

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA VÄGEN 32

796941-9840

juni 2023

I samarbete med



Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	8
Underhållsbehov	9
Förvärvskostnad- och finansiering	11
Avskrivningar	13
Beräknade löpande in- och utbetalningar	15
Nyckeltal	17
Lägenhetsredovisning	19
Ekonomisk prognos	20
Känslighetsanalys I	22
Känslighetsanalys II	23
Särskilda förhållanden	24

1. Allmänna förutsättningar

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Norra vägen 32, som registrerats hos Bolagsverket den 30 juni 2023, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGENS FÖRVARV

Föreningen kommer att förvärva fastigheten Halmstad Instruktören 10 genom förvärv av ett nystartat aktiebolag innehållande fastigheten från säljaren Inja Fastigheter AB. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten. Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet föras över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på liknande sätt som att fastigheten hade förvärvats via direktköp av nuvarande fastighetsägare.

“Bolagsombildning” försäljning av fastighet via bolag till bostadsrättsförening har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. “För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för skattepliktig vinst.

Övertaget skattemässigt värde uppgår preliminärt till 16 800 000 kr per den 30 juni 2023.

SLUTLIG FÖRVARVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett i planen. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, och föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde beräknas ske under Q3 2023.

2. Beskrivning av fastigheterna

Föreningens hus omfattas av totalt 15 stycken lägenheter på fastigheten Halmstad Instruktören 10 i Halmstad.

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Halmstad Instruktören 10
Address	Norra Vägen 32, 302 32 Halmstad
Fastighetens areal	Totalt 1 003 kvadratmeter
Planförhållanden	Del av kvarteret Instruktören Tomtindelning (1380K-T319)) Apotekaren m.fl - Stadsplan (1380K-P2) Naturvårdsbestämmelser, Galgberget (1380K-P12/2012
Typkoder	320 (hyreshusenhet, bostäder)
Antal bostadsbyggnader	1 stycken
Antal bostadslägenheter	15 stycken
Antal parkeringsplatser	0 stycken
Bostadsarea (BOA)	619 kvadratmeter
Byggnadsår	1952
Värdeår	1952
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Taxeringsvärde	13 271 000 kr varav byggnader för bostäder utgör 9 800 000 kr, hyreshusmark utgör 3 471 000 kr.
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Avtalsservitut (13-IM1-1995/6043.1)

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns en byggnad innehållande 15 bostadslägenheter varav tolv ettor, två treor och en fyra. Tillhörande källare och vindsutrymme med en stomme i trä/betong samt fasad i Tegel och yttertak av betongpannor.

Byggnadsbeskrivning

Våningar	2 våningar plus källare och vind
Vind	Inredd med två vindslägenheter
Källare	Källaren inrymmer en källarlägenhet plus förråd, tvättstuga, cykelrum, pannrum.
Grundläggning	Betongplatta med murade källarväggar
Stomme	Trä / betong
Fasad	Tegelfasad
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Mestadels underhållsfria aluminiumfönster isolerglas samt några få träfönster.
Hiss	Finns ej

2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som bostadsrättsföreningen Norra Vägen 32 har.

Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer
El	Egna abonnemang
Ventilation	Självdagsventilation, OVK utan anmärkning från januari 2023

Gemensamma utrymmen

Sophantering	Gemensamma avfallskärl finns i nära anslutning till bostäderna
Tvättstuga	Tvättmaskin, torktumlare och torkskåp finns i källaren.
Tomt	Grönområde med delvis hårdgjorda ytor

2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna.

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel i våtutrymme
Golv	Träparkett eller plastmatta Klinkers eller plastmatta i våtutrymme
Garderober	Finns i sovrum, hall mm.
Förråd	Varje lägenhet har tillgång till förråd i källare.
Kök	Kyl / Frys / Spis / Köksfläkt / Ugn
Badrum	WC / Dusch / Badkar/ Kommod

3. Underhållsbehov

Fastigheten har per den 31 mars 2023 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av Marcus Antonsson AEM Byggkonsult AB där följande väsentliga åtgärder med tillhörande uppskattade kostnader identifierats. Samtliga kostnader har beräknats inklusive mervärdesskatt. Eventuella projektledningskostnader är inte inkluderade. Föreningen avser att upphandla samtliga åtgärder efter tillträde för att säkerställa att kostnaderna enligt föreslagen underhållsplan vidhålls.

Underhållskostnad	År 1-3	År 3-5	År 5-11
Byte tvättmaskin	20 000 kr		
Byte fjärrvärmecentral		100 000 kr	
Total underhållskostnad år 1 - 11	120 000 kr		

Kommentar från besiktningsmannen:

Instruktören 10 är byggt med bra och hållbara material såsom tegelfasad, aluminiumbeklädda fönster, vattenburna radiatorer, gjutna betongvalv, stentrapp. Detta innebär en bra livslängd på de bärande konstruktionerna.

4. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet + aktier	20 304 175 kr	32 801 kr / kvm
Pantbrevskostnad	0kr	
Lagfartskostnad ¹	255.825 kr	
Slutlig anskaffningskostnad	20 560 000 kr	33 214 kr / kvm

Investerings- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	50 000 kr	
Yttre underhållsfond	120 000 kr	
Reserv	750 000 kr	
Summa kassa	920 000 kr	1 486 kr / kvm

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	6 000 000 kr	9 693 kr / kvm
Medlemsinsatser	15 480 000 kr	25 008 kr / kvm
Summa finansiering	21 480 000 kr	34 701 kr / kvm

EKONOMISK PLAN

¹ Lagfartskostnad utgår med 1.5% av köpeskillingen för fastigheten samt en administrativ avgift.

4.1 FÖRENINGENS FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från SEB i juli 2023 och är beräknad utifrån en 5-årig bunden ränta.

Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Bostadsrättsföreningen avser tillämpa en rak amortering om 1% på det totala lånebeloppet. Den totala amorteringsplanen ska uppgå till 100 år.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering (1%)
Bottenfinansiering	6 000 000 kr	5 %	300 000 kr	60 000 kr
Summa	360 000 kr			

Om Bostadsrättsföreningens belåning

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från banken som lämnats i samband med ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens finansieringsplan har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

5. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

Beräkning av avskrivning

Beräknat taxeringsvärde byggnad	9 800 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	3 471 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	13 271 000 kr
Varav byggnadens andel	74 %
Anskaffningskostnad	19 384 175 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	14 344 290 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	143 443 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 9 "ekonomisk prognos".

6. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Intäkter		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	577 231 kr	935 kr / kvm
Summa årliga inbetalningar	577 231 kr	935 kr / kvm
Driftkostnader		
Ekonomisk förvaltning	19 000 kr	
Fastighetsförsäkring	18 000 kr	
Sophämtning	20 000 kr	
V/A	20 000 kr	
Fjärrvärme	70 000 kr	
Gemensam EL	17 035 kr	
Fastighetsavgift	22 246 kr	
Summa utbetalningar	186 281 kr	301 kr / kvm
Kapitalkostnader & fastighetsavgift		
Ränta	300 000kr	
Amortering	60 000 kr	
Summa kapitalkostnader	360 000 kr	582 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	30 950 kr	50 kr / kvm
Summa avsättningar	30 950 kr	50 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	577 231 kr	935 kr / kvm

7. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad	33 214 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	25 008 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	9 693 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	301 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	282 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	935 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	50 kr / kvm
Kostnad individuell hemförsäkring och hushållsel	80 kr / kvm

Övergripande summering

Amortering

Bostadsrättsföreningen kommer årligen att amortera 1% på sitt lånebelopp, motsvarande 60 000 kronor. Därefter kommer det att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

Avsättningar

Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Initialt kommer föreningen att avsätta 50 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 30 950 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Ränta

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till ett snitt på 5% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen

Kassa

Bostadsrättsföreningen Norra vägen 32 kommer att ha en avsättning i kassan vid tillträde om 920 000 kr. Det innebär att bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser

8. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de lägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tecknar och bekostar bostadsrättshavarna egna abonnemang för hushållsel (ca 40kr/kvm och år), tv/bredband och hemförsäkring (ca 40kr/kvm och år).

Objektnummer	Nr	Adress	Yta	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	901	Norra vägen 32	90	3	11.931%	1,540,000 kr	68,868 kr	5,739
002	1 001	Norra vägen 32	30	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
003	1 002	Norra vägen 32	32	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
004	1 003	Norra vägen 32	32	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
005	1 004	Norra vägen 32	31	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
006	1 005	Norra vägen 32	32	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
007	1 006	Norra vägen 32	30	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
008	1 101	Norra vägen 32	30	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
009	1 102	Norra vägen 32	32	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
010	1 103	Norra vägen 32	32	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
011	1 104	Norra vägen 32	31	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
012	1 105	Norra vägen 32	32	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
013	1 106	Norra vägen 32	30	1	5.600%	892,500 kr	32,322 kr	2,694
014	1 201	Norra vägen 32	65	3	8.944%	1,530,000 kr	51,629 kr	4,302
015	1 202	Norra vägen 32	90	4	11.931%	1,700,000 kr	68,868 kr	5,739
Totalt			619		100%	15,480,000 kr	577,231 kr	48,103

9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1 till 11 avseende Bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid med årlig justering för inflation om 2%. Antagen kalkylränta är 5%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter bostäder	577,231	588,776	600,551	612,562	624,813	637,310	650,056	663,057	676,318	689,844	703,641
Summa intäkter	577,231	588,776	600,551	612,562	624,813	637,310	650,056	663,057	676,318	689,844	703,641
Drift	164,035	167,316	170,662	174,075	177,557	181,108	184,730	188,425	192,193	196,037	199,958
Fastighetsavgift	22,246	22,691	23,145	23,608	24,080	24,561	25,053	25,554	26,065	26,586	27,118
Avskrivningar	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443
Ränta	300,000	297,000	294,000	291,000	288,000	285,000	282,000	279,000	276,000	273,000	270,000
Summa Kostnader	629,724	630,450	631,250	632,126	633,079	634,112	635,226	636,421	637,701	639,066	640,518
Årets resultat	-52,493	-41,674	-30,699	-19,564	-8,266	3,197	14,830	26,636	38,617	50,779	63,123
Avsättning underhåll	30,950	30,950	30,950	30,950	30,950	30,950	30,950	30,950	30,950	30,950	30,950
Kassaflöde											
Summa intäkter	577,231	588,776	600,551	612,562	624,813	637,310	650,056	663,057	676,318	689,844	703,641
Summa kostnader	629,724	630,450	631,250	632,126	633,079	634,112	635,226	636,421	637,701	639,066	640,518
Återföring avskrivningar	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443	143,443
Kassaflöde löpande drift	90,950	101,769	112,744	123,879	135,177	146,640	158,273	170,079	182,060	194,221	206,566
Amorteringar	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
Summa kassaflöde	30,950	41,769	52,744	63,879	75,177	86,640	98,273	110,079	122,060	134,221	146,566
Ingående kassa	50,000										
Ackumulerat kassaflöde	80,950	122,719	175,463	239,343	314,520	401,160	499,433	609,512	731,572	865,793	1,012,359

EKONOMISK PLAN

10. Känslighetsanalys I

Nedan tabell redovisar hur årsavgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation under förutsättning att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	933	951	970	990	1,009	1,030	1,137	1,255
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	1,029	1,053	1,077	1,101	1,126	1,151	1,282	1,425
Antagen räntenivå +2%	1,126	1,150	1,174	1,198	1,223	1,248	1,379	1,522
Antagen räntenivå -1%	836	859	883	907	932	957	1,088	1,231
Årsavgift om antagen räntenivå och:								
Antagen inflationsnivå +2%	933	956	976	995	1,015	1,035	1,143	1,262
Antagen inflationsnivå +1%	933	954	973	992	1,012	1,032	1,140	1,259
Antagen inflationsnivå -1%	933	949	967	987	1,007	1,027	1,134	1,252

11. Käslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga upplåts med bostadsrätt, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts till bostadsrätt, och så vidare.

Vid den händelse att uteblivna insatser skulle finansieras genom bankfinansiering kommer Bostadsrättsföreningen att få en ökad årlig kostnad om 13 211 kronor för varje tiondel som uteblir, under förutsättning att insatserna finansieras till motsvarande kalkylränta om 5%. Hyresintäkterna är baserade på en genomsnittlig hyresintäkt på 1 796 kronor per kvadratmeter och år, vilket är aktuell hyresnivå för föregående år (2022).

Anslutningsgrad	Föreningens skulder	Ökade hyresintäkter	Minskade årsavgifter	Ökad ränta	Diff
100%	6 000 000 kr	0	0	0	0
90 %	7 548 000 kr	111 172 kr	54 723 kr	69 660 kr	-13 211 kr
80 %	9 096 000 kr	222 344 kr	109 446 kr	139 320 kr	-26 422 kr
70 %	10 644 000 kr	333 516 kr	164 169 kr	208 980 kr	-39 633 kr
60 %	12 192 000kr	444 688 kr	218 892 kr	278 640 kr	-52 844 kr

12. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavarna ska betala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Samtliga bostadsrättshavare ska inneha en giltig hemförsäkring.
4. Lägenheternas area bygger på uppgift från tidigare fastighetsägare, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 10 % och för mindre avvikelser än 10 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Norra vägen 32

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Ida Nilsson

Joakim Curenstam

Ina Hartelius