

**Ekonomisk plan**

**för**

**Bostadsrättsföreningen Drömmen 8, org.nr. 769623-3852**

## **Innehållsförteckning**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för fastighetens förvärv
4. Försäkring
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Ekonomisk prognos
8. Känslighetsanalys
9. Specifikation över beräkning av årsavgifter och insatser mm
10. Särskilda förhållanden
11. Intyg enl 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen

## **Bilagor**

- Bilaga 1, Köpekontrakt
- Bilaga 2, Teknisk beskrivning
- Bilaga 3, Underhållsplan
- Bilaga 4, Underlag för beräkning av föreningens kostnader

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Drömmen 8, registrerad 2011-07-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen avser att köpa fastigheten Malmö Drömmen 8 genom att förvärva samtliga andelar i den ekonomiska föreningen Drömmen 8 Ekonomisk förening, org nr. 769627-1852 enligt köpeavtal, Bilaga 1. Den ekonomiska föreningen fusioneras därefter med bostadsrättsföreningen. Fastigheten är idag obebodd. Tid för inflyttning och upplåtelse är under kvartal 2, 2014.

Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en s.k. underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Det skall noteras att den latent skatteskulden inte kan komma att aktualiseras annat än om föreningen säljer den förvärvade fastigheten.

Fastigheten är belägen vid Brobygatan 8 i Malmö och består av en tegelbyggnad i fyra våningar uppförd 1936. Huset har under år 2013 genomgått en omfattande renovering. Fastigheten ägs och förvaltas av Fagerhyltan Fastigheter 4 AB.

Förutsättningarna för registrering av framtida ekonomisk plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger. Upplåtelse av bostadsrättslägenheter kommer att ske först när sådan ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser köpeskillingen och vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

## 2. Beskrivning av fastigheten

### Fastighetens beteckning och areal mm

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Fastighetsbeteckning     | Malmö Drömmen 8            |
| Adresser                 | Brobygatan 8, 214 43 Malmö |
| Kommun                   | Malmö                      |
| Tomtareal sammanlagt     | 583 m <sup>2</sup>         |
| Taxeringskod             | 320 hyreshus               |
| Taxeringsvärdet för 2012 | 6 669 000 kr               |
| Boyta                    | 1 032 m <sup>2</sup>       |
| Antal lägenheter         | 16                         |

För teknisk beskrivning se Bilaga 2.

### 3. Kostnader för fastighetens förvärv

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Köpeskilling                      | 22 079 000 |
| Lagfartskostnad                   | 0          |
| Pantbrevskostnad                  | 66 000     |
| Bildningskostnader brf            | 8 000      |
| Fusionskostnad                    | 30 000     |
| Kassa                             | 17 000     |
| SUMMA SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD | 22 200 000 |

Befintliga inteckningar uppgår till 7 900 000 kr.

Slutlig anskaffningskostnad är 21 512 kr per m<sup>2</sup> boarea.

Ovanstående kostnad är den beräknade för anskaffandet av föreningens fastighet (jfr 4 kap 2 § bostadsrättslagen).

Taxeringsvärdet är 6 669 000 kr för fastigheten vilket motsvarar 6 462 kr per m<sup>2</sup> boarea.

### 4. Försäkring

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring.

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

|                  |            |                           |
|------------------|------------|---------------------------|
| Lån år 1         | 11 200 000 | per m <sup>2</sup> 10 853 |
| Insats           | 11 000 000 | per m <sup>2</sup> 6 783  |
| Upplåtelseavgift | 0          |                           |
| Summa:           | 22 200 000 |                           |

| Avskrivning/Amortering av fastighetens lån | Skuld      | Ränta | Räntekost | Amort*  | Summa   |
|--|------------|-------|-----------|---------|---------|
| Bottenlån (rörlig)                         | 11 200 000 | 3,3 % | 370 000   | 110 000 | 480 000 |
| Summa:                                     |            |       |           |         | 390 000 |

\* Avskrivning = amortering. Avskrivningarna har beräknats med belopp som motsvarar antagna amorteringsplaner, dvs. de är beräknade enligt nuvarande principer för avskrivningar. Föreningen har inte beaktat det nya förslaget till avskrivningsregler enligt redovisningsverket K2/K3 då det ännu inte är klarlagt hur bostadsrättsföreningar ska omfattas av detta regelverk.

### SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

#### Kapitalkostnader

Räntor och amortering enligt ovan 480 000

#### Avsättningar

Fond för yttre underhåll 30 000

#### Skatter

Fastighetsavgift bostäder 20 000

#### Driftskostnader

Värme och varmvatten (Fjärrvärme) 110 000

Vatten/Sophantering (Malmö stad) 35 000

El 15 000

Fastighetsskötsel, administration, arvode revisor 45 000

Städning (medlemmarna) 5 000

Snöröjning 5 000

Kabel TV (individuell) 0

Försäkring 11 000

Summa driftskostnader 226 000

Summa driftskostnader per m<sup>2</sup> 219\*

Summa kronor (årsavgift) 756 000

Summa kronor (årsavgift) per m<sup>2</sup> 733

\* Beräkningsunderlag bifogas i Bilaga 4.

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter lägenheternas andelstal.

#### Intäkter

Årsavgifter 756 000

Summa kronor totalt 756 000

## 7. Ekonomisk prognos

### FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1-6 OCH ÅR 11

|                          | ÅR 1    | ÅR 2    | ÅR 3    | ÅR 4    | ÅR 5    | ÅR 6    | ÅR 11   |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoränta               | 370 000 | 366 370 | 362 740 | 359 110 | 355 480 | 351 850 | 333 700 |
| Amortering/Avskrivning   | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 |
| Underhållsfond           | 30 000  | 30 000  | 30 000  | 30 000  | 30 000  | 30 000  | 30 000  |
| Fastighetsavgift         | 20 000  | 20 400  | 20 808  | 21 224  | 21 649  | 22 082  | 24 380  |
| Driftskostnad            | 226 000 | 230 520 | 235 130 | 239 833 | 244 630 | 249 522 | 275 493 |
| Årsavgift BRF            | 756 000 |         |         |         |         |         |         |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> | 733     |         |         |         |         |         |         |
| Ränteantagande*          | 3,3 %   |         |         |         |         |         |         |
| Inflationsantagande*     | 2,0 %   |         |         |         |         |         |         |

## 8. Känslighetsanalys

### FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

#### Räntescenarios

#### Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) i olika räntelägen

| ÅR | 1 %   |           |       |
|----|-------|-----------|-------|
|    | lägre | nuvarande | högre |
| 1  | 513   | 733       | 953   |
| 2  | 511   | 731       | 951   |
| 3  | 509   | 729       | 949   |
| 4  | 507   | 727       | 947   |
| 5  | 505   | 725       | 945   |
| 6  | 503   | 723       | 943   |
| 11 | 493   | 713       | 933   |

#### Inflationsscenarios

#### Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) vid olika inflation

| ÅR | 1 %   |           |       |
|----|-------|-----------|-------|
|    | lägre | nuvarande | högre |
| 1  | 728   | 733       | 738   |
| 2  | 726   | 731       | 736   |
| 3  | 724   | 729       | 734   |
| 4  | 722   | 727       | 732   |
| 5  | 720   | 725       | 730   |
| 6  | 718   | 723       | 728   |
| 11 | 708   | 713       | 718   |

## 9. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, andelstal, insatser mm. Viss avrundning har skett av andelstalen.

| Lgh        | Yta i lgh    | Antal rum | Andelstal    | Insats            | Insats per m <sup>2</sup> | Årsavgift kr/år | Månadsavgift kr/mån | Årsavgift kr/m <sup>2</sup> |
|------------|--------------|-----------|--------------|-------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------|
| 1          | 57           | 2         | 5,5          | 605 000           | 10 614                    | 41 580          | 3 465               | 729                         |
| 2          | 57           | 2         | 5,5          | 605 000           | 10 614                    | 41 580          | 3 465               | 729                         |
| 3          | 57           | 2         | 5,5          | 605 000           | 10 614                    | 41 580          | 3 465               | 729                         |
| 4          | 101          | 3         | 9,4          | 1 034 000         | 10 238                    | 71 064          | 5 922               | 704                         |
| 5          | 56           | 2         | 5,5          | 605 000           | 10 614                    | 41 580          | 3 465               | 743                         |
| 6          | 56           | 2         | 5,5          | 605 000           | 10 614                    | 41 580          | 3 465               | 743                         |
| 7          | 99           | 3         | 9,2          | 1 012 000         | 10 222                    | 69 552          | 5 796               | 703                         |
| 8          | 30           | 1         | 3,2          | 352 000           | 11 733                    | 24 192          | 2 016               | 806                         |
| 9          | 35           | 1         | 3,7          | 407 000           | 11 629                    | 27 972          | 2 331               | 799                         |
| 10         | 35           | 1         | 3,7          | 407 000           | 11 629                    | 27 972          | 2 331               | 799                         |
| 11         | 68           | 2         | 6,8          | 748 000           | 11 000                    | 51 408          | 4 284               | 756                         |
| 12         | 71           | 2         | 6,9          | 759 000           | 10 690                    | 52 164          | 4 347               | 735                         |
| 13         | 85           | 3         | 8,2          | 902 000           | 10 612                    | 61 992          | 5 166               | 729                         |
| 14         | 85           | 3         | 8,2          | 902 000           | 10 612                    | 61 992          | 5 166               | 729                         |
| 15         | 122          | 4         | 11,1         | 1 221 000         | 10 008                    | 83 916          | 6 993               | 679                         |
| 16         | 18           | 1         | 2,1          | 231 000           | 12 833                    | 15 876          | 1 323               | 882                         |
| <b>S:a</b> | <b>1 032</b> |           | <b>100,0</b> | <b>11 000 000</b> |                           | <b>756 000</b>  | <b>63 000</b>       |                             |

Utöver ovan redovisade årsavgifter har varje bostadsrättsinnehavare ett abonnemang för hushållsel direkt med eldistributören. Kostnaden beräknas till ca 500 kr per månad och lägenhet.

## 10. Särskilda förhållanden


För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bekostande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastigheternas förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, och renhållning mm.

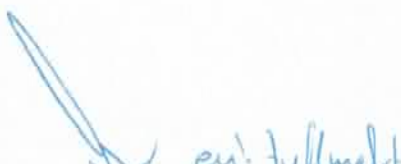
Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.


Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Fonden skall bestrida kostnaderna för fastighetens löpande underhåll enligt plan, Bilaga 3.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Stockholm den 15 mars 2014

  
\_\_\_\_\_  
Marcus Hamberg

  
\_\_\_\_\_  
Sven Hamberg

  
\_\_\_\_\_  
Cecilia Edebrand Hamberg