

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Furiren 4
i Strängnäs
org.nr. 769635-7917

Innehåll	
1.	Allmänna förutsättningar.....3
1.1	Bostadsrättsföreningens namn och syfte.....3
1.2	Förvärv och tillträde3
1.3	Ekonomisk plan3
1.4	Skattemässig status3
2	Beskrivning av fastigheten3
2.1	Fastighetsbeteckning, adress, ytor m.m.3
2.2	Gemensamma anordningar4
2.3	Kortfattad byggnadsbeskrivning.....4
2.4	Beskrivning av lägenheterna.....5
2.5	Servitut5
2.6	Försäkring5
2.7	Energideklaration.....6
2.8	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).....6
2.9	Radon.....6
3	Kostnad för köp av fastigheten.....6
3.1	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (kr)6
3.2	Fastighetens taxeringsvärde, skatt och avgifter6
3.3	Reparations- och underhållsbehov och dess finansiering fram t.o.m. 2022.....7
3.4	Föreningens finansiering reparation och underhållsåtgärder7
4	Finansieringsplan och nyckeltal7
4.1	Finansiering av förvärv av fastigheten.....7
4.2	Föreningens banklån vid tillträdet8
4.3	Föreningens kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-38
4.4	Avskrivning av fastighet.....8
5	Förteckning över lägenheterna8
5.1	Beskrivning av lägenheterna.....8
5.2	Föreningens insatser, årsavgifter och andelstal.....9
5.3	Nyckeltal.....9
6	Föreningens ekonomi9
6.1	Föreningens ekonomiska flöden år 19
6.2	Föreningens ekonomi för år 1-11 år.....10
6.3	Känslighets- och riskanalys för år 1-1111
7	Särskilda påpekanden samt styrelsens underskrifter12

1. Allmänna förutsättningar

1.1 Bostadsrättsföreningens namn och syfte

Bostadsrättsföreningen Furiren 4 i Strängnäs med org. nr. 769635-7917 och säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län registrerades hos Bolagsverket den 19 december 2017.

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

1.2 Förvärv och tillträde

Ida och Thomas Åsberg som idag äger fastigheten har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten. Tillträde beräknas ske under kvartal 1, 2018.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas och inflyttning ske när den ekonomiska planen har godkänts av intygsgivare och registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under februari månad.

1.3 Ekonomisk plan

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande och innefattar avtalad köpeskilling, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, ombildningskostnad, besiktning, intygsgivning och bedömd kostnad för fastighetens reparations-/underhållsbehov. Driftskostnader är baserade på faktiska förhållanden angivna av säljaren. Hyresintäkter för parkering, garage och källarlokal grundar sig på bedömd prisnivå på orten. Kostnader för fastigheten underhåll är baserade på teknisk besiktning genomförd av Petter Lidén, PL Ingenjörsteknik AB den 13 december 2017. Kapitalkostnaderna är baserade på inkomna offerter från banker. I övrigt har uppskattningar gjorts utifrån marknadsmässiga grunder.

Planen redovisar föreningens slutliga kostnader för förvärvet.

1.4 Skattemässig status

Bostadsrättsföreningen Furiren 4 i Strängnäs kommer att vara en äkta bostadsrättsförening.

2 Beskrivning av fastigheten

2.1 Fastighetsbeteckning, adress, ytor m.m.

Fastighetsbeteckning: Furiren 4, Strängnäs kommun

Adress:	Samtingsgatan 6
Tomtens areal:	1 062 kvm
Byggnadens totala yta:	561 kvm
Bostadsarea:	506 kvm
Lokalarea:	- kvm
Källare:	ca 140 kvm
Garage/parkering	Två garageplatser och fyra parkeringar inne på gården
Byggnadsår:	1928
Värdeår/ombyggnadsår:	1985
Byggnadens utformning:	Byggnaden består av en huskropp i tre plan med källare samt vidbyggt dubbelgarage

2.2 Gemensamma anordningar

Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Ventilation:	Frånluft med självdrag samt utsugsfläktar i våtutrymmen
Vatten och avloppsstammar:	Stambytt 2014 och 2017, enstaka friliggande gjutjärnrör finns kvar i källaren
Sophantering:	Kommunal
Bredband och TV:	Indraget av Bredbandsbolaget
Förrådsutrymmen:	Förråd i källaren till varje lägenhet samt gemensamma förrådsutrymmen för tex cykel
Energibesiktning:	Genomförd 22 september 2009
Tvättmöjligheter:	Samtliga lägenheter har egen tvättmaskin
Kodlås:	Ja, till trapphus
Brandvarnare:	I respektive lägenhet samt centralt i trapphus kopplat till larmcentral
Radon:	Mätning har skett i lägenhet på bottenplan och i lägenhet på plan 2. Värdena låg under gränsvärdet på 50 Bq/kbm
Trädgård:	På fastigheten finns två stenlagda uteplatser, planteringar, gräsytor och ett antal äppleträd

2.3 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnad:	Byggnaden består av tre våningar med vidbyggt garage. Huset innehåller sex lägenheter.
Källare:	Förrådsutrymme för respektive lägenhet, ett större utrymme för uthyrning samt ett för förvaring av tex cyklar, fjärrvärmecentral samt elcentraler.
Grund:	Betongplatta som golv i källaren. Gjutna källarväggar.
Bjälklag:	Bjälklag ovan källare av betong. Övriga bjälklag trä och betong

Lägenhetsavskiljande väggar:	Putsade väggar eller gipsväggar
Yttervägg/fasad:	Puts
Fönster:	3-glas fönster
Vind:	Full ståhöjd med lucka ut till tak. Isolering av kolstybb samt tilläggsisolerat med mineralull. Uppgång till vind genom vindslucka
Yttertak:	Plåt
Entrédörr:	Trädörr med kodlås
Trapphus:	Målad pärlspont
Övriga dörrar	Trä
Brandskydd	Centralkopplad brandvarnare i trapphus samt fristående i respektive lägenhet
El	Generellt god standard

2.4 Beskrivning av lägenheterna

I huvudsak hög standard genomgående renoverat mellan 2014-2017.

Kök: God standard med kyl/frys, spis, diskmaskin i de större lägenheterna. Trägolvet och målade väggar.

Badrum: Hög standard. Kakel och klinker med målade tak. Handfat och WC samt spegelskåp. Tvättmaskin finns i badrum i samtliga lägenheter.

Hall, rum, sovrum God standard. I huvudsak trägolv och parkett med målade eller tapetserade väggar. Öppen spis (fullt fungerande) i vardagsrum i de två största lägenheterna

Lägenhet 6 (se.5.1 nedan är inte färdigställd. Köparen kommer färdigställa lägenheten)

2.5 Servitut

Inga kända servitut.

2.6 Försäkring

Fastigheten är idag fullvärdesförsäkrad hos Osséen Agency AB, via Fastighetsägarna. Föreningen kommer att i samband med tillträdet teckna en egen fastighetsförsäkring till fullvärde med normalt försäkringsskydd.

2.7 Energideklaration

Energideklaration är upprättad och daterad 22 september 2009. Energivärdet för byggnaden är 140 kWh/m² per år.

Energivärdet för liknande byggnader är 135-165 kWh/m², år

2.8 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Besiktning utförd 2009.

2.9 Radon

Radonmätning genomfördes under våren 2015 (rapport 10 juni 2015) i en lägenhet på bottenplan samt i en lägenhet på översta plan. Resultatet visade värden på 50 Bq/kvm vilket understiger de gränsvärden som Boverket har utfärdat.

3 Kostnad för köp av fastigheten

3.1 Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (kr)

Förvärvskostnader	
Anskaffningskostnad	6 500 000
Lagfartskostnad	97 500
Pantbrev	-
Ombildningskostnader	-
Fastighetsbesiktning	15 000
Intygsgivning	37 500
Föreningen ingående kassa för reparation/underhåll	150 000
Total förvärvskostnad föreningen	6 800 000

3.2 Fastighetens taxeringsvärde, skatt och avgifter

Fastighetens typkod: 320

Fastighetens taxeringsvärde uppgiftsår 2016 är 3 824 000 kr

Byggnadens taxeringsvärde är 2 702 000 kr och markens taxeringsvärde är 1 122 000.

Byggnadens andel av taxeringsvärdet är 71 %. Underlaget för avskrivning på fastighetens byggnad blir 6 800 000 x 0,71 = 4 828 000 (se mer om avskrivning under punkt 4.4 nedan och i föreningens ekonomiska flöden år 1 (p 6.1))

Kommunal fastighetsavgift för 2018 är 1 337 kr per lägenhet och år dvs totalt

8 022 kr per år. Då fastigheten inte har någon lokalyta utgår ingen fastighetsskatt.

3.3 Reparations- och underhållsbehov och dess finansiering fram t.o.m. 2022

Fastighetens reparationsbehov	2018 (direkt)	2019	2020	2021	2022
Utvändig reparation skorsten	38 000				
Garage installation fläkt (åtgärdat vid tillträde)	-				
Balkong våning två	50 000				
OVK	8 000				
Mitträcke trapp	6 000				
Sprucken grundsockel entré		25 000			
Tätning fönsterbläcksändar		13 000			
Byte av radiatortermostater		38 000			
Målning fönster		88 000			
Överbyggnad källarnedgång			25 000		
Mindre lagningar puts			20 000		
Pappbyte garagetak				25 000	
Översyn takavrinning					40 000
Summa reparationskostnader (inkl. moms)	102 000	164 000	45 000	25 000	40 000

3.4 Föreningens finansiering reparation och underhållsåtgärder

Finansiering av fastighetens underhåll kommer ske dels via en ingående kassa med 150 000 kr

Tillkommer gör en årlig post för löpande underhåll och reparationer på 60 000 kr samt ett årligt sparande till kommande periodiska underhållsåtgärder på 42 000 kr. Under denna femårsperiod kommer dessa poster tillföra föreningen ytterligare 510 000 kr.

Finansieringen av reparationer och underhåll för åren 2018-2022 är 660 000 kr vilket innebär att finansieringen överstiger den uppskattade kostnaden för periodens reparations- och underhållsbehov med 284 000 kr.

Fastighetens reparationsbehov	År 1-5
Kostnader för reparation och underhåll	376 000
Avsättning för reparation och underhåll vid tillträdet	150 000
Avsättning per år för reparationer och underhåll under perioden	102 000 (tot. 510 000)
Summa finansiering av reparationer och underhåll	660 000
Periodens över/underskott	284 000

4 Finansieringsplan och nyckeltal

4.1 Finansiering av förvärv av fastigheten

Finansiering	Belopp
Medlemmarnas insatser	3 100 000

Banklån	3 700 000
Summa finansiering	6 800 000

4.2 Föreningens banklån vid tillträdet

Banklån	Belopp	Säkerhet	Ränta	Bindningstid	Amortering/år
1	2 000 000	Pantbrev	2%	5 år	20 000 kr
2	1 700 000	Pantbrev	2%	3 år	
Summa	3 700 000				20 000 kr

4.3 Föreningens kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Belopp	Ränta	Amortering	Kapitalkostnad/år
1	3 700 000	74 000	20 000	94 000
2	3 680 000	73 600	20 000	93 600
3	3 660 000	73 200	20 000	93 200

På längre sikt (efter ca 20 år) kan amorteringen ökas då räntekostnaderna går ner som en följd av lägre lån och därmed uppnås en total amorteringstid inom husets nyttjandeperiod.

Intäktsränta kommer inte att redovisas i denna ekonomiska plan, då underlaget för denna post är svår att bedöma.

4.4 Avskrivning av fastighet

Föreningen avser att årligen skriva av ca 34 000 kr linjärt vilket motsvarar ca 0,70% av byggnadens andel av anskaffningsvärdet. Avskrivning är inte en utbetalning som påverkar föreningens likviditet utan är en uppskattad teoretisk kostnad för förslitning på föreningens byggnad.

5 Förteckning över lägenheterna

5.1 Beskrivning av lägenheterna

Lgh nr	Plan	Rok	Yta	Insats	Avgift/år	Avgift/mån	Andelstal
1	1	5	165	1 011 000	82 500	6 875	0,326
2	1,2	3,5	146	896 000	73 000	6 083	0,289
3	2	2	57	350 000	28 500	2 375	0,113
4	3	2	41	251 000	20 500	1 708	0,081
5	3	2	75	459 000	37 500	3 125	0,148
6	3	1 med pentry	22	133 000	11 000	917	0,043

5.2 Föreningens insatser, årsavgifter och andelstal

Medlemmarnas insatser är baserade utifrån yta och andelstal. Andel av föreningens gemensamma kostnader är fördelade efter lägenheternas yta.

Lägenheternas andelstal är baserade på varje lägenhets boarea i förhållande till den totala boarean.

5.3 Nyckeltal

Årsavgifter	500 kr/kvm	Bedömd ökningstakt per år 2%
Värmekostnader	89 kr/kvm och år	Bedömd ökningstakt per år 2%
Sparande till kommande underhåll	83 kr/kvm och år	
Skuldsättning	7 312 kr/kvm	
Drift inkl. reparationer och underhåll	298 kr/kvm och år	
Räntekostnad	146 kr/kvm och år	
Amortering	40 kr/kvm och år	

6 Föreningens ekonomi

6.1 Föreningens ekonomiska flöden år 1

Resultatprognos	Belopp i kronor	Nyckeltal
Årsavgifter	253 000	500 kr per kvm BOA
Hysesintäkter/bostad	-	
Hysesintäkter/lokal	-	
Övriga intäkter	45 000	Garage, parkering, extra förråd
Summa intäkter	298 000	
Driftskostnader	91 000	180 per kvm BOA + LOA
Reparationer och underhåll	60 000	
Övriga externa kostnader	8 000	
Avskrivningar	34 000	
Räntenetto	74 000	
Summa kostnader	267 000	
Årets resultat	23 000	
Avsättning underhållsfond	42 000	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	298 000	
Summa kostnader	267 000	
Återföring avskrivningar	34 000	
Kassaflöde från löpande drift	65 000	128 kr per kvm BOA + LOA

Amorteringar	20 000	
Investeringar		
Summa kassaflöde	45 000	
Area		
Bostadsarea	506	
Lokalarea	0	
Totalarea	506	

Bostadsrättsföreningen följer Bokföringsnämndens regelverk (BFNAR 2012:1) för årsredovisning i mindre företag (K2).

Driftskostnader	Belopp i kronor
Försäkring	8 000
Administration	- (egen administration)
Fastighetsförvaltning	- (egen förvaltning)
Fastighetsel	10 000
Vatten och avlopp	20 000
Värme och varmvatten	45 000
Sophämtning	8 000
Fastighetsskötsel	- (egen skötsel)
Renhållning	- (ingår i vatten och avlopp ovan)
Summa driftskostnader	91 000
Övriga externa kostnader	
Fastighetsskatt	8 000
Tomträttsavgäld/arrendeavgift	-
Summa övriga externa kostnader	8 000
Räntenetto	
Ränteintäkter	-
Räntekostnader	74 000
Summa räntenetto	74 000
Totalt	173 000

6.2 Föreningens ekonomi för år 1-11 år

Baserad på 2% inflationstakt och genomsnittsränta på 2%

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	253 000	258 000	263 000	268 000	273 000	278 000	307 000	339 000
Övriga intäkter (garage, parkering, förråd)	45 000	46 000	47 000	48 000	49 000	50 000	56 000	62 000
Summa intäkter	298 000	304 000	310 000	316 000	322 000	328 000	363 000	401 000

Driftskostnader	91 000	93 000	95 000	97 000	99 000	101 000	111 000	123 000
Reparationer och underhåll	60 000	61 000	62 000	64 000	65 000	66 000	73 000	81 000
Övriga externa kostnader	8 000	8 200	8 300	8 500	8 700	8800	9 800	10 800
Avskrivningar	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Räntenetto	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000
Summa kostnader	265 000	268 200	271 300	275 500	278 700	281 800	300 200	320 800
Årsavgift/kvm	500	510	520	530	540	549	607	670

6.3 Känslighets- och riskanalys för år 1-11

Redogörelse över hur mycket föreningens årsavgifter förändras om inflation (påverkar övriga intäkter, driftskostnader, reparationer och underhåll, övriga externa kostnader i tabellerna nedan) når en nivå om 3%, 4% eller 5% och genomsnittsräntan är 3%, 4% eller 5% (påverkar räntenetto)

Baserad på 3% inflationstakt och genomsnittsränta på 3%

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	264 000	269 000	272 000	275 000	278 000	283 000	304 000	328 000
Övriga intäkter (garage, parkering, förråd)	45 000	46 000	48 000	49 000	51 000	52 000	60 000	70 000
Summa intäkter	309 000	315 000	320 000	324 000	329 000	335 000	364 000	398 000
Driftskostnader	91 000	94 000	97 000	99 000	102 000	105 000	122 000	142 000
Reparationer och underhåll	60 000	62 000	64 000	66 000	68 000	70 000	81 000	93 000
Övriga externa kostnader	8 000	8 200	8 500	8 700	9 000	9 300	10 200	12 500
Avskrivningar	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Räntenetto	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000
Summa kostnader	301 000	306 200	311 500	315 700	321 000	326 300	355 800	389 500
Årsavgift/kvm	522	532	538	543	549	559	601	648

Baserad på 4% inflationstakt och genomsnittsränta på 4%

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	300 000	305 000	309 000	312 000	317 000	322 000	350 000	388 000
Övriga intäkter (garage, parkering, förråd)	45 000	47 000	49 000	51 000	53 000	55 000	67 000	81 000
Summa intäkter	345 000	352 000	358 000	363 000	370 000	377 000	418 000	469 000
Driftskostnader	91 000	95 000	98 000	102 000	106 000	111 000	135 000	164 000
Reparationer och underhåll	60 000	62 000	65 000	66 000	68 000	70 000	85 000	104 000

Övriga externa kostnader	8 000	8 300	8 700	9 000	9 400	9 700	11 800	14 400
Avskrivningar	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Räntenetto	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000
Summa kostnader	337 000	343 300	349 700	355 000	361 400	368 700	409 800	460 400
Årsavgift/kvm	539	603	611	617	626	636	692	767

Baserad på 5% inflationstakt och genomsnittsränta på 5,0%

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	336 000	343 000	347 000	354 000	361 000	372 000	408 000	459 000
Övriga intäkter (garage, parkering, förråd)	45 000	47 000	50 000	52 000	55 000	57 000	73 000	94 000
Summa intäkter	381 000	390 000	397 000	406 000	416 000	429 000	481 000	553 000
Driftkostnader	91 000	96 000	100 000	105 000	111 000	116 000	148 000	189 000
Reparationer och underhåll	60 000	63 000	66 000	69 000	73 000	77 000	98 000	125 000
Övriga externa kostnader	8 000	8 400	8 800	9 300	9 700	10 200	13 000	16 600
Avskrivningar	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Räntenetto	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Summa kostnader	373 000	381 400	388 800	397 300	407 700	417 200	473 000	544 600
Årsavgift/kvm	664	678	685	700	713	735	806	907

7 Särskilda påpekanden samt styrelsens underskrifter

De uppgifter som lämnas i den ekonomiska planen hänför sig till information känd vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadsrättsinnehavare ska erlägga insats och årsavgift i enlighet med de belopp som angetts eller med annat belopp efter styrelsens beslut. Ändring av insats kan endast ske efter beslut av föreningsstämman.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Lägenheternas ytor baserar sig på information från lägenhetsregister och tidigare fastighetsägare. Att lägenheternas ytangivelser i den ekonomiska planen är korrekta, kan dock ej garanteras.

Förutom att erlägga årsavgift till föreningen svarar respektive bostadsrättsinnehavare för det inre underhållet i lägenheten och ska även tillse att hålla övriga utrymmen inom fastigheten i gott skick.

Övriga frågor, se föreningens stadgar samt relevant lagstiftning

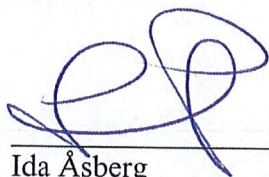
Bostadsrättsföreningen Furiren 4 i Strängnäs.

Undertecknas av styrelsens samtliga ledamöter

Strängnäs

19 februari 2018

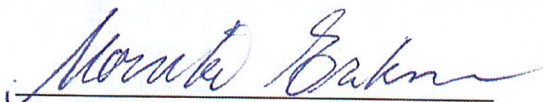
Datum



Ida Åsberg



Thomas Åsberg



Monika Eriksson