

Ekonomisk plan

Brf Odengatan 21 Jönköping

769635-6885

Bilaga 1 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 2 - Statusbesiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Odengatan 21 Jönköping, org. nr 769635-6885, som har sitt säte i Jönköping och registrerats hos Bolagsverket den 28 november 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, till nyttjande utan tidsbegränsning, åt medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Jönköping Dvärgen 15 innefattande 1 byggnad med 18 bostadslägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Fastigheten ägs idag av Optimize Sweden Properties AB, org nr 559087-0522. Optimize Sweden Properties AB överläts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande bolagets marknadsvärde. Fastigheten överförs därefter, genom överlåtelse, för fastighetens skattemässiga värde, till bostadsrättsföreningen. Därefter kommer bolagets avvecklas.

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 i slutet av april. Bostadsrätterna kommer att upplåtas löpande efter tillträde och när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Angiven total anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Localizer AB (556985-3806), Philip S Properties AB (559004-6289) svarar under viss tid efter slutbesiktning, enligt särskild utfärdad garanti, för de kostnader som belöper för lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Localizer AB (556985-3806), Philip S Properties AB (559004-6289) osålda lägenheter.

Följande avtalsförhållanden ligger till grund för föreningens förvärvs- och anskaffningskostnad: Fastighetsförvärsavtal, Aktieöverlåtelseavtal, Garantiavtal osålda lägenheter/månadsavgifter

Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Denna ekonomiska plan utgår från att föreningens verksamheten till minst 60% kommer bestå i att till de egna medlemmarna i egenskap av fysiska personer tillhandahålla bostäder i byggnad som ägs av föreningen.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SEB.

Beskrivning av fastighet och lägenheter

Grunddata

Fastighetsbeteckning	Jönköping Dvärgen 15	Bostadsarea	897 kvm
Kommun	Jönköpings kommun	Fastighetsareal	808 kvm
Adress	Odengatan 21 A/B/C	Typkod	320
Ort	Jönköping	Beräknat taxeringsvärde varav byggnad	12 548 tkr 9 200 tkr

Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad

Utformning	Byggnad med lägenheter i tre plan plus oinredd vind
Byggnadsår	1942
Ombyggnadsår	1988, 2011, 2012
Byggnadsstomme	I huvudsak konstruktionsbetong
Grund	Sannolikt betong
Tak	Betongpannor
Fasad	Puts
Fönster	3-glas/2-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Generellt självdrag, fläktar i kök och badrum, spaltventiler, OVK 2016
VA	Kommunalt
Hiss	Finns ej
Sophantering	Utvändiga behållare
Tvättstuga	Ja, med 2 TM och 2 TT
Servitut	Nej
Samfällighet	Nej
Gemensamhetsanläggning	Nej
Parkering	Ja
Förråd	Lägenhetsförråd finns i källaren
Gemensamma utrymmen	Balkonger

Lägenhetsbeskrivning

Väggar	Målade/tapetserade
Tak	Målade tak eller undertak
Golv	Parkett/trägol
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, fläkt. DM i några lägenheter. Snickerier och vitvaror i huvudsak från ca 2011/2012
Badrum/duschrum	Klinker på golv, kaklade väggar. Duschplats, wc-stol, tvättställ, elgolvvärme. Egeninställd TM/TT i någon lägenheter. Badrummen är genomgående renoverade 2011/2012.

Mer utförlig beskrivning av lägenheterna och lokalerna finns tillgänglig hos styrelsen.

Underhållsbehov

Se bilaga 2 "Statusbesiktning" utförd av Projektledarhuset i Stockholm AB, Hillar Truuberg. Besiktningen, daterad 217-08-25, utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Som framgår av besiktningsprotokollet har fastigheten med dess byggnad genomgått en omfattande reovering under 1988, 2011, 2012.

I övrigt bedöms fastigheten ha underhållsbehov enligt följande:

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 2-5 år bedöms uppgå till cirka 160 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 6-10 år bedöms uppgå till cirka 190 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

OVK och energideklaration görs före föreningens tillträde av fastigheten.

Vad som anges ovan kan föreningens styrelse beakta i samband med upprättande av underhållsplan. Notera även om avsättning till initial underhållsfond upptagits. Eventuellt initialt underhållsbehov finansieras genom nedsättning av köpeskilling.

Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nedan visas föreningens totala och slutligt kända anskaffnings- och förvärvskostnad. Vid avveckling av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (med avdrag för avvecklingskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för initial underhållsfond/ kassa.

Slutlig köpeskillingen för Aktierna/Fastigheten och ev övriga kostnader som föreningen ska stå för, kan maximalt uppgå till motsvarande föreningens totalt inbetalda insatser och lån i bank, dvs. 38 850 000 kr i enlighet med vad som anges i ekonomisk plan.

Kostnad för aktiebolag/fastighet/entreprenad inkl lagfarts- och pantbrev	38 320 000 kr
Föreningens uppstartskostnad	130 000 kr
Initial underhållskassa	350 000 kr
Startkassa	50 000 kr
Total och slutlig känd anskaffnings- och förvärvskostnad	38 850 000 kr

Preliminär finansieringsplan

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

Det bör noteras att en kalkylerad ränta påverkar den ekonomiska prognosen, nyckeltal samt känslighetsanalys. Den av banken erbjudna räntan uppgår till 2,07% (5-årsränta).

Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev och amortering sker enligt överenskommelse med banken.

Lånebelopp	12 100 000 kr
Långivare	SEB
Räntekostnad år 1 (räntesats 3,00%)	363 000 kr
Amortering år 1	0 kr

Banklån enligt ovan	12 100 000 kr
Insatser enligt bilaga 1	26 750 000 kr
Beräknad finansiering	38 850 000 kr

Nyckeltal

Förvärvspris	43 311 kr/kvm
Köpeskillning aktiebolag/fastighet	42 509 kr/kvm
Totalinsats boyta (BOA)	29 822 kr/kvm
Belåning totalyta (BOA och LOA) år 1	13 489 kr/kvm
Belåningsgrad	31%
Årsavgift år 1	702 kr/kvm
Driftkostnader år 1	279 kr/kvm
Total yta	897 kvm
Avskrivningstid avseende fastighetens byggnad	100 år
Beräknad fastighetsavgift from år 16 enligt nu gällande regler	32 390 kr

Föreningens beräknade löpande intäkter och kostnader år 1

Nedan visas föreningen beräknade löpande intäkter och kostnader för år 1.

Intäkter

Årsavgifter	629 434 kr
Övriga intäkter	59 400 kr
Summa	688 834 kr

Kostnader

Räntekostnad (ränta 3,00%)	363 000 kr
Beräknad avskrivning (avskrivningstid 100 år)	287 400 kr
Fastighetsskötsel	20 000 kr
Ekonomisk förvaltning	27 000 kr
Föreningens administration, styrelse och revision	6 000 kr
Vatten och avlopp	30 000 kr
Uppvärmning	100 000 kr
Fastighetsel	5 000 kr
Löpande underhåll	30 000 kr
Renhållning	20 000 kr
Försäkringar	12 000 kr
Avsättning fastighetsunderhåll (40 kr/kvm)	35 880 kr
Kommunal fastighetsavgift för bostadsdel år 1-år 15	24 066 kr
Summa	960 346 kr
Beräknat resultat	-271 512 kr

Beräknade kostnader som inte ingår i årsavgiften

Förutom månadsavgiften ansvarar respektive bostadsrätthinnehavare för hushållsel, vilken inte ingår i månadsavgiften. Kostnaderna varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

Ekonomisk prognos för årsavgifter

I prognosen visar föreningen en beräkning över hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens utgifter och inkomster på kort och lång sikt. Prognosen visar vilka förändringar av års-avgiften som krävs för att klara framtida utgifter. Antaganden gällande ränta och inflation i prognosen visas nedan.

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad	363 tkr	363 tkr	363 tkr	363 tkr	359 tkr	356 tkr	338 tkr	319 tkr
Amortering	tkr	tkr	tkr	121 tkr	121 tkr	121 tkr	121 tkr	121 tkr
Driftskostnad	250 tkr	255 tkr	260 tkr	265 tkr	271 tkr	276 tkr	305 tkr	336 tkr
Fastighetsavgift	24 tkr	25 tkr	25 tkr	26 tkr	26 tkr	27 tkr	29 tkr	32 tkr
Underhållsfond	36 tkr	37 tkr	37 tkr	38 tkr	39 tkr	40 tkr	44 tkr	48 tkr
Summa	673 tkr	679 tkr	685 tkr	813 tkr	816 tkr	819 tkr	836 tkr	858 tkr
Inkomster	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Startkassa	50 tkr							
Årsavgifter	629 tkr	645 tkr	661 tkr	678 tkr	695 tkr	712 tkr	806 tkr	912 tkr
<i>Förändring/år</i>		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Övriga intäkter	59 tkr	61 tkr	62 tkr	63 tkr	65 tkr	66 tkr	73 tkr	80 tkr
Summa	739 tkr	706 tkr	723 tkr	741 tkr	759 tkr	778 tkr	878 tkr	992 tkr
Netto	66 tkr	27 tkr	38 tkr	-72 tkr	-56 tkr	-41 tkr	42 tkr	134 tkr
Kassa (ack)	102 tkr	165 tkr	241 tkr	207 tkr	189 tkr	188 tkr	439 tkr	1 155 tkr
UH-fond (ack)	36 tkr	72 tkr	110 tkr	148 tkr	187 tkr	226 tkr	437 tkr	669 tkr
Antaganden								
Kalkylränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Erbjuden ränta	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Särskilt kring avskrivningar och bokföringsmässigt resultat

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 och gällande regelverk säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig.

Resultat	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årets resultat	-272 tkr	-260 tkr	-249 tkr	-238 tkr	-223 tkr	-207 tkr	-124 tkr	-32 tkr
varav avskrivning	-287 tkr	-287 tkr	-287 tkr	-287 tkr	-287 tkr	-287 tkr	-287 tkr	-287 tkr

Känslighetsanalys - årsavgift

Känslighetsanalysen visar hur årsavgiften 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 marginell inflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

Ränte/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift om dagens inflationsnivå och								
1. Ant. räntenivå	629 tkr	645 tkr	661 tkr	678 tkr	695 tkr	712 tkr	806 tkr	912 tkr
2. Ant. räntenivå +1%	750 tkr	776 tkr	781 tkr	908 tkr	910 tkr	911 tkr	920 tkr	932 tkr
erforderlig förändring, %	19,2%	18,5%	18,3%	15,4%	15,2%	15,0%	13,9%	12,9%
3. Ant. räntenivå +2%	871 tkr	897 tkr	902 tkr	1 029 tkr	1 029 tkr	1 030 tkr	1 032 tkr	1 038 tkr
erforderlig förändring, %	38,4%	37,0%	36,6%	30,7%	30,3%	29,9%	27,9%	25,8%
4. Ant. räntenivå +3%	992 tkr	1 018 tkr	1 023 tkr	1 150 tkr	1 149 tkr	1 148 tkr	1 145 tkr	1 145 tkr
erforderlig förändring, %	57,7%	55,5%	55,0%	46,1%	45,5%	44,9%	41,8%	38,7%
5. Ant. räntenivå -1%	508 tkr	534 tkr	539 tkr	666 tkr	670 tkr	674 tkr	695 tkr	719 tkr
erforderlig förändring, %	-19,2%	-18,5%	-18,3%	-15,4%	-15,2%	-15,0%	-13,9%	-12,9%
6. Ant. räntenivå -2%	387 tkr	413 tkr	418 tkr	545 tkr	550 tkr	555 tkr	582 tkr	612 tkr
erforderlig förändring, %	-38,4%	-37,0%	-36,6%	-30,7%	-30,3%	-29,9%	-27,9%	-25,8%
Årsavg om antagen räntenivå och								
7. Ant. inflationsnivå +1%	629 tkr	621 tkr	626 tkr	752 tkr	753 tkr	755 tkr	764 tkr	689 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-5,2%	-5,3%	-4,5%	-4,6%	-4,7%	-5,3%	-16,5%
8. Ant. inflationsnivå +2%	629 tkr	623 tkr	633 tkr	764 tkr	771 tkr	779 tkr	823 tkr	794 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-4,8%	-4,2%	-2,9%	-2,3%	-1,7%	2,0%	-3,8%
9. Ant. inflationsnivå -1%	629 tkr	616 tkr	619 tkr	743 tkr	742 tkr	741 tkr	738 tkr	649 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-5,9%	-6,3%	-5,7%	-6,0%	-6,4%	-8,5%	-21,3%
10. Ant. inflationsnivå -2%	629 tkr	614 tkr	615 tkr	736 tkr	733 tkr	730 tkr	714 tkr	613 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-6,2%	-7,0%	-6,5%	-7,2%	-7,9%	-11,5%	-25,7%

Känslighetsanalys - anslutningsgrad

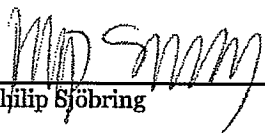
Känslighetsanalysen visar hur anslutningsgraden av bostadsrättslägenheter påverkar föreningens ekonomi. Analysen avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgraden 100 % betyder att samtliga ombildas, 90 % betyder att 90 % av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

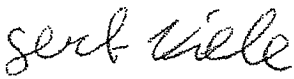
Anslutning	Brf skulder	Skulsättning		
100%	12 100 000 kr	31%		
Ränta år 1	363 000 kr			
90%	15 985 000 kr	41%		
Ränta år 1	479 550 kr			
Hysesintäkt år 1	62 790 kr			
Avgiftsintäkt år 1	-62 943 kr			
Jmf hyra/avgift	-153 kr			
Kostnadsökning år 1	116 703 kr			
80%	19 870 000 kr	51%		
Ränta år 1	596 100 kr			
Hysesintäkt år 1	125 580 kr			
Avgiftsintäkt år 1	-125 887 kr			
Jmf hyra/avgift	-307 kr			
Kostnadsökning år 1	233 407 kr			
70%	23 755 000 kr	61%		
Ränta år 1	712 650 kr			
Hysesintäkt år 1	188 370 kr			
Avgiftsintäkt år 1	-188 830 kr			
Jmf hyra/avgift	-460 kr			
Kostnadsökning år 1	350 110 kr			
Fördelning insatser och lån				
	100%	90%	80%	70%
Totalinsats	26 750 000 kr	22 865 000 kr	18 980 000 kr	15 095 000 kr
Lån	12 100 000 kr	15 985 000 kr	19 870 000 kr	23 755 000 kr
Totalt	38 850 000 kr	38 850 000 kr	38 850 000 kr	38 850 000 kr
	31,1%	41,1%	51,1%	61,1%
Kvm	897,0			
Per kvm	43 311 kr			

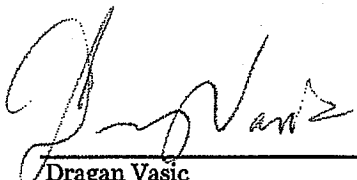
Styrelsens underskrifter

Jönköping 2018-03-02

Brf Odengatan 21 Jönköping


Philip Sjöbring


Gert Viebke


Dragan Vasic

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Odengatan 21 i Jönköping, org.nr. 769635-6885, i Jönköpings kommun, undertecknad 2018-03-02, 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 minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

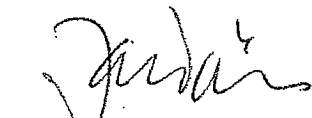
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen 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.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Ekonomisk plan daterad 180302
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 171128
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 171128
Utdrag ur fastighetsregistret, 171207
Statusbesiktning med underhållskostnader, 180301
Utkast aktieöverlåtelseavtal,
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 171205, 180109
Energideklaration, 180126
OVK-besiktning, 160829
Hyresavtal lägenheter,
Värdeutlåtande lgh, 170904
Försäkringsoffert, 170921
Förvaltningsoffert, 171122
Offert SEB, 171113
Styrelseprotokoll, 180302

Växjö 2018-03-06



Jan Aglöv
Aglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2018-03-06



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.