

2015121007006

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UGGLESÄV 79
Partille Kommun

INNEHÅLL

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
Tabell: Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter
- F. Ekonomisk Prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden

Bilagor: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79, Partille kommun, org nr 769627-7081 har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen har uppfört 1 byggnad med sammanlagt 9 lägenheter samt källare med teknikutrymmen, föreningslokal och förråd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket.

Tillträde till i lägenheterna kommer att ske den 11 december 2015.

I enlighet med vad som stadgats i 3 Kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen för fastighetens förvärv, nedan redovisad upphandling samt under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i november 2015.

Megamon AB, org.nr 556910-6890 har på fastigheten Partille Ugglum 186:2 uppfört nybyggnad av bostäder med sammanlagt 9 lägenheter, samt källare med föreningslokal, lägenhetsförråd, teknikutrymmen och cykelrum.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Megamon AB och därmed även fastigheten Partille Ugglum 186:2. Förvärvet ger upphov till en latent skatteskuld som dock realiseras endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Bostadsrättsföreningen finansieras med lån och medlemmarnas insatser.

Den årliga avskrivningen på föreningens byggnader är 1 % av byggnadsvärdet. Avskrivning med 0,25 % på byggnadsvärdet är medräknat i den ekonomiska prognosen. Eftersom avskrivningen skall medräknas i resultaträkningen kommer föreningen att få ett negativt rörelseresultat.

Det negativa resultatet påverkar dock inte föreningens likviditet.

För att säkerställa föreningens ekonomi på sikt har en underhållsplan med tillhörande kostnadskalkyl upprättats.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Ugglum 186:2, Partille Kommun
Adress: Göteborgsvägen 79, Sävedalen
Tomtareal: ca 1189 kvm
Boarea: ca 718 kvm
Biarea: ca 325 kvm

Byggnadernas antal och utformning samt belägenhet i förhållande till varandra:

1 byggnad med 9 lägenheter. Källare med föreningslokal, lägenhetsförråd, teknikutrymmen och cykelrum.

Gemensamma anordningar:

Bergvärmepump placerad i teknikrum.

Uppvärmning av lägenheter via vattenburet system "radiatorer", i källare med golvvärme.

Uppvärmning av tappvarmvatten och vatten till värme sker via bergvärmepump.

Separat elmätare för respektive lägenhet, 1 mätare för gemensam elförbrukning.

Vattenmätare är placerad i teknikutrymme. (Gemensam för samtliga lägenheter).

Telefonkanalisation, samtliga lägenheter är försedda med 3 dubbla RJ45-uttag för telefon,

Bredbandsanslutning via fiber.

Gemensamma utrymmen

Trapphus, källare med föreningslokal, lägenhetsförråd, teknikutrymmen

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, parkeringsytor, uteplatser, inhägnader, områdesbelysning och ledningar i mark.

Parkering

Totalt 11 st biluppställningsplatser, varje lägenhet förfogar över en p-plats, två p-platser är gemensamma besöksparkeringar.

Servitut

Avtalsservitut 14-IM2-34/3050 kraftledning mm.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan 1402-P93 daterad 2007-03-15, Partille Kommun.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Källarväggar:	Prefabricerad betong/lättklinker.
Stomme:	Bärande stomme av trä.
Yttervägg:	Cementbaserad skiva, spikregel, vindskydd, regelstomme med mineralull, ångspärr, gipsskiva.
Innervägg:	Enkel gipsskiva på regelstomme Vid lägenhetsskiljande och bärande vägg dubbel gipsskiva på regelstomme
Mellanbjälklag:	Bjälklag av betong med påbyggnad av trä.
Vindsbjälklag:	Träbjälklag med mineralullsisolering.
Yttertak:	Takstolar med råspont, underlagspapp, betongtakpannor.
Entrédörr:	Målad trädörr med portlås och automatisk öppning.
Tamburdörr:	Målad trädörr
Fönster:	Träfönster, 3 glas isolerruta (ljudruta mot Göteborgsvägen)
Värme:	Bergvärmepump med värme- och varmvattenproduktion Vattenburen golvvärme i källare, värme via radiatorer i lägenheterna.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Områdesbelysning:	Styrs via skymningsrelä
Parkeringsplatser:	11 p-platser.
Tomt:	Parkeringsplatser: Asfalterade. Gångvägar och uteplatser: Släta grå betongplattor. Grässådd. Planteringsytor, växter ingår inte.

<u>Rumsbeskrivning</u>		Grundstandard
Hall	Golv Väggar, tak	Parkett Målade
Sovrum	Golv Väggar, tak	Parkett Målade
Vardagsrum	Golv Väggar, tak	Parkett Målade
Kök	Golv Väggar Tak Utrustning	Parkett Målade, kakel över disk- och arbetsbänk Målat Köksinredning med vitmålade luckor, bänkskivor av laminat, glashäll (induktion) separat ugn, micro, kyl/frys, diskmaskin, köksfläkt.
Bad / tvätt	Golv Väggar Tak Utrustning	Klinker med elektrisk golvvärme Kakel Målat, med infälld belysning. Wc, Tvättställ med underskåp, badrumsskåp med belysning, duschvägg, duschstång, kroklist, toalettpappershållare. tvättmaskin, kondenstorktumlare.
Wc lgh 4rok	Golv Väggar, tak Utrustning	Klinker Målade Wc, Tvättställ, spegel Kroklist, toalettpappershållare
Källarutrymmen	Golv Väggar Tak	Betong med ytbehandling. Målad obehandlad betong. Målat
Föreningslokal	Golv Väggar, tak	Målad obehandlad betong Målade
WC/D & Bastu I källare	Golv Väggar Utrustning	Klinker Kakel, i bastu träpanel Wc, Tvättställ, spegel, duschvägg, duschstång, kroklist, Toalettpappershållare, bastuaggregat.

En omgång ritningar skall hållas tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet och samtliga Aktier i Megamon AB	32.655.000:-
---	---------------------

Summa slutliga kostnader kr	32.655.000:-
-----------------------------	---------------------

Likviditet om 50 000:- betalas till Föreningen av Megamon AB i samband med slutbesiktningen. Likviditeten avser att täcka kostnader vilka uppkommer innan föreningen får intäkter via medlemmarnas årsavgift samt eventuella extra kostnader vilka inte kunnat förutses vid upprättande av den ekonomiska planen.

Megamon AB betalar samtliga kostnader för fastighetens förvärv såsom Pantbrev, lagfart, bankkostnader etc.

Megamon AB betalar samtliga kostnader för föreningens bildande, såsom registreringsavgifter till Bolagsverket, ersättning till intygsgivare etc.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu inte fastställts, men beräknas till Ca 12.114.000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

1. Ytor, taxeringsvärde

Bruksarea lägenheter	718,6 m ²
<u>Bruksarea uppvärmd gemensam area</u>	
Förråd mm	264 m ²
Trapphus	61 m ²
Summa	325

Beräknat taxeringsvärde. 12 114 000 Kr

2. Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Föreningens yttre fastighetsunderhåll beräknas i enlighet med bifogad underhållsplan med tillhörande kostnadskalkyl.

Avsättningen är 0,3 % av taxeringsvärdet i enlighet med föreningens stadgar **36 342**

3. Finansiella kostnader

Lån	Belopp Kr	Lånetid Oms.tid	Ränta 2,70%	Amortering 0,50%
Lån	8 000 000	Bundet 3 år	216 000	40 000
Summa lån	8 000 000		216 000	40 000

Räntekostnader	216 000
Amortering	40 000
Avskrivningar 1% av byggnadsvärdet	246 550
Summa Finansiella kostnader	502 550

4. Driftskostnader (inkl moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning & Administration samt revisor	24 000
Vattenförbrukning	18 000
Årsavgift vatten & avlopp	6 288
Fastighetsskötsel (Inkl snöröjning, trädgårdsskötsel och trappstädning	20 000
Nödtelefon i hiss inkl larmmottagning	1 000
Serviceavtal hiss	1 800
Förbrukning av gemensam el till uppvärmning och belysning	55 000
Respektive bostadsrättsinnehavare betalar kostnaden för hushållsel 1)	
Bredband för internetanslutning, telefon och tv	27 000
(Internetanslutning, fast telefonabbonnemang, samt basutbud för TV om så är tekniskt möjligt att ansluta till fibernät)	
Sophämtning	9 000
Försäkringar	10 000
	172 088

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER 710 980

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter, som fördelas med hänsyn till lägenheternas andelstal.

Årsavgifter:	523 141
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER:	523 141

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Månadskostnad och insatser

Redovisning av andelstal, insatser och månadskostnader.

Summa årlig kostnad Kr 710 980
 Summa årliga intäkter Kr 523 141

Månadsavgift utan förhöjd insats
 Kr/kvm år 728

Lgh nr	Lgh-typ RoK	Boarea m2	Andels- tal drift %	Andels- tal kapital %	Med förhöjd insats			Utan förhöjd insats		
					Insats Kr	Års- avgift Kr/år	Månads- avgift Kr/mån	insats Kr	Års- avgift Kr/år	Månads- avgift Kr/månad
1001	4	92,3	12,84%	11,74%	3 834 363	39 450	3 288	2 895 000	67 194	5 600
1002	3	68,6	9,55%	10,12%	3 304 572	29 321	2 443	2 495 000	49 941	4 162
1003	3	79,2	11,02%	10,53%	3 437 020	33 851	2 821	2 595 000	57 658	4 805
1101	4	92,3	12,84%	11,74%	3 834 363	39 450	3 288	2 895 000	67 194	5 600
1102	3	68,6	9,55%	10,53%	3 437 020	29 321	2 443	2 595 000	49 941	4 162
1103	3	79,2	11,02%	10,93%	3 569 468	33 851	2 821	2 695 000	57 658	4 805
1201	4	91,4	12,72%	12,15%	3 966 811	39 066	3 255	2 995 000	66 539	5 545
1202	3	68,6	9,55%	10,93%	3 569 468	29 321	2 443	2 695 000	49 941	4 162
1203	3	78,4	10,91%	11,34%	3 701 915	33 509	2 792	2 795 000	57 075	4 756
Summa		718,6	100,00%	100,00%	32 655 000	307 141	25 595	24 655 000	523 141	43 595

Förhöjd insats

Möjlighet finns för lägenhetsinnehavare att erlagga förhöjd insats, och därmed betala den ovan angivna lägre månads- och årsavgiften.

Lägenhetsinnehavare kan i enlighet med §5 i stadgarna genom inbetalning till föreningen en gång per år helt eller delvis minska den skuldsättning som belöper på lägenheten.

I enlighet med föreningens stadgar upprättas två andelstal. Ett andelstal för drift och ett andelstal för kapital. Minskar skulden som belöper på en lägenhet minskar andelstalet motsvarande.

- 1) Kostnaden för hushållsel betalas av respektive lägenhetsinnehavare. Beräknad kostnad för hushållsel för en lägenhet är 5.800,- / år.

2015121007013

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Ugglesåv 79, Partille kommun
 Org.nr 769627-7081
 Ekonomisk prognos

Sid 9

F. EKONOMISK PROGNOS

Underlag	Yta m2	Kronor	Anmärkning
Lägenhetsyta	718,6		
Gemensamma utrymmen	325,0		
Taxeringsvärde		12 114 000	Beräknat
Summa lån		8 000 000	
Insatser		24 655 000	
Summa Finansiering		32 655 000	
Byggnadens ingångsvärde		24 655 000	

AVSÄTTNINGAR

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Yttre fastighetsunderhåll 0,3 % av tax.värde	36 342	36 342	37 810	37 810	38 566	39 338	44 301
Förändring	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Utgift	36 342	37 069	37 810	38 566	39 338	40 125	44 301
A. SUMMA AVSÄTTNINGAR	36 342	37 069	37 810	38 566	39 338	40 125	44 301

DRIFTSKOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Lägenheter Kr	172 088	172 088	175 529	179 040	182 621	186 273	209 774
Förändring	0	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Utgift	172 088	175 529	179 040	182 621	186 273	189 999	209 774
B. SUMMA DRIFTSKOSTNADER	172 088	175 529	179 040	182 621	186 273	189 999	209 774

KAPITALKOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa Fastighetsån	8 000 000						
Ränta bunden 3 år		2,70%	2,70%	2,70%	2,90%	3,10%	3,10%
Låneskuld	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000
Ränta kr	216 000	216 000	216 000	232 000	248 000	248 000	248 000
Amortering	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Avskrivningar 2)	246 550	246 550	246 550	246 550	246 550	246 550	246 550
C. S:A KAPITALKOSTNADER OCH AVSKRIVNING	502 550	502 550	502 550	518 550	534 550	534 550	534 550

2) I prognosen och beräkningen av föreningens kostnader har hänsyn tagits till avskrivningar på byggnaden med 1% per år på ingångsvärdet

Endast 0,25 % avskrivning är medräknad i årsavgifterna varför prognosen visar ett bokföringsmässigt underskott.

3) Hänsyn tagen till att räntan antas öka från år 4

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Ugglesåv 79, Partille kommun
 Org.nr 769627-7081
 Ekonomisk prognos

Sid 10

KOMMUNAL FASTIGHETSavgift 2)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Skattvärde	12 114 000	12 114 000	12 114 000	12 114 000	12 114 000	12 114 000	12 114 000
Fastighetsavgift % av tax.värde							
Förändring							0
Fastighetsavgift kr							0
G. SUMMA KOMMUNAL FASTIGHETSavgift	0	0	0	0	0	0	0

INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	728	523 141	544 276	555 161	571 816	586 111	659 897
Förändring		2,0%	2,0%	2,0%	3,0%	2,5%	2,0%
Intäkt	523 141	533 604	544 276	555 161	571 816	586 111	659 897
F. SUMMA INTÄKTER	523 141	533 604	544 276	555 161	571 816	586 111	659 897

KALKYL	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa intäkter	523 141	533 604	544 276	555 161	571 816	586 111	659 897
Summa avsättningar A	36 342	37 069	37 810	38 566	39 338	40 125	44 301
Drifkostnader B	172 088	175 529	179 040	182 621	186 273	189 999	209 774
Kommunal fastighetsavgift G	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader och avskrivning C	502 550	502 550	502 550	518 550	534 550	534 550	534 550
RESULTAT (F-A-B-G-C)	-187 839	-181 544	-175 124	-184 576	-188 345	-178 562	-128 728
LIKVIDITET	147 980	246 686	346 134	446 337	547 313	649 075	1 170 248
Inklusive likviditet 50.000:-							

Anmärkning: Intäkter och kostnader för år 7 tom år 10 är uppräknade med samma faktor som år 6
 i samband med föreningens tillräde av fastigheten betalar Megamon AB 50.000:- för att föreningen skall få likviditet.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntekänslighet	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflation (2%)	2,70%							
Ränta		4 832	4 870	4 909	4 949	4 989	5 031	5 251
Månadskostnad för lgh 79,2 kvm		5 631	5 675	5 721	5 767	5 815	5 863	6 119
Månadskostnad för lgh 92,3 kvm								
Ränta	3,70%							
Månadskostnad för lgh 79,2 kvm		5 566	5 605	5 644	5 684	5 724	5 766	5 986
Månadskostnad för lgh 92,3 kvm		6 487	6 532	6 577	6 624	6 671	6 719	6 976
Ränta	4,70%							
Månadskostnad för lgh 79,2 kvm		6 301	6 339	6 379	6 418	6 459	6 500	6 720
Månadskostnad för lgh 92,3 kvm		7 343	7 388	7 434	7 480	7 527	7 576	7 832

Inflationskänslighet	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens räntenivå (2,7 %)	2,00%							
Inflation		4 832	4 870	4 909	4 949	4 989	5 031	5 251
Månadskostnad för lgh 79,2 kvm		5 631	5 675	5 721	5 767	5 815	5 863	6 119
Månadskostnad för lgh 92,3 kvm								
Inflation	3,00%							
Månadskostnad för lgh 79,2 kvm		4 879	4 935	4 992	5 050	5 111	5 173	5 512
Månadskostnad för lgh 92,3 kvm		5 686	5 751	5 817	5 886	5 956	6 029	6 424
Inflation	4,00%							
Månadskostnad för lgh 79,2 kvm		4 944	5 019	5 096	5 176	5 259	5 346	5 830
Månadskostnad för lgh 92,3 kvm		5 762	5 849	5 939	6 032	6 129	6 230	6 795


2015121007017

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift som ovan angivits. Årsavgiften skall betalas med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar i årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten inre och i förekommande fall uteplats i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på ett sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Respektive bostadsrättsinnehavare betalar kostnaden för el till belysning samt hushåll. Kostnaden för en lägenhet beräknas till ca 5800:- / år . Kostnaden för el till uppvärmning och områdesbelysning ingår i månadsavgiften.
6. Bostadsrättshavare skall teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Partille 2015-11-25

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UGGLESÄV 79, PARTILLE KOMMUN


Roger Elmerson


Krister Arvidsson


Göran Edlund

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79 (org nr 769627-7081).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

Registreringsbevis	Stadgar
Bygglovshandlingar	Div. Ritningar
Fastighets fakta	Entreprenadavtal
Låneoffert Swedbank	Optionsavtal
Aktieavtal	Köpebrev
Underhållsplan	Garanti färdigställande och osålda lägenheter

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den planen.

Göteborg den 25 november 2015



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

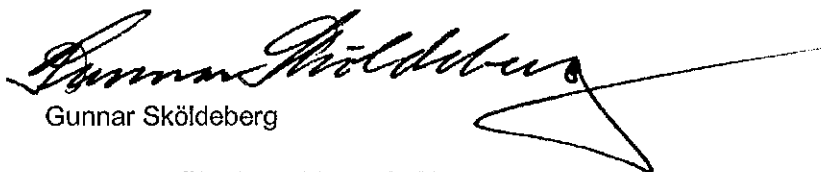
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 79 (769627-7081)** i Partille kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2015-11-25



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid den ekonomiska planens bedömning:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag med taxeringsuppgifter
- Ritningar med situationsplan
- Bygglov
- Köpebrev
- Aktieöverlåtelseavtal
- Förbindelse
- Garanti
- Låneoffert
- Bankgaranti
- Tillstånd att ta förskott
- Taxeringsvärdesberäkningar
- Underhållsplan
- Avtal om färdigställande
- Beställningshandling