

Brf Klockaren i Kungsbacka

2014-03-18

Hej!

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Klockaren i Kungsbacka, org nr 769626-6647, har antagit erbjudandet från Bohus KB om en köpeskilling på 9 350 000 kronor för fastigheterna Kungsbacka 3:18 och Neptun 2 i Kungsbacka.

Efter att ha genomfört besiktningar mm har vi nu kommit till den slutgiltiga fasen, nämligen beslutet om förvärv. Detta beslut tas på en extra föreningsstämma via omröstning.

På extrastämman har ni två alternativ, att rösta "ja" eller "nej" till ett förvärv av fastigheten och ombildning. Ett nej betyder att ni är emot köpet och ombildningen. Två tredjedelar av lägenheterna/lokalerna måste rösta "ja" för att köp och ombildning ska gå igenom. Man har en röst per lägenhet, vilken måste vara entydig om lägenheten innehas av fler än en person. Att rösta ja betyder inte att man måste köpa sin lägenhet utan man kan istället välja att bo kvar som hyresgäst med bostadsrättsföreningen som hyresvärd. OBS! Er nuvarande hyra kommer inte att påverkas av att bostadsrättsföreningen köper fastigheten. Man har sedan sex månader på sig att köpa på liknande villkor som de andra i huset om man skulle ångra sig.

OBS! Det är du som förstahandshyresgäst som får erbjudandet att köpa lägenheten vid ombildning och det är också du som har rätt att överlåta detta erbjudande och bjuda in barn, föräldrar eller andra nära förestående att samäga din lägenhet tillsammans med dig!

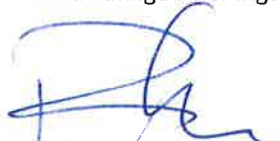
Med detta brev följer:

- Kallelse till den extra föreningsstämman
- Dagordning för stämman
- Utdrag ur Ekonomisk plan inkl intyg
- **Värdelista (delas ut separat)**
- Fullmakt ("om du ej kan delta på stämman") -> **OBS! Det är ytterst viktigt att närvara på stämman! Det är endast den som står på hyreskontraktet som är röstberättigad! Du måste vara folkbokförd på adressen!** (Ev andrahandshyresgäst har ingen rösträtt)

Fullständig ekonomisk plan, besiktningsprotokoll, stadgar, köpekontrakt, energideklaration mm finns att tillgå hos Bra Boende Centralt.

Har ni frågor så får ni naturligtvis kontakta er styrelse eller Bra Boende Centralt.

Med vänliga hälsningar



Robert Eriksson, Bra Boende Centralt AB

2014-03-18

Kallelse till Extra föreningsstämma onsdag den 2 april kl. 17:30!

Hej,

Härmed kallas ni till extra föreningsstämma/köpestämma **onsdag den 2 april kl. 17:30 lokal "Småbräkorna" på Kulturhuset Fyren (samma lokal som förra gången)**

På stämman kommer vi att rösta om förvärv av huset.

Eftersom vi måste erhålla 2/3 majoritet för att kunna köpa huset är det av största vikt att alla är närvarande och lägger sin röst.

OBS! Om ni **inte kan komma** ska ni snarast, dock senast innan stämman den 2 april, **lämna en fullmakt** i 1:a hand till Robert Eriksson på BBC och i 2:a hand till någon av dina grannar eller styrelsen.

Det är av största vikt att ni återkommer till oss så fort som möjligt med **besked om ni inte kan närvara**. Besked lämnas i första hand till Robert Eriksson på BBC och i andra hand till dina grannar eller styrelsen.

Innan vi öppnar det formella mötet kommer vi ha en punkt om eventuella kvarstående frågor/funderingar.

Behöver ni mer information kontakta oss i styrelsen eller Bra Boende Centralt AB!

Välkomna /

Styrelsen i Brf Klockaren i Kungsbacka

DAGORDNING

- 1 **Stämmans öppnande**
- 2 **Godkännande av dagordningen.**
- 3 **Val av stämмоordförande.**
- 4 **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.**
- 5 **Val av två justeringsmän tillika rösträknare.**
- 6 **Fråga om stämman blivit i utlyst i enlighet med stadgarna.**
- 7 **Fastställande av röstlängd.**
- 8 **Redovisning av ekonomisk plan samt beslut om förvärv.**
- 9 **Avslut.**

Utdrag ekonomisk plan 2014-03-18

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Klockaregatan i Kungsbacka förvärvar fastigheterna Kungsbacka 3:18 och Neptun 2 i Kungsbacka för en summa om 9 350 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning	9 350 000 kr	14 275 kr
Lagfartskostnad	141 075 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond	2 440 000 kr	
Föreningsbildning	235 000 kr	
Totalt	12 166 075 kr	18 574 kr

Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 5 850 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån	1 500 000 kr	3,15%	47 250 kr	42 500 kr	3-mån
Lån	1 500 000 kr	3,35%	50 250 kr	0 kr	2 år
Lån	1 250 000 kr	4,10%	51 250 kr	0 kr	5 år
Summa lån	4 250 000 kr				
Insatser	7 916 075 kr				
Totalt	12 166 075 kr		148 750 kr	42 500 kr	

*Rak amortering 1 %

Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 447 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 217 kr/lägenhet/år, avser 2014.

Avsättningar till fonder

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. Tabellen tar inte hänsyn till avskrivningar. Avskrivningarna förutsätts att vara detsamma som amorteringarna bostadsrättsföreningen gör årligen. För det fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	191 250 kr	292
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	35 000 kr	53 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	46 kr
Fastighetskötsel/städning	35 000 kr	53 kr
Försäkring	15 000 kr	23 kr
Renhållning/sophantering	18 000 kr	27 kr
Vatten/avlopp/el	35 000 kr	53 kr
Värme bostäder/lokaler	110 000 kr	168 kr
Övrigt	15 000 kr	23 kr
Summa	293 000 kr	447 kr
Kommunal fastighetsavgift/ Fastighetsskatt	22 966 kr	35 kr
Yttre fond, 0,5% av taxeringsvärde	27 465 kr	42 kr
Totalt	534 681 kr	816 kr

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 bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	293 673 kr
Hysesintäkter	241 008 kr
Totalt	534 681 kr

Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 8 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom hyr bostadsrättsföreningen ut 2 stycken lokaler. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	Adress	Vån plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m2)	And.tal* (%)	Totalt pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m2/år)	Lgh snitt (%)	Brutto-kostn (kr/år)	Avdr	Netto-kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)
1	Klockareg 1	2	1	rok	26	6,03%	435 710	17 708	1 476	681	3,15%	31 432	30%	27 315	2 276
2	Klockareg 1	1	1	rok	38	8,26%	596 587	24 246	2 020	638	3,15%	43 038	30%	37 400	3 117
3	Klockareg 1	2	3	rok	73	15,45%	1 116 087	45 359	3 780	621	3,15%	80 515	30%	69 968	5 831
4	Klockareg 1	1	4	rok	105	21,38%	1 545 093	62 794	5 233	598	3,15%	111 464	30%	96 863	8 072
1	Klockareg 3	3	1	rok	41	8,81%	759 806	25 880	2 157	631	3,15%	49 814	30%	42 634	3 553
2	Klockareg 3	3	1	rok	40	8,63%	743 400	25 335	2 111	633	3,15%	48 753	30%	41 727	3 477
3	Klockareg 3	2	3	rok	75	15,82%	1 367 900	46 448	3 871	619	3,15%	89 537	30%	76 610	6 384
4	Klockareg 3	2	3	rok	74	15,63%	1 351 493	45 903	3 825	620	3,15%	88 475	30%	75 704	6 309
Totalt lgh					472	100,0%	7 916 075	293 673	24 473	622		543 029		468 222	39 019
Lokal 1					149					212 448					
Lokal 2					34					28 560					
Totalt					655					241 008					

* Andelstal baserat på en basfaktor om 26 kvm med en marginaliseringseffekt på 0,8. Yta har uppgivits av säljaren och har inte varit föremål för kontrollmätning.
Utdrag ekonomisk plan Brf Klockaren i Kungsbacka

Ekonomisk prognos

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

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	293673	299546	305537	311648	317881	324239	357986
Hysesintäkter	241008	245828	250745	255760	260875	266092	293787
Summa	534681	545375	556282	567408	578756	590331	651773
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	293000	298860	304837	310934	317153	323496	357165
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift/ Fastighetsskatt	22966	23425	23894	24372	24859	25356	27995
Yttre fond	27465	28014	28575	29146	29729	30324	33480
Summa	343431	350300	357306	364452	371741	379176	418640
Kapitalkostnader							
Låneräntor	148750	147411	146073	144734	143395	142056	135363
Amorteringar	42500	42500	42500	42500	42500	42500	42500
Summa	191250	189911	188573	187234	185895	184556	177863
Årsresultat	0	5164	10404	15722	21120	26599	55270
Likviditet							
Ingående fond	2440000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	2440000	2445164	2455568	2471290	2492410	2519009	2735947
Ackumulerad yttre fond	0	27465	55479	84054	113200	142929	324870
Likviditet	2440000	2472629	2511047	2555344	2605610	2661938	3060817

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 622 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

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

Punkt 6-8 visar hur avgiften förändras beroende på hur hög anslutningsgraden är vid ombildningstillfället. Dvs hur många lägenheter som förvärvas som bostadsrätter.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	622 kr	0,00%
Rörliga räntor + 2%	64 kr	10,22%
El, vatten och värme +25%	77 kr	12,34%
Hysesintäkt - 30%	153 kr	24,62%
Ökad belåning 500 000 kr	33 kr	5,36%
70 % anslutning	88 kr	14,20%
80 % anslutning	59 kr	9,47%
90 % anslutning	29 kr	4,73%

Tabellen nedan visar förändring i lånebild för Brf Klockaregatan i Kungsbacka (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts osv. Räntekostnader är uträknade efter 3-månaders ränta om 3,15%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorna uppgår till 404 036 kr.

Kostnadsökningen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuldsättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnadsökning (kr)
100%	4 250 000	34,93%	133 875		
90%	4 675 000	38,43%	147 263	11 036	2 351
80%	5 100 000	41,92%	160 650	22 073	4 702
70%	5 525 000	45,41%	174 038	33 109	7 054
60%	5 950 000	48,91%	187 425	44 145	9 405
50%	6 375 000	52,40%	200 813	55 182	11 756

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Inflations prognos (kr/m ²)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	447	461	475	489	503	519	601
Räntekostnad	227	225	223	221	219	217	207
Övriga kostnader	316	325	335	345	355	366	377
Hysesintäkter	368	379	390	402	414	427	494
Avgift	622	632	642	653	664	675	690

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Klockaren i Kungsbacka, org.nr. 769626-6647, i Kungsbacka kommun, undertecknad 2014-01-22, 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 åtta lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.


Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, besiktningssprotokoll med underhållsplan, utkast till överlåtelseavtal, finansieringsoffert, lokalhyresavtal, utredning grundförstärkning, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

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 bostadsrättslokaler med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

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

Växjö 2013-03-03

Växjö 2013-03-03



Jan Äglöv
Äglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



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

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

FULLMAKT

Vid föreningsstämma i enlighet med 9 kap § 19 Bostadsrättslagen

Jag/vi _____, personnummer _____ och
_____, personnummer _____ är
medlem/medlemmar i Brf Klockaren i Kungsbacka och hyresgäst/er i fastigheten
Kungsbacka, Neptun 2, Klockaregatan 3, 434 41 Kungsbacka. Jag/vi intygar härmed
även att jag/vi är folkbokförd/a i denna fastighet.

Härmed befullmäktigas _____ personnummer _____
att utöva min/vår rösträtt vid den extra föreningsstämman 2014-04-02.

På stämman röstar jag/ vi **för/emot** förvärv av fastigheten i enlighet med
bostadsrättsföreningens ekonomiska plan.

Kungsbacka
(Ort)

2014-- --
(Datum)

(Namnteckning/ar)

(Namnförtydligande)