124 354	149 085	174 199	199 705	225 609	251 920	278 647	305 797	333 380	361 403	389 875
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat balanserat i ny räkning:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Inflationsantagande och låneräntan ökat med 1 procentenhet till 3,00% respektive 4,50% .

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Nödvändig nivå på årsavgifter											
Löpande penningvärde,	346 186	378 726	384 875	391 228	397 791	404 569	411 570	418 800	426 265	433 973	441 932
Ökning i %		9,40%	1,62%	1,65%	1,68%	1,70%	1,73%	1,76%	1,78%	1,81%	1,83%
Årets bokslut											
Beräknade likvida medel:	124 354	149 085	174 199	199 705	225 609	251 921	278 647	305 798	333 380	361 403	389 875
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat balanserat i ny räkning:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

9. Känslighetsanalys II

Förändring av föreningens skulder och kostnader vid olika anslutningsgrad.

	100 %	90 %	80 %	70 %
Anslutningsgrad				
Föreningens skulder år 1:	2 663 775	2 984 498	3 305 220	3 625 943
Föreningens skuldsättning (%)	45,37%	50,83%	56,30%	61,76%
Föreningens kostnader år 1:	351 196	362 400	373 604	384 808
Föreningens kostnadsökning (%)		3,19%	6,38%	9,57%

Uteblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto, dvs för hyror mm. Oförändrade låneräntor samt samma procentuella amortering.

10. Underskrifter

Bålsta 2014-02-26

Bostadsrättsföreningen Kvarnens Brf

Angelica Blomgren

Corina Koch

Cristina Granath

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 26 februari 2014 för Kvarnens Bostadsrättsförening, 769627-3783

Den ekonomiska planen innehåller uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifter är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar. Planen redovisar föreningens slutliga kända kostnad för förvärvet.

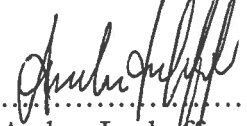
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

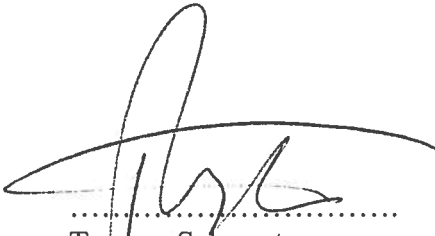
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningens ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåta med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Västerås den 6 mars 2014


.....
Anders Lenhoff
Lindholmsvägen 22
417 57 Göteborg


.....
Tommy Schwartz
Gudruns väg 5
723 55 Västerås

Bilaga till intyg för ekonomiskplan för Kvarnens Bostadsrättsförening

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

Reg. Bevis

Stadgar

Ekonomisk plan

Köpeavtal i koncept

Utdrag från allmänfastighetsinformation Metria

Teknisk besiktning, MBF

Offert SHB