Reg 2920

1284-04-12-X0069313

Ekonomisk plan

Brf Drottning Filippa i Lund

orgnr 769614-0982

Lund den 6 september 2006

2018-04-12_X0069371

innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Byggnadsbeskrivning
3. Generell beskrivning av lägenheter
4. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv
5. Finansieringsplan
6. Drift- och underhållskostnader
7. Fastighetsskatt
8. Årsavgifter och hyresintäkter
9. Föreningens löpande kostnader och intäkter samt prognos
10. Känslighetsanalys
11. Insatser och andelstal
12. Särskilda förhållanden

Bilagor: Syneutlåtande, underhållsplan daterad 2006-06-15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2013-05-14 15:36:35

1. Allmänna förutsättningar

Brf Drottning Filippa i Lund, Lund kommun, registrerades hos Bolagsverket den 20 mars 2006. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighetsägaren till Lund Drottning Filippa 3, Akelius Lägenheter AB, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde 2006-10-01.

Överlåtelsen av fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelser) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Överlåtelsen sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar ett nystartat bolag dit fastigheten förs över till skattemässigt värde. Därefter säljs fastigheten vidare till föreningen för skattemässigt värde och bolaget likvideras.

Styrelsen har upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen. Uppgifterna i planen grundar sig på anskaffningskostnaden för föreningens förvärv av fastigheten, bedömda drift och underhållskostnader samt bedömning av erforderligt reparationsbehov med utgångspunkt från upprättad underhållsplan.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Underhållsbesiktning av fastigheten har utförts av Kenneth Svensson på JKS Total Consult AB den 15 juni 2006 (Bilaga). Kostnader för bedömda åtgärder finns med i planen under reparationsfond tillsammans med årliga avsättningar till yttre fond.

Beräkningen av föreningens årliga kapital och driftkostnader grundar sig på kända förhållanden vid tiden för planens upprättande.

Föreningen har erbjudits lån av Nordea.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

2. Byggnadsbeskrivning

Fastighetsbeteckning	Drottning Filippa 3
Kommun	Lund
Adress	Filippavägen 6A, B, Sofiavägen 1A, B
Tomtens areal	ca 4000 kvm efter avstyckning
Antal byggnader	2
Bostadsyta	2827 kvm
Lokalyta	65 kvm
Ny- / ombyggnadsår	1935 / 1986
Antal bostadslägenheter	37 st
Antal lokaler	1 st + 3 förråd
Utförande	
Grundläggning	Utbredda betongplattor med källarväggar av betong
Stomme	Tegelväggar och platsgjuten betong resp prefbricerade betongelement
Fasader	Fasadtegel
Bjälklag	Platsgjutna respektive prefabricerade betongbjälklag
Tak	Betongtakpannor
Fönster	Vitmålade träfönster (takfönster av aluminium)
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation
Källare	Betonggolv och vitmålade väggar
Lägenhetsförråd	Finns i källaren
Sophantering	Sophus på gården

2018-04-12-X0069316

3. Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Kök	Linoleum	Tapet	Målade
Badrum	Plastmatta	Kakel	Målade
Hall	Linoleum	Tapet	Målade
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målade
Sovrum	Linoleum	Tapet	Målade

Målning och tapetsering av lägenheterna har skett löpande. Avvikelser mellan lägenheterna förekommer.

4. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Inköpspris	47 250 000 kr	*16 338 kr/kvm*	
Lagfartskostnad	709 575 kr		
Pantbrevskostnad	0 kr	Befintliga pantbrev:	36 322 000 kr
Omb. kostn, oförutsett	311 250 kr		
Reparationsfond	500 000 kr		
Ingående saldo för. konto	79 175 kr		
Anskaffningskostnad	48 850 000 kr		

Lagfartskostnaden har beräknats med utgångspunkt från hela köpeskillingen. Genom att affären genomförs genom en bolagsförsäljning kommer den verkliga lagfartskostnaden att bli lägre och mellanskillnaden kommer att tillföras reparationsfonden. Enligt överenskommelse med säljaren kommer pantbrev att överföras till föreningens fastighet som minst motsvarar föreningens lånebehov.

5. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Löptid	Ränta	Räntekostn	Amortering	Kapitalkostnad
		år	%	kr	kr	kr
Bottenlån 1	5 579 766	Rörlig	2,75	153 444	15 873	169 317
Bottenlån 2	5 579 766	ca 3 år	4,00	223 191	15 873	239 064
Bottenlån 3	5 579 765	ca 5 år	4,20	234 350	15 873	250 223
Lån vilande insatser	4 279 053	Rörlig	3,65	156 185	12 173	168 359
Extra amortering/räntereserv					55 798	55 798
Summa lån	21 018 350	**Snittränta:**	3,65	767 170	115 591	882 760
Insatser:	27 831 650					
Summa finansiering	48 850 000					

Amorteringen / avskrivningen bygger på ett 50-årigt serielån vilket innebär att amorteringstakten är låg i början av låneperioden och hög i slutet. Om amorteringsplanen följs är hela lånet slutamorterat efter 50 år. Extraamorteringen / räntereserven kan användas för att göra extra amorteringar utöver plan eller för att minska avgiftshöjningen vid en eventuell ränteuppgång.

2218-04-12-X0059211-7

6. Drift- och underhållskostnader

Styrelse / revision	20 000 kr	7 kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	50 000 kr	17 kr/kvm
Vatten	85 000 kr	29 kr/kvm
Värme	320 000 kr	111 kr/kvm
El	55 000 kr	19 kr/kvm
Renhållning	40 000 kr	14 kr/kvm
Fast skötsel	80 000 kr	28 kr/kvm
Försäkring	25 000 kr	9 kr/kvm
Kabel TV	25 000 kr	9 kr/kvm
Löpande underhåll	80 000 kr	28 kr/kvm
Löpande driftkostnad år 1	780 000 kr	270 kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	86 760 kr	30 kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7. Fastighetsskatt

Taxeringsvärde bostäder	19 890 000 kr
Fastighetsskatt	99 450 kr
Taxeringsvärde lokaler	207 000 kr
Fastighetsskatt	2 070 kr

Taxeringsvärdet för år 2006 är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2004. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2007. För närvarande råder politisk oäkerhet om huruvida höjningen av taxeringsvärdet kommer att resultera i höjd fastighetsskatt. Prognosen för höjningen av taxeringsvärdena i Skåne uppgår till ca 48 % medan politikerna har aviserat en frysning av taxeringsvärdena. I kalkylen har taxeringsvärdet räknats upp med 25 % för år 2007. Fastighetsskatten uppgår för närvarande till 0,5 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet antas öka med 2 % per år.

8. Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgift bostäder:	1 454 065 kr	591 kr/kvm
Hyresintäkter bostäder:	346 688 kr	945 kr/kvm
Hyresintäkter lokaler:	39 650 kr	610 kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyra	2 %	

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9. Föreningens löpande kostnader och intäkter samt prognos

I nedanstående tabell redovisas en prognos över föreningens löpande kostnader och intäkter. Prognosen bygger på redovisade antaganden om utvecklingen av driftkostnader och intäkter samt gällande ränteläge vid planens upprättande.

År	1 2006	2 2007	3 2008	4 2009	5 2010	6 2011	11 2016
Ränta	767 170	762 951	758 590	754 078	749 405	744 560	717 349
Amortering/avskrivning	59 793	63 681	67 822	72 232	76 929	81 931	112 265
Extra amortering/räntereserv	55 798	55 798	55 798	55 798	55 798	55 798	55 798
Löpande drift	780 000	795 600	811 512	827 742	844 297	861 183	950 816
Fastighetsskatt	101 520	126 900	129 438	132 027	134 667	137 361	151 657
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	53 163
Avsättning för yttre underhåll							
Yttre fond	86 760	88 495	90 265	92 070	93 912	95 790	105 760
S:a kostnader inkl avsättn till yttre fond	**1 851 041**	**1 893 425**	**1 913 425**	**1 933 947**	**1 955 007**	**1 976 623**	**2 146 808**
Intäkter							
Årsavgift/kvm (bostäder)	591	603	615	627	640	653	721
Årsavgifter bostäder	1 454 065	1 483 146	1 512 809	1 543 066	1 573 927	1 605 405	1 772 497
Hyresintäkter bostäder	346 688	353 621	360 694	367 908	375 266	382 771	422 610
Hyresintäkter lokaler	39 650	40 443	41 252	42 077	42 918	43 777	48 333
Parkering, garage mm	18 480	18 850	19 227	19 611	20 003	20 403	22 527
Ränteintäkter	792	878	913	1 128	1 526	2 113	6 550
S:a intäkter	**1 859 675**	**1 896 939**	**1 934 895**	**1 973 789**	**2 013 641**	**2 054 469**	**2 272 518**
Årets saldo	**8 634**	**3 514**	**21 470**	**39 842**	**58 633**	**77 847**	**125 710**
Ingående saldo	**79 175**						
Ack saldo inkl avs ekpl	**174 569**	**266 578**	**378 313**	**510 226**	**662 771**	**836 408**	**1 836 502**
Ack avs enl ek plan	86 760	175 255	265 520	357 591	451 503	547 293	1 055 758

10. Känslighetsanalys

Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändringar av räntenivån respektive inflationen utöver plan påverkar årsavgiften i föreningen. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet skall bli 0 varje år i kalkylen. Observera att känslighetsanalysen förutsätter att räntereserven tas i anspråk vilket innebär att avgiften vid oförändrad ränta är lägre än avgiften enligt plan.

År	1 2006	2 2007	3 2008	4 2009	5 2010	6 2011	11 2016
Antagen inflation och antagen rta enl plan	565	579	584	588	593	598	647
Ant ränta + 1 %	650	664	668	673	678	682	729
Ant ränta + 2 %	736	749	753	758	762	766	811
Ant inflation + 1%	565	573	581	590	599	608	680
Ant inflation + 2%	565	576	589	601	615	628	729

2018-05-14-20-X0096376

11. Insatser och andelstal

I tabellen nedan redovisas insatser och andelstal för respektive lägenhet. Andelstalen styr lägenhetens årsavgift i förhållande till den totala årsavgiften till föreningen.

Fördelningstalen anger andelstalen när alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lgh nr	Beskr	Yta kvm	Fördeln. tal	Andels tal	Insats	Vilande insats	Avgift kr/år	Hyra kr/år
1001	2ROK	71	2,4964	2,8798	802 450	(0)	41 874	0
1002	1ROK	42	1,5547	0,0000	0	(499 728)	0	40 488
1003	1ROK	46	1,6927	1,9526	544 081	(0)	28 392	0
1004	4ROK	107	3,5423	4,0863	1 138 638	(0)	59 418	0
1005	2ROK	74	2,6061	3,0063	837 682	(0)	43 713	0
1006	2ROK	74	2,6061	3,0063	837 682	(0)	43 713	0
1007	2ROK	64	2,2902	2,6419	736 143	(0)	38 414	0
1008	1ROK	47	1,7264	1,9915	541 059	(0)	28 958	0
1009	4ROK	109	3,5963	4,1486	1 155 984	(0)	60 323	0
1010	2ROK	76	2,6681	3,0779	857 635	(0)	44 754	0
1011	2ROK	74	2,6061	0,0000	0	(837 682)	0	67 869
1012	2ROK	64	2,2902	0,0000	0	(736 141)	0	59 642
1013	1ROK	47	1,7264	1,9915	541 052	(0)	28 958	0
1014	4ROK	113	3,7026	4,2712	1 190 144	(0)	62 106	0
1015	2ROK	73	2,5747	2,9701	827 610	(0)	43 187	0
1101	3ROK	82	2,9350	0,0000	0	(943 406)	0	76 434
1102	1ROK	46	1,7388	2,0058	558 922	(0)	29 166	0
1103	3ROK	87	3,0862	3,5601	995 022	(0)	51 767	0
1104	3ROK	82	2,9350	3,3857	943 406	(0)	49 230	0
1105	2ROK	59	2,1876	2,5235	703 175	(0)	36 694	0
1106	3ROK	87	3,0862	3,5601	992 022	(0)	51 767	0
1107	3ROK	82	2,9350	3,3857	943 406	(0)	49 230	0
1108	2ROK	59	2,1876	0,0000	0	(703 175)	0	56 971
1109	3ROK	87	3,0862	3,5601	995 022	(0)	51 767	0
1110	3ROK	89	3,1469	3,6302	1 011 538	ej upplåt (0)	52 785	0
1111	4ROK	114	3,8521	4,4436	1 238 194	(0)	64 613	0
1112	3ROK	87	3,0862	3,5601	995 022	(0)	51 767	0
1113	1ROK	46	1,7388	0,0000	0	(558 922)	0	45 284
1114	3ROK	82	2,9350	3,3857	943 407	(0)	49 230	0
1115	3ROK	87	3,0662	3,5602	992 022	(0)	51 767	0
1116	2ROK	59	2,1876	2,5235	703 175	(0)	36 694	0
1117	3ROK	83	2,9344	3,3850	943 222	(0)	49 220	0
1118	3ROK	87	3,0862	3,5602	992 022	(0)	51 767	0
1119	2ROK	59	2,1876	2,5235	703 175	(0)	36 694	0
1120	3ROK	82	2,9350	3,3857	943 406	(0)	49 230	0
1121	4ROK	112	3,7972	4,3803	1 220 553	(0)	63 692	0
1122	3ROK	88	3,1701	3,6570	1 004 780	(0)	53 175	0
Lokaler								
~~3002~~ 3011	LAFÅ	65						35 750
3004	Förr	0						900
3006	Förr	0						2 400
3012	Förr	0						600
Parkeringsplatser, garage mm								
8 p-platser								18 480
Tot:		2 892	100,0000	100,0000	27 831 650	4 279 053	1 454 065	404 818

27642 inkl 62 kr/år.

5290592

32110703

3003 Förråd 600kr/år (Shada Baker)

2019-04-12-X0093420

12. Särskilda förhållanden

1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlägga insats med belopp som angivits ovan och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.

2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.

3. Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för hushållsel och eventuell internetuppkoppling.

4. Uppgift om lägenheternas areor har lämnats av säljaren. Avvikelser påverkar inte lägenheternas insatser eller andelstal.

5. Några andra avgifter till föreningen än de redovisade utgår inte om lägenheten förvärvas direkt vid ombildningen, vare sig regelbundna eller särskilda beslutade. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till dat inre hålla lägenheten tillsammans med tillhörande utrymmen i gott skick.

Lund den 6 september 2006

Brf Drottning Filippa i Lund

Staffan Ekdahl

Mathias Engblom

Christin Hansson

Anna Ekwall Kristensson

Aage Madsen