

EKONOMISK PLAN FÖR
OLARSÄNGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Orgnr 769633-5707

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SID
1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Försäkring	4
4. Förvärvskostnader och taxeringsvärde	4
5. Finansieringsplan	4
6. Löpande kostnader och intäkter	5
7. Nyckeltal	6
8. Lägenhetsförteckning	6
9. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys	7
10. Särskilda förutsättningar	8

1. Allmänna förutsättningar

Olarsängens Bostadsrättsförening, orgnr 769633-5707, i Sälen i Malung-Sälens kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Västra Sälen 3:125 i Malung-Sälens kommun från den lagfarne ägaren Arktiska Hus AB, orgnr 559057-8612. Fastighetsförvärvet kommer att göras via direkt köpt från bolaget. Bostadsrättsföreningen har ingått entreprenad- och uppdragsavtal med Arktiska Bygg & Entreprenad AB, orgnr 559057-8653 i syfte att uppföra ett suterränghus inrymmande fyra lägenheter på fastigheten. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Samtliga bostadsrätter skall vara klara att tillträdas på upplåtelsedagen i slutet av juni 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Föreningens förvärvskostnad betraktas som slutligt känd. Eventuellt förändrade förvärvskostnader för föreningen kommer att avräknas mot entreprenadavtalets kontraktssumma. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån erfarenhetssiffror. Låneräntan grundar sig på en offert erhållen vid planens upprättande, i planens ekonomiska prognoser för de kommande elva åren görs en schablonmässig årlig höjning av låneräntan. Planen innehåller avrundningar.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första elva åren. Under avsnitt 6. Löpande kostnader, intäkter och nyckeltal redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1. Årsavgiften avser kallhyra, bostadsrättshavaren svarar själv för elkostnad avseende uppvärmning och drift för sin lägenhet. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond samt en årlig avsättning på 0,35% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har ingått ett entreprenad- och uppdragsavtal med Arktiska Bygg & Entreprenad AB, orgnr 559057-8653. I detta avtal ingår följande moment:

- Nybyggnad av fyra lägenheter på totalentreprenad.
- Ombesörja och bekosta föreningens verksamhet och administration under projektiden.
- Åtagande hänförliga till rollen som byggherre och beställare av entreprenaden.
- Samtliga kostnader som åvilar byggherren som anslutningsavgifter, byggnadskreditiv, räntekostnader under entreprenadtid, myndighetskostnader, förstudier mm.
- Ombesörja och bekosta försäljningen av lägenheterna.
- Anbudet förutsätter att föreningen förvärvar fastigheten Västra Sälen 3:125 i Malung-Sälens kommun från Arktiska Hus AB, orgnr 559057-8612.
- Eventuellt förändrade förvärvskostnader för föreningen kommer att avräknas mot entreprenadavtalets kontraktssumma.

Denna bostadsrättsförening utgör ett av totalt två bostadsrättsetapper på närliggande fastigheter. Styrelsens rekommendation är att föreningarna skall verka för en fusion mellan föreningarna vilket kan leda till minskade omkostnader i relation till kvm-yta.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Malung-Sälen; Västra Sälen 3:125
Adress	Olarsängen 10, 780 67 Sälen
Kommun	Malung-Sälen
Socken	Transtrand
Tomt	1 809 m ²
Byggnad	Ett suterränghus.
Byggnadsår	2017
Antal lägenheter	Fyra lägenheter à 58 m ² , varav två lägenheter inrymmer loft om 20 m ² . Total bostadsyta 232 m ²
Grund	Platta
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Plåt
Fönster	Isolerglas med träkarm
Uppvärmning	Direktverkande el
Ventilation	Mekanisk
Vatten och avlopp	Kommunalt
Elinstallation	Ett abonnemang för samtliga lägenheter, separata undermätare för varje andel
Sophantering	VASMAS, container för hushållssopor på den egna fastigheten
Lägenhetsutrustning	
Dusch/WC	Kakel på vägg och klinker på golv
Kök/Sovrum/Vardagsrum	Tapet på väggar och parkett på golv
Hall	Tapet på väggar och klinker på golv
Andel i samfällighet/ Gemensamhetsanläggning	Malung-Sälen Västra Sälen GA:61 Malung-Sälen Västra Sälen GA:62

3. Försäkring

Fastigheten fullvärdigförsäkras hos Länsförsäkringar med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

4. Förvärvskostnader och taxeringsvärde

Entreprenadavtal	9 305 000 kr
Tomter	3 150 000 kr
Lagfartskostnader	50 000 kr
Ombildningskostnader	250 000 kr
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	25 000 kr
Kostnad pantbrev	20 000 kr
Slutligt känd anskaffningskostnad, kronor	12 800 000 kr

Taxeringsvärde för 2017 beräknat enligt schablon	
Byggnad	9 600 000 kr
Mark	348 000 kr
Summa taxeringsvärde	9 948 000 kr

*Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark	
Byggnad	12 086 852 kr
Mark	438 148 kr
Summa	12 525 000 kr

**Avser anskaffningskostnad exkl ombildningskostnader och likviditetsreserv/initial reparationsfond*

5. Finansieringsplan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor år 1	Amortering år 1 1%/år	Summa år 1
Lån 1	1 000 000 kr	3 mån	2,00%	20 000 kr	10 000 kr	30 000 kr
Summa lån	1 000 000 kr		2,00%	20 000 kr	10 000 kr	30 000 kr

Insatser	11 800 000 kr
Upplåtelseavgifter	-
Summa finansiering	12 800 000 kr

Finansiering via medlemsinsats	92%
Finansiering via kreditinstitut	8%
Totalt	100%

Lånevillkoren är baserad på en offert från Handelsbanken daterad 2017-03-21. Säkerhet utgörs av pantbrev i fastighet.

6. Löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader

Räntor	20 000 kr	86 kr/kvm
Avskrivningar	120 869 kr	521 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	140 869 kr	607 kr/kvm

Avskrivningar beräknas till 1 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark

Driftskostnader

Försäkringar/Bankavgifter	10 000 kr	43 kr/kvm
Fastighetsförvaltning, administration, revision	25 000 kr	108 kr/kvm
Vatten- och avloppsavgift	10 000 kr	43 kr/kvm
Renhållning, snöröjning och sophantering	25 000 kr	108 kr/kvm
Fastighetsel (yttre)	1 000 kr	4 kr/kvm
Summa driftskostnader	71 000 kr	306 kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv.)	0 kr	0 kr/kvm
--------------------------------	------	----------

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1, SEK	211 869 kr	913 kr/kvm
--	-------------------	-------------------

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar	29 000 kr	125 kr/kvm
---	------------------	-------------------

Avsättning beräknas schablonmässigt med 125 kr/kvm

Räntor	20 000 kr	86 kr/kvm
Amorteringar	10 000 kr	43 kr/kvm
Summa driftskostnader	71 000 kr	306 kr/kvm
Summa övriga kostnader	0 kr	0 kr/kvm

Summa utbetalningar år 1, SEK	130 000 kr	560 kr/kvm
--------------------------------------	-------------------	-------------------

*Årsavgifter	138 000 kr	595 kr/kvm
---------------------	-------------------	-------------------

Övriga intäkter

Ränteintäkter	50 kr	0 kr/kvm
Hysesintäkter parkering/lokaler	0 kr	0 kr/kvm
Summa övriga intäkter	50 kr	0 kr/kvm

Summa intäkter år 1, SEK	138 050 kr	595 kr/kvm
---------------------------------	-------------------	-------------------

**Föreningens årsavgift skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första elva åren.*

7. Nyckeltal

Lägenhetsarea kvm	232
Anskaffningskostnad per kvm	55 172 kr
Belåning per kvm år 1	4 310 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	50 862 kr
Driftskostnader och övriga kostnader per kvm år 1	306 kr
Årsavgift per kvm år 1	595 kr

8. Lägenhetsförteckning

Hus	Lgh.nr	Antal rum	Kvm	Insats	Insats/kvm	Årsavgift/månad	Årsavgift	Årsavgift/kvm	Andelstal
Sutteränghus	NB 1001	Tre	58	2 600 000	44 828	2 534	30 407	524	22,034%
Sutteränghus	NB 1002	Tre	58	2 600 000	44 828	2 534	30 407	524	22,034%
Sutteränghus	ÖV 1003*	Tre	58	3 300 000	56 897	3 216	38 593	665	27,966%
Sutteränghus	ÖV 1004*	Tre	58	3 300 000	56 897	3 216	38 593	665	27,966%
			232	11 800 000	50 862	11 500	138 000	595	100%

*Avser lägenhet med Loft om tillkommande 20 kvm

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till andelstal i ekonomisk plan, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet.

9. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	140 869	143 639	146 349	148 999	151 589	154 119	165 869
Låneräntor	20 000	22 770	25 480	28 130	30 720	33 250	45 000
Avskrivningar	120 869	120 869	120 869	120 869	120 869	120 869	120 869
DRIFTSKOSTNADER	71 000	72 420	73 868	75 346	76 853	78 390	86 549
Driftskostnader							
ÖVRIGA KOSTNADER	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt eller motsvarande							
ÖVRIGA INTÄKTER	50	100	150	200	250	300	550
Ränteintäkter	50	100	150	200	250	300	550
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	39 000	39 580	40 172	40 775	41 391	42 018	45 351
Amorteringar lån	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Avsättningar underhåll	29 000	29 580	30 172	30 775	31 391	32 018	35 351
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor	2,00%	2,30%	2,60%	2,90%	3,20%	3,50%	5,00%
Intäktsräntor	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrätts area	232	232	232	232	232	232	232
NETTO FÖRE ÅRSavgifter							
Nettokostnader	211 819	215 959	220 067	224 144	228 191	232 208	251 867
Nettoutbetalningar	129 950	134 670	139 370	144 051	148 713	153 358	176 349
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter							
Löpande penningvärde, totalt	129 950	134 670	139 370	144 051	148 713	153 358	176 349
Löpande penningvärde/kvm	560	580	601	621	641	661	760
Fast penningvärde, totalt	132 549	137 363	142 157	146 932	151 687	156 425	179 876
Fast penningvärde/kvm	571	592	613	633	654	674	775

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
HUVUDALTERNATIV ENL EKONOMISK PROGNOs							
Nettokostnader SEK	132 549	137 363	142 157	146 932	151 687	156 425	179 876
Nettoutbetalningar SEK	129 950	134 670	139 370	144 051	148 713	153 358	176 349
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	571	592	613	633	654	674	775
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	560	580	601	621	641	661	760
HUVUDALTERNATIV MEN LÅNERÄNTA +1 PROCENTENHET							
Nettokostnader SEK	142 749	147 461	152 153	156 826	161 479	166 115	189 056
Nettoutbetalningar SEK	139 950	144 570	149 170	153 751	158 313	162 858	185 349
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	615	636	656	676	696	716	815
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	603	623	643	663	682	702	799
ÄNDRING AV NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFT	7,7%	7,4%	7,0%	6,7%	6,5%	6,2%	5,1%
HUVUDALTERNATIV MEN INFLATION +1 PROCENTENHET							
Nettokostnader SEK	133 849	139 740	145 663	151 619	157 612	163 644	194 507
Nettoutbetalningar SEK	129 950	135 670	141 420	147 203	153 021	158 877	188 842
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	577	602	628	654	679	705	838
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	560	585	610	634	660	685	814
ÄNDRING AV NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFT	0,0%	0,7%	1,5%	2,2%	2,9%	3,6%	7,1%

10. Särskilda förutsättningar

- I. **Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.**
- II. **För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.**
- III. **Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.**
- IV. **Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.**
- V. **Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.**
- VI. **Årsavgiften avser kallhyra, bostadsrättshavaren svarar själv för elkostnad avseende uppvärmning och drift för sin lägenhet.**
- VII. **I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.**

Kiruna den

Olarsängens Bostadsrättsförening, orgnr 769633-5707

Tony Hansén

Maths Johansson

Torbjörn Särkimukka

Christina Särkimukka