

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Karta arrenderad mark

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Löttorps Village 1 som registrerats hos Bolagsverket 2012-10-03 och har sitt säte i Löttorp, Borgholms Kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2013. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara normalvärden för denna typ av fastighet.

Föreningen arrenderar del av Fastigheten Borgholm Södra Munketorp 1:32 av Löttorps Camping AB med organisationsnummer 556510-4352. Arrendet löper på 50 år med start 2013-04-01. Arrendet uppgår till 200 000 kr årligen och erläggs kvartalsvis i förskott. Föreningen har förvärvat byggnaderna och placerat dessa på den arrenderade marken (förvärv av byggnad på ofri grund).

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan. Byggnaderna levereras till föreningen under maj 2013. Inflyttning planeras i under maj till juli 2013.

2013052402425

Upplåtelseform av fastighet	Arrende samt hus på ofri grund
Fastighetsbeteckning	Borgholm Södra Munketorp 1:32
Adresser	Kesnäs Fiskarevägen 1, 380 47 Löttorp
Bostadsyta	1 303 m ²
Total area	1 303 m ²
Byggnadens utformning	Stugby (byggnader innehållande en eller fler lägenheter)
Byggnadsår	1971-74, renoverade-/till och ombyggda 2013. 4 st nyproducerade 2013
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 1952-07-19, Akt 08-HÖG-676
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 13 845 000 kr. (2012) varav 5 265 000 kr utgöra taxeringsvärdet för byggnaderna.
Typkod	222, Småhusenhet, tre eller fler bostadsbyggnader.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Samfällighet	Föreningen ingår i en samfällighet som förvaltar området.
Gemensamma anordningar och installationer	
Gårdsplan	Medlemmarna disponerar gård med sten/-asfalterade gång, körbanor samt gräsytor. Varje medlem har 1 st parkeringsplats i anslutning till lägenheten eller av samfälligheten anvisad plats. Gemensamma grillplatser.
Övrigt	Varje lägenhet har ett lägenhetsförråd i anslutning. Söphantering sker via samfällighetens stationer.

2013052402426

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark med underliggande isolering samt plintgrund (betongplintar med ovanpåliggande träbjälklag)
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Stående samt liggande träpanel
Yttertak	Plåt (bandtäckt)
Fönster	3 - glas isolerglasfönster samt 2-glas kopplade fönster
Balkonger/terrasser	Altaner, inglasade verandor i mån av plats
Uppvärmningssystem	Luft/luftvärmepump, elradiatorer
Ventilation	Självdreg, mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, delad kyl och frys, spishäll, ugn. Stänkskydd av kakel	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch, tvättställ och spegelskåp.	

VS
PS

2013052402427

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Löttorp Village 1 org nr 769625-2928 är slutligt känd och uppgår till en summa om 26.260.000 kronor.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	24 640 000 kr
Övriga kostnader	1 500 000 kr
Fond	120 000 kr
Totalt	26 260 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningen har inga gemensamma lån utan finansieras enbart med medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Summa lån	0 kr				
Insatser	26 260 000 kr				
Totalt	26 260 000 kr		0 kr	0 kr	

K3
H PS

5. 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 247 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. All uppvärmning sker enskilt och debiteras bostadsrättshavaren. Fastighetsavgiften avser år 2013 och uppgår 0,75% av den del av taxeringsvärdet som avser byggnaderna.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

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. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	0 kr	0
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	30 000 kr	23 kr
Ekonomisk förvaltning	42 000 kr	32 kr
Fastighetsskötsel/städning	125 000 kr	96 kr
Försäkring	35 000 kr	27 kr
Vatten/avlopp/el	55 000 kr	42 kr
Övrigt	35 000 kr	27 kr
Summa	322 000 kr	247 kr
Arrendekostnad	200 000 kr	153 kr
Kommunal Fastighetsavgift	39 488 kr	30 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	50 055 kr	38 kr
Totalt	611 543 kr	469 kr

* Fastighetsskötsel, renhållning och sophantering ingår i samfällighetsavgiften

** El, avser gemensam belysning etc. Hushållsel belastar respektive medlem

KS
M JS

2013052402429

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives 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 skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	611 543 kr
Hysesintäkter	0 kr
Totalt	611 543 kr

KJ
H KJ

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 39 stycken till antalet.

Lägenhets nummer	Antal rum	Typ	Yta ca (m2)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)
1	3	rok	30	2,35%	645000	14400	1200
2	3	rok	30	2,35%	645000	14400	1200
3	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
4	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
5	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
6	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
7	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
8	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
9	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
10	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
11	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
12	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
13	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
14	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
15	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
16	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
17	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
18	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
19	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
20	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
21	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
22	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
23	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
24	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
25	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
26	1	rok	27	2,17%	575000	13273	1106
27	3	rok	50	3,58%	865000	21912	1826
28	3	rok	50	3,58%	865000	21912	1826
29	3	rok	50	3,58%	865000	21912	1826
30	3	rok	50	3,58%	865000	21912	1826
31	3	rok	50	3,58%	865000	21912	1826
32	3	rok	50	3,58%	865000	21912	1826
33	3	rok	50	3,58%	865000	21912	1826
34	3	rok	50	3,58%	865000	21912	1826
A1	3	rok	39	2,91%	850000	17780	1482
A2	3	rok	39	2,91%	850000	17780	1482
A3	3	rok	39	2,91%	850000	17780	1482
A4	3	rok	39	2,91%	850000	17780	1482
A5	3	rok	39	2,91%	850000	17780	1482
Totalt lgh			1303	100%	26260000	611543	50962

8. 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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	611543	623773	636249	648974	661953	675192	760376
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	611543	623773	636249	648974	661953	675192	760376
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	322000	328440	335009	341709	348543	355514	400367
Arrende	200000	204000	208080	212242	216486	220816	248675
Kommunal Fastighetsavgift	39488	40277	41083	41904	42743	43597	49098
Yttre fond	50055	51056	52077	53119	54181	55265	62237
Summa	611543	623773	636249	648974	661953	675192	760376
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0
Likviditet							
Ingående fond	120000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000
Ackumulerad yttre fond	0	50055	101111	153188	206307	260488	609105
Likviditet	120000	170055	221111	273188	326307	380488	729105

KJ
H KJ

2013052402432

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 469 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 i den ekonomiska planen antagna ränta.

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. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	469 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	0 kr	0,00%
El, vatten och värme +25%	11 kr	2,25%
Hyresintäkt - 30%	0 kr	0,00%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	15 kr	3,27%

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

Inflations prognos (kr/m ²)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	247	255	262	270	278	286	342
Övriga kostnader	222	229	236	243	250	258	308
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	469	483	498	513	528	544	650

H K S

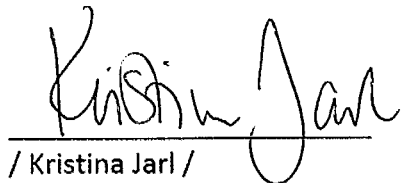
verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Respektive bostadsrättshavare bekostar själva uppvärmning.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Löttorp 2013-05-06


/ Malin Sundelin /


/ Ingemar Hermansson /


/ Kristina Jarl /

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Löttorps Village 1, org.nr. 769625-2928, i Borgholms kommun, undertecknad 2013-05-06, 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 trettionio lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

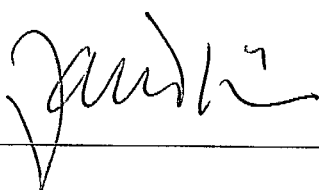
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, köpekontrakt avseende del av fastighet, köpeavtal avseende byggnader på ofri grund, arrendeavtal, skuldebrev, registreringsbevis Löttorps Camping AB, garanti osålda lägenheter, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma.

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.

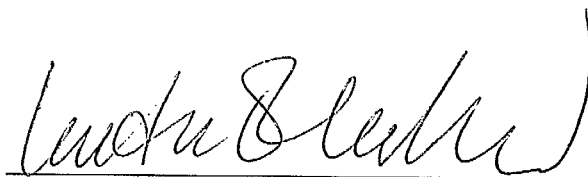
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2013-05-20

Växjö 2013-05-20



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.