
Ekonomisk Plan - Krokus

Denna Ekonomisk 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. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Krokus, Göteborgs kommun, som registrerades 2017-02-21 med organisationsnummer 769634-0038 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande Ekonomisk plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i april 2021. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m²) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal tecknat 2021-03-25 mellan Bostadsrättsföreningen Krokus och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställandegaranti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningens administration inklusive upprättande av denna ekonomiska plan mm fram till slutavräkningsdag av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselanvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06. Fastighet Gårdsten 123:9 köptes med Köpeavtal daterad 2021-03-25 mellan Brf Krokus och Göteborgs Egnahem AB. Fastigheten är obebyggd.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske under maj 2021. Första inflyttning beräknas ske med start oktober månad 2021.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Gårdsten 123:9. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.
Adress	Gårdstensvägen 120.
Areal (ca)	3163 m ²
Boarea (ca)	1860 m ² uppmätt på ritning
Byggnadernas utformning	36 lägenheter i ett lamellhus i 5 plan. Markparkering med 37 platser. Det finns ett styrelserum/gästlägenhet. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2021
Gällande detaljplan	Detaljplan 15/1425 D0859
Bygglov	Bygglov. BN 2019-003890
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 33 400 000 kr, var av markvärdet beräknas till 5 400 000 kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och insatsgaranti tecknad via Gar-Bo Försäkring AB. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.
Övrigt	Miljöhus och cykelförråd på gården.
Samfällighet	Ingår ej i samfällighet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundbalk på pålar.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Fasader	Cembritskiva
Yttertak	Takpapp
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har balkong/uteplats. Varje lägenhet har ett eget förråd.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX med värmeåtervinning.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Comhem. Basutbud tv och bredband 100/100. Ingår i avgiften.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
WC	Klinker	Målat, kakel ovan handfat
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, köksfläkt, induktionshäll, ugn, och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, tvättställ, duschvägg, tvättställ, väggskåp, tvättmaskin, torktumlare.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Krokus beräknas uppgå till en summa om 78 965 000 kronor. Vidare ingår en kassa på 180 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag		(kr)
Köpeskilling		7 156 000
Produktionskostnad		71 627 646
Kassa /likviditetsreserv		180 000
Totalt		78 963 646

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor april 2021. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Bindning, (år)
Lån	8 058 646	2,00%	161 173	80 586	3 mån
Lån	8 060 000	2,00%	161 200	80 600	2 år
Lån	8 060 000	2,00%	161 200	80 600	5 år
Summa lån	24 178 646				
Upplåtelseavgifter	11 000 000				
Insatser	43 785 000				
Totalt	78 963 646		483 573	241 786	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Ekonomiska planen visar föreningens likviditet i första hand och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 716 276 kr. Årsredovisning kommer att upprättas efter BFNAR 2016:10, K2.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca

375 kr/m²/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan inklusive amortering	725 359	390
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	65 100	35
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	108 000	58
Fastighetskötsel/repairation	83 700	45
Försäkring	51 000	27
Renhållning/sophantering	60 000	32
Vatten och avlopp	57 660	31
Elförbrukning (gemensam)	28 000	15
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	134 000	72
Övrigt	110 000	59
Summa	697 460	375
GA/samfällighet/övrigt	0	0
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	65 100	35
Totalt	1 487 919	800

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

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	1 310 319
Hysesintäkter	177 600
Debitering individuell mätning	0
Totalt	1 487 919

Hysesintäkt för parkering 400kr/månad per parkering.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Trapph	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Balkong Uteplats	Area ca (m ²)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)
1104	1	1104	2	1	RoK		34	1,83%	895 000	200 000	1 095 000	23 952	1 996
1105	1	1105	2	1	RoK		34	1,83%	895 000	200 000	1 095 000	23 952	1 996
1204	1	1204	3	1	RoK		34	1,83%	920 000	200 000	1 120 000	23 952	1 996
1205	1	1205	3	1	RoK		34	1,83%	920 000	200 000	1 120 000	23 952	1 996
1304	1	1304	4	1	RoK		34	1,83%	945 000	200 000	1 145 000	23 952	1 996
1305	1	1305	4	1	RoK		34	1,83%	945 000	200 000	1 145 000	23 952	1 996
1404	1	1404	5	1	RoK		34	1,83%	970 000	200 000	1 170 000	23 952	1 996
1405	1	1405	5	1	RoK		34	1,83%	970 000	200 000	1 170 000	23 952	1 996
1002	1	1002	1	2	RoK		48	2,58%	1 115 000	300 000	1 415 000	33 815	2 818
1003	1	1003	1	2	RoK		48	2,58%	1 115 000	300 000	1 415 000	33 815	2 818
1102	1	1102	2	2	RoK		48	2,58%	1 140 000	300 000	1 440 000	33 815	2 818
1107	1	1107	2	2	RoK		48	2,58%	1 140 000	300 000	1 440 000	33 815	2 818
1202	1	1202	3	2	RoK		48	2,58%	1 165 000	300 000	1 465 000	33 815	2 818
1207	1	1207	3	2	RoK		48	2,58%	1 165 000	300 000	1 465 000	33 815	2 818
1302	1	1302	4	2	RoK		48	2,58%	1 190 000	300 000	1 490 000	33 815	2 818
1307	1	1307	4	2	RoK		48	2,58%	1 190 000	300 000	1 490 000	33 815	2 818
1402	1	1402	5	2	RoK		48	2,58%	1 215 000	300 000	1 515 000	33 815	2 818
1407	1	1407	5	2	RoK		48	2,58%	1 240 000	300 000	1 540 000	33 815	2 818
1103	1	1103	2	2	RoK		51	2,74%	1 175 000	300 000	1 475 000	35 928	2 994
1106	1	1106	2	2	RoK		51	2,74%	1 175 000	300 000	1 475 000	35 928	2 994
1203	1	1203	3	2	RoK		51	2,74%	1 200 000	300 000	1 500 000	35 928	2 994
1206	1	1206	3	2	RoK		51	2,74%	1 200 000	300 000	1 500 000	35 928	2 994
1303	1	1303	4	2	RoK		51	2,74%	1 225 000	300 000	1 525 000	35 928	2 994
1306	1	1306	4	2	RoK		51	2,74%	1 225 000	300 000	1 525 000	35 928	2 994
1403	1	1403	5	2	RoK		51	2,74%	1 250 000	300 000	1 550 000	35 928	2 994
1406	1	1406	5	2	RoK		51	2,74%	1 250 000	300 000	1 550 000	35 928	2 994
1001	1	1001	1	3	RoK		64	3,44%	1 275 000	400 000	1 675 000	45 086	3 757
1101	1	1101	2	3	RoK		64	3,44%	1 300 000	400 000	1 700 000	45 086	3 757
1201	1	1201	3	3	RoK		64	3,44%	1 325 000	400 000	1 725 000	45 086	3 757
1301	1	1301	4	3	RoK		64	3,44%	1 350 000	400 000	1 750 000	45 086	3 757
1401	1	1401	5	3	RoK		64	3,44%	1 400 000	400 000	1 800 000	45 086	3 757
1004	1	1004	1	3	RoK		76	4,09%	1 600 000	400 000	2 000 000	53 540	4 462
1108	1	1108	2	3	RoK		76	4,09%	1 625 000	400 000	2 025 000	53 540	4 462
1208	1	1208	3	3	RoK		76	4,09%	1 650 000	400 000	2 050 000	53 540	4 462
1308	1	1308	4	3	RoK		76	4,09%	1 700 000	400 000	2 100 000	53 540	4 462
1408	1	1408	5	3	RoK		76	4,09%	1 725 000	400 000	2 125 000	53 540	4 462
Totalt lgh							1860	100,00%	43 785 000	11 000 000	54 785 000	1 310 319	109 193

*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg.

**Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.

*** Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta.

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal		(kr/m2)
Insatser och upplåtelseavgifter		29 454
Belåning i förening		12 999
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning		410
Årsavskrivningskostnad av föreningens fastighet		42 454
Amortering		130
Sparande (amortering + avsättning till fond)		165
Genomsnittlig årsavgift		704

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Avgifterna kan behöva höjas vissa år för att täcka avsättning till fond.

Resultatprognos												
Rörelseintäkter	1 487 919	1 517 678	1 548 031	1 578 992	1 610 572	1 642 783	1 813 765	1 850 041	1 887 042	1 924 782	1 963 278	2 002 544
Rörelsekostnader	697 460	711 409	725 637	740 150	754 953	770 052	850 200	867 204	884 548	902 239	920 284	1 017 335
Avskrivningar	716 276	716 276	716 276	716 276	716 276	716 276	716 276	716 276	716 276	716 276	716 276	716 276
Räntekostnader	483 573	478 737	473 901	469 066	464 230	459 394	435 216	430 380	425 544	420 708	415 873	411 037
Resultat	-409 390	-388 745	-367 784	-346 500	-324 888	-302 940	-187 927	-163 819	-139 327	-114 441	-89 155	-142 105
Akkumulerat resultat	-409 390	-798 135	-1 165 919	-1 512 419	-1 837 307	-2 140 247	-3 313 503	-3 477 322	-3 616 649	-3 731 091	-3 820 246	-3 962 350
Akkumulerad fond	65 100	131 502	199 232	268 317	338 783	410 659	792 183	873 127	955 690	1 039 903	1 125 801	1 213 417

Likviditetsprognos (kr)												
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bedömd snittränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	1 310 319	1 336 526	1 363 256	1 390 521	1 418 332	1 446 698	1 597 272	1 629 217	1 661 802	1 695 038	1 728 939	1 763 517
Övriga intäkter	177 600	181 152	184 775	188 471	192 240	196 085	216 493	220 823	225 240	229 745	234 339	239 026
Summa	1 487 919	1 517 678	1 548 031	1 578 992	1 610 572	1 642 783	1 813 765	1 850 041	1 887 042	1 924 782	1 963 278	2 002 544
Drift/underhållskostnader												
Drift/uh	697 460	711 409	725 637	740 150	754 953	770 052	850 200	867 204	884 548	902 239	920 284	938 689
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78 645
Summa	697 460	711 409	725 637	740 150	754 953	770 052	850 200	867 204	884 548	902 239	920 284	1 017 335
Finansiella utgifter												
Låneräntor	483 573	478 737	473 901	469 066	464 230	459 394	435 216	430 380	425 544	420 708	415 873	411 037
Amorteringar	241 786	241 786	241 786	241 786	241 786	241 786	241 786	241 786	241 786	241 786	241 786	241 786
Summa	725 359	720 524	715 688	710 852	706 016	701 181	677 002	672 166	667 331	662 495	657 659	652 823
Likviditet												
Ingående kassa	180 000	245 100	330 845	437 551	565 541	715 143	1 799 324	2 085 887	2 396 558	2 731 721	3 091 769	3 477 104
Kassaflöde	65 100	85 745	106 706	127 990	149 602	171 550	286 563	310 671	335 163	360 049	385 335	332 385
Likviditet	245 100	330 845	437 551	565 541	715 143	886 693	2 085 887	2 396 558	2 731 721	3 091 769	3 477 104	3 809 490
Varav avsättning till fond	65 100	66 402	67 730	69 085	70 466	71 876	79 357	80 944	82 563	84 214	85 898	87 616
Avsättning till fond ackumulera	65 100	131 502	199 232	268 317	338 783	410 659	792 183	873 127	955 690	1 039 903	1 125 801	1 213 417

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea 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 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	422	435	448	461	475	490	568	585	602	620	639	658
Kapitalutgifter	390	387	385	382	380	377	364	361	359	356	354	351
Övriga intäkter	98	101	104	107	111	114	132	136	140	144	149	153
Ökad nettokostnad	9	13	16	20	24	28	52	57	63	69	75	39
Avgift med inflation +1%	714	721	728	736	744	753	799	810	821	832	844	856
Avgift enligt prognos	704	719	733	748	763	778	859	810	821	832	844	856

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om +1 procent och vid en ökad ränta om +2 procent.

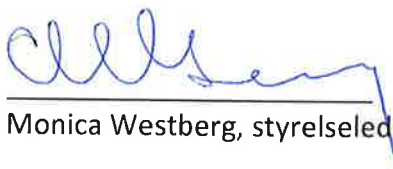
Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	410	418	427	435	444	453	500	510	520	530	541	552
Kapitalutgifter	520	516	512	508	504	500	461	458	454	450	446	446
Övriga intäkter	95	97	99	101	103	105	116	119	121	124	126	129
Avgift låneränta +1%	834	837	839	842	845	848	845	849	853	857	861	869
Avgift enligt prognos	704	719	733	748	763	778	859	876	893	911	930	948

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	410	418	427	435	444	453	500	510	520	530	541	552
Kapitalutgifter	650	645	640	634	629	624	598	593	588	582	577	572
Övriga intäkter	95	97	99	101	103	105	116	119	121	124	126	129
Avgift låneränta +1%	964	966	967	968	970	971	981	984	986	989	992	995
Avgift enligt prognos	704	719	733	748	763	778	859	876	893	911	930	948

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande 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 Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2021-03-25


Monica Westberg, styrelseledamot


Annelie Engström, styrelseledamot


Inger Jacobsen styrelseledamot

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg