

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Brf Odal mannen 6 i Söderköping

769633-8073

Bilaga 1 - Lägenhets- och lokalredovisning

Bilaga 2 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Odal mannen 6 i Söderköping, org. nr 769633-8073, som har sitt säte i Söderköpings kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 26 januari 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Söderköping Odal mannen 6 innefattande 15 st. bostadslägenheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Fastigheten ägs av Fastighets CRD Husby Gård 2 AB, org. nr 556999-2687. Föreningen har erbjudits att förvärva Fastighets CRD Husby Gård 2 AB av dess ägare RICF Holding AB, org. nr. 556942-8260. Fastighets CRD Husby Gård 2 AB överläts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande fastighetens marknadsvärde, dvs. 33 558 000 kr. Det skattemässiga restvärdet beräknas uppgå till minst ca 20 000 000 kr.

Fastigheten överförs därefter till bostadsrättsföreningen. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Föreningen räknar med att tillträda fastigheten den 1 maj 2017. Bostadsrätterna kommer att upplåtas löpande efter tillträde och när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om slutliga och totala kostnader för fastighetens förvärv på överenskommen köpeskilling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

RICF Holding AB svarar under sex månader efter förvärvets utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar RICF Holding AB osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av Swedbank.

Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdesförsäkras.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Det innebär att avskrivningar måste ske linjärt, dvs. enligt en rak plan. Avskrivningar kan i vissa fall leda till ett bokföringsmässigt underskott, vilket emellertid inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) och föreningens förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning av föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad.

Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan. Det antas att snitträntan är konstant under hela perioden.

Beskrivning av fastigheten**Grunddata**

Fastighetsbeteckning	Odal mannen 6	Adress	Källbylundsvägen 2, 4
Kommun	Söderköping	Ort	Söderköping
Fastighetsareal	2391 kvm	Bostadsarea	995 kvm
Taxeringsvärde	1 820 tkr	Typkod	310

Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad

Fastigheten består av	Bostadshus i två våningar
Byggår	2017
Byggnadsstomme	Trä
Grund	Betongplatta
Tak	Lertegel
Fasad	Trä
Fönster	Treglas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekaniskt till- och frånluftssystem (FTX)
VA	Kommunalt vatten och avlopp
Bredband	Fiber via Telia

Gemensamma anordningar på tomt, servitut, samfällighet, gemsamhets-anläggningar m.m.

På fastigheten finns förrådsutrymmen, gräsytor och uteplats samt parkeringsplatser.

Lägenhetsbeskrivning

Alla lägenheter är utrustade med kyl/frys och ugn med spishäll. Samtliga lägenheter utom 1:orna har även diskmaskin. Golvbeklädnaden består av ekparkett och alla väggar i lägenheterna är målade. Badrummen har klinker med golvvärme och kakel på väggarna. Alla lägenheter har egen balkong eller uteplats.

Mer utförlig beskrivning av lägenheterna finns tillgänglig hos styrelsen.

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling aktiebolag/fastighet inkl lagfarts- och pantbrevskostnad	33 458 tkr
Föreningens uppstartskostnad	tkr
Initial underhållsfond/startkassa*	100 tkr
Summa total och slutlig känd förvärvskostnad	33 558 tkr

*Vid likvidation av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (med avdrag för likvidations-kostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för initial underhållsfond/ kassa.

Preliminär finansieringsplan

Villkor och räntenivåer för lånen enligt ovan är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

Det bör noteras, att i nedan angiven ränta vilket även påverkar den ekonomiska prognosen, finns hänsyn tagen till en räntereserv motsvarande plus 0,2 % jämfört med av banken per dagen för upprättande av denna plan erbjuden räntenivå. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver.

Lånebelopp	12 000 tkr
Långivare	Swedbank
Löptid	5-år
Ränta	1,79%
Räntekostnad år 1	215 tkr
Amortering % år 1	1,0%
Amortering kr år 1	120 tkr
Pantbrev finns fn om	tkr

Banklån enligt ovan	12 000 tkr
Insatser	21 558 tkr

Beräknad finansiering **33 558 tkr**

Nyckeltal

Förvärvspris per kvm	34 tkr
Köpeskilling aktiebolag/fastighet per kvm	33 tkr
Totalinsats boyta per kvm	22 tkr
Belåning totalyta per kvm år 1	12 060 kr
Belåningsgrad	36%
Årsavgift per kvm år 1	698 kr
Driftkostnader per kvm år 1	350 kr
Fastighetens nettokostnad år 1	820 tkr
Total yta	995 kvm
Avskrivning avseende fastighetens byggnad, år	120 år

Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1

Kostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för är hushållsel och TV/telefoni/fiber, vilket ej ingår i månadsavgiften. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor. Kostnaden för uppvärmning och vatten ingår i månadsavgiften.

Fastighetsavgift utgår ej de 15 första kalenderåren enligt nu gällande regler. From år 16 räknas, enligt nu gällande regler, full fastighetsavgift. Full fastighetsavgift, enligt nu gällande regler, är maximalt ca 1 300

Ränta	215 tkr
Avskrivningar (120) år	208 tkr
Fastighetsförvaltning	43 tkr
Ekonomisk förvaltning	34 tkr
● Föreningens administration (styrelse och revisorer)	10 tkr
Vatten och avlopp	44 tkr
Uppvärmning	100 tkr
Fastighetsel	14 tkr
● Löpande underhåll	19 tkr
Sotning/kontroll ventilationsanläggning	tkr
Renhållning	68 tkr
Försäkringar	16 tkr
TV/bredband/telefoni	tkr
Serviceavtal, larm, abonnemang, besiktning mm	tkr
Kommunal fastighetsavgift för bostadsdel	tkr
Fastighetsskatt för lokaler	tkr
Avsättning fastighetsunderhåll	50 tkr

Beräknad kostnad år 1 **820 tkr**

● Årsavgifter enligt lägenhetsredovisning	695 tkr
Hyresintäkter enligt lokalredovisning	tkr
Garage, parkerings- och övriga intäkter	tkr

● **Beräknad intäkt år 1** **695 tkr**

Ekonomisk prognos över intäkter och kostnader

I kalkylen ska föreningen visa en beräkning av hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens kostnader och intäkter på kort och lång sikt, en ekonomisk prognos.

I prognosen ska det framgå vilken ränte- och inflationsnivå som beräkningarna bygger på. Kalkylen grundas på antagandet att snitträntan är konstant under hela perioden.

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	695 tkr	709 tkr	723 tkr	737 tkr	752 tkr	767 tkr	847 tkr
<i>Förändring per år</i>	<i>0,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>
Övriga intäkter	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	0
Summa	695 tkr	709 tkr	723 tkr	737 tkr	752 tkr	767 tkr	847 tkr

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	215 tkr	213 tkr	211 tkr	208 tkr	206 tkr	204 tkr	194 tkr
Avskrivningar	208 tkr	208 tkr	208 tkr	208 tkr	208 tkr	208 tkr	208 tkr
Driftskostnader	348 tkr	355 tkr	362 tkr	369 tkr	377 tkr	384 tkr	424 tkr
Underhållsfond	50 tkr	51 tkr	52 tkr	53 tkr	54 tkr	55 tkr	61 tkr
Fastighetsskatt	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Fastighetsavgift	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Summa	820 tkr	826 tkr	832 tkr	838 tkr	844 tkr	851 tkr	887 tkr

Beräknat resultat

Resultat	-125 tkr	-117 tkr	-109 tkr	-101 tkr	-92 tkr	-84 tkr	-40 tkr
<i>Ack</i>	<i>-125 tkr</i>	<i>-243 tkr</i>	<i>-352 tkr</i>	<i>-453 tkr</i>	<i>-545 tkr</i>	<i>-629 tkr</i>	<i>-669 tkr</i>

Antaganden

Ränta	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Ekonomisk prognos över inbetalningar och utbetalningar

Föreningen uppvisar årligen ett beräknat positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet stärker föreningens likviditet på sikt och kan, efter styrelsebeslut, exempelvis användas till framtida investeringar eller för att sänka låneskulden. Det positiva kassaflödet kan också användas som en buffert för att klara framtida räntehöjningar. Skulle föreningen välja lån med kortare löptider kommer kassaflödet år ett med all säkerhet påverkas ytterligare. Kalkylen grundas på antagandet att snitträntan är konstant under hela perioden.

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Initial kassa	100 tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Årsavgifter	695 tkr	709 tkr	723 tkr	737 tkr	752 tkr	767 tkr	847 tkr
Förändring per år	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Övriga intäkter	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Summa	795 tkr	709 tkr	723 tkr	737 tkr	752 tkr	767 tkr	847 tkr

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	215 tkr	213 tkr	211 tkr	208 tkr	206 tkr	204 tkr	194 tkr
Amortering	120 tkr	119 tkr	118 tkr	116 tkr	115 tkr	114 tkr	109 tkr
Driftskostnader	348 tkr	355 tkr	362 tkr	369 tkr	377 tkr	384 tkr	424 tkr
Fastighetsskatt	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Fastighetsavgift	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Summa	683 tkr	686 tkr	690 tkr	694 tkr	698 tkr	703 tkr	727 tkr

Beräknat kassaflöde

Kassaflöde	112 tkr	22 tkr	33 tkr	43 tkr	54 tkr	65 tkr	120 tkr
Ack	112 tkr	134 tkr	167 tkr	210 tkr	264 tkr	328 tkr	816 tkr

Antaganden

Ränta	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Underhållsfond

Underhållsfond	50 tkr	51 tkr	52 tkr	53 tkr	54 tkr	55 tkr	61 tkr
Ack	50 tkr	100 tkr	152 tkr	205 tkr	259 tkr	314 tkr	605 tkr

Känslighetsanalys - årsavgift

Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur årsavgiften (med oförändrad nivå på resultat och kassaflöde enligt tidigare avsnitt) i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå. Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginellinflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende

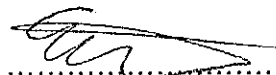
Ränte/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift om dagens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	695 tkr	709 tkr	723 tkr	737 tkr	752 tkr	767 tkr	847 tkr
2. Antagen räntenivå +1%	815 tkr	827 tkr	840 tkr	854 tkr	867 tkr	881 tkr	955 tkr
erforderlig förändring, %	17,3%	16,8%	16,3%	15,8%	15,3%	14,9%	12,8%
3. Antagen räntenivå +2%	935 tkr	946 tkr	958 tkr	970 tkr	983 tkr	995 tkr	1 064 tkr
erforderlig förändring, %	34,5%	33,5%	32,5%	31,6%	30,7%	29,8%	25,6%
4. Antagen räntenivå +3%	1 055 tkr	1 065 tkr	1 076 tkr	1 087 tkr	1 098 tkr	1 109 tkr	1 173 tkr
erforderlig förändring, %	51,8%	50,3%	48,8%	47,4%	46,0%	44,6%	38,4%
5. Antagen räntenivå -1%	575 tkr	590 tkr	605 tkr	621 tkr	637 tkr	653 tkr	738 tkr
erforderlig förändring, %	-17,3%	-16,8%	-16,3%	-15,8%	-15,3%	-14,9%	-12,8%
6. Antagen räntenivå -2%	455 tkr	471 tkr	488 tkr	504 tkr	522 tkr	539 tkr	630 tkr
erforderlig förändring, %	-34,5%	-33,5%	-32,5%	-31,6%	-30,7%	-29,8%	-25,6%
Årsavgift om antagen räntenivå och							
7. Antagen inflationsnivå +1%	695 tkr	830 tkr	837 tkr	843 tkr	850 tkr	858 tkr	897 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	17,1%	15,7%	14,4%	13,1%	11,8%	5,9%
8. Antagen inflationsnivå +2%	695 tkr	834 tkr	848 tkr	863 tkr	879 tkr	896 tkr	991 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	17,7%	17,4%	17,1%	16,9%	16,8%	17,0%
9. Antagen inflationsnivå -1%	695 tkr	822 tkr	824 tkr	826 tkr	828 tkr	830 tkr	841 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	16,0%	14,0%	12,0%	10,1%	8,2%	-0,7%
10. Antagen inflationsnivå -2%	695 tkr	818 tkr	816 tkr	814 tkr	812 tkr	810 tkr	800 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	15,4%	12,9%	10,4%	7,9%	5,5%	-5,6%

Styrelsens underskrifter

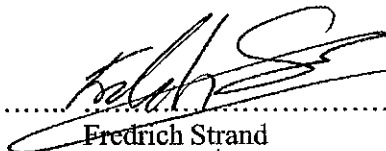
2017022701323

Söderköping 31 / 1 2017

Brf Odalmanen 6 i Söderköping

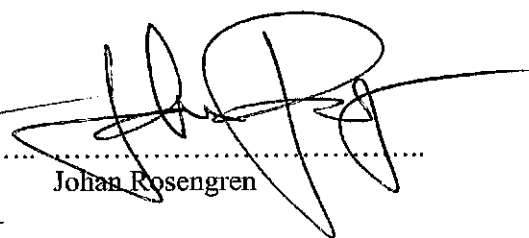


Eddie Johnsson



Fredrich Strand

Ramds // Sam, re



Johan Rosengren

Bilaga 1. Lägenhetsredovisning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lägenheter avses upplåtnas med bostadsrätt. När bostadsrätt upplåtes skall insats och årsavgift med belopp som angivits nedan, eller som föreningens styrelse annorlunda beslutar ändring av insats beslutas av föreningsstämma. I enlighet med föreningens stadgar

Lgh	RoK	Yta	Andel	Åradsavgift	Avgift/år	Insats
1	1 RoK	28 kvm	0,0281	1 629 kr	20 tkr	588 tkr
2	1 RoK	28 kvm	0,0281	1 629 kr	20 tkr	588 tkr
3	1,5 RoK	45 kvm	0,0450	2 607 kr	31 tkr	941 tkr
4	2 RoK	57 kvm	0,0577	3 340 kr	40 tkr	1 215 tkr
5	2 RoK	67 kvm	0,0673	3 899 kr	47 tkr	1 374 tkr
6	2 RoK	67 kvm	0,0673	3 899 kr	47 tkr	1 374 tkr
7	2 RoK	67 kvm	0,0673	3 899 kr	47 tkr	1 479 tkr
8	2 RoK	67 kvm	0,0673	3 899 kr	47 tkr	1 479 tkr
9	3 RoK	78 kvm	0,0784	4 539 kr	54 tkr	1 560 tkr
10	3 RoK	78 kvm	0,0784	4 539 kr	54 tkr	1 717 tkr
11	4 RoK	77 kvm	0,0777	4 498 kr	54 tkr	1 849 tkr
12	4 RoK	77 kvm	0,0777	4 498 kr	54 tkr	1 849 tkr
13	4 RoK	78 kvm	0,0784	4 539 kr	54 tkr	1 849 tkr
14	4 RoK	78 kvm	0,0784	4 539 kr	54 tkr	1 849 tkr
15	4 RoK	102 kvm	0,1027	5 947 kr	71 tkr	1 850 tkr

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Odalmannen 6 i Söderköping, org.nr. 769633-8073, i Söderköpings kommun, undertecknad 2017-01-31, 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas femton lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

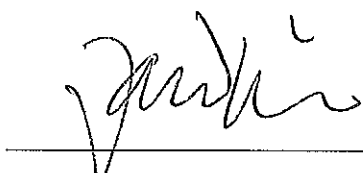
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, finansieringsoffert, aktieöverlåtelseavtal, totalentreprenadavtal, garanti osålda lägenheter, ritningar, startbeskedsbeslut, allmän fastighetsinformation och protokoll fört 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 lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

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

Växjö 2017-02-20

Växjö 2017-02-20



Jan Åglöv
Åglövkonsult 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.