

# EKONOMISK PLAN

Denna ekonomiska 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 Ugglum 1, Partille kommun, som registrerades 2017-01-27 med organisationsnummer 769633-8172 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. 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 2017. Driftkostnaderna är till vad som anses marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarade fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att Bostadsrättsföreningen blev lagfaren ägare till fastigheten har aktiebolaget avyttrats för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Upplåteise av bostadsrätterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan vilket beräknas ske under andra kvartalet 2017. Inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2018.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Partille Ugglum 127:4
Adresser	Göteborgsvägen 37, Sotenäsvägen 1, 433 60 Sävedalen
Bostadsarea ca	392 m <sup>2</sup>
Fastighetsareal	1001 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i 3-våningsplan
Byggnadsår	2017
Gällande detaljplan	Göteborgsvägen, Mittdelen 1, Akt 1402-P92
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 6 516 000 kr varav byggnaderna 5 200 000 kr (beräkning via SKV, förenklad fastighetstaxering).
Typkod	Fastigheten bör taxeras med typkod – 320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Fullvärdesförsäkring för fastigheten.

### Gemensamma anordningar och installationer

Trädgård	Gemensam trädgård med uteplats och planteringar, i övrigt asfalterat. 6 st parkeringsplatser.
Övrigt	Samtliga lägenheter har förråd.

### *Kortfattad byggnadsbeskrivning*

Grund	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Skivmaterial
Yttertak	Betongtegel
Fönster	3 glas isolerfönster med alu utsida
Entré / Trapphus	1 st gemensamt trapphus
Uppvärmningssystem	Värmepump med vattenburna radiatorer
Ventilation	FTX-aggregat i varje lägenhet
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-tv/Bredband	Öppen fiber, eget abonnemang krävs
Hiss	1 st

### *Kortfattad rumsbeskrivning*

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum/Entré	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum/Tvätt	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel och övrigt enligt separat köksuppställning	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch, spegelskåp, handfat, tvättmaskin och torktumlare.	

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

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Ugglum 1, org. nr 769633-8172 är slutligt känd och uppgår till en summa om 23 118 000 kronor. Utöver köpeskillingen för fastigheterna, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden upptagna. Vidare ingår en fond om 40 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet och oförutsedda kostnader.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	23 118 000 kr
Fond	40 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>23 158 000 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande räntevillkor i april 2017. I avsnitt 9 finns en känslighetsanalys som påvisar hur föreningens avgift ändras om den rörliga räntan ökar två procentenheter utöver den antagna räntan i denna kalkyl. Pantbrev motsvarande föreningens lån kommer ställas som säkerhet gentemot bank.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering *(kr)	Bindningstid (år)
Lån	2 166 000 kr	2,00%	43 320 kr	21 660 kr	3-mån
Lån	2 166 000 kr	2,25%	48 735 kr	21 660 kr	2 år
Lån	2 166 000 kr	2,50%	54 150 kr	21 660 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>6 498 000 kr</b>				
Insatser	16 660 000 kr				
<b>Totalt</b>	<b>23 158 000 kr</b>		<b>146 205 kr</b>	<b>64 980 kr</b>	

\* Rak amortering över 100 år.

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 284 kr/kvm (BOA) och 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. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsyta.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	211 185 kr	500 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	14 000 kr	33 kr
Ekonomisk förvaltning	25 000 kr	59 kr
Fastighetskötsel/städning	15 000 kr	36 kr
Försäkring	9 000 kr	21 kr
Renhållning/sophantering	7 200 kr	17 kr
Vatten/avlopp/el	16 000 kr	38 kr
Värme bostäder/lokaler	27 000 kr	64 kr
Övrigt	6 500 kr	15 kr
Summa	119 700 kr	284 kr
Yttre fond	20 000 kr	47 kr
<b>Totalt</b>	<b>350 885 kr</b>	<b>831 kr</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. 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	313 985 kr
Hysesintäkter	36 900 kr
<b>Totalt</b>	<b>350 885 kr</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 6 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Balkong	Area ca (m <sup>2</sup> )	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1	1	3	rok	Balkong	75	18,84%	3 187 500	59 152	4 929
2	1	3	rok	Balkong	71	17,94%	3 017 500	56 330	4 694
3	2	3	rok	Balkong	75	18,84%	3 187 500	59 152	4 929
4	2	3	rok	Balkong	71	17,94%	3 017 500	56 330	4 694
5	3	2	rok	Balkong	50	13,22%	2 125 000	41 510	3 459
6	3	2	rok	Balkong	50	13,22%	2 125 000	41 510	3 459
<b>Totalt lgh</b>					<b>392</b>	<b>100,00%</b>	<b>16 660 000</b>	<b>313 985</b>	<b>26 165</b>

\*andelstalet är baserat på en basyta 50 kvm med en marginaliseringseffekt om 85%

## 8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
Insatser	42 500 kr
Belåning i förening	15 398 kr
Driftskostnader inkl. underhåll, administration och avsättning	331 kr
Produktionskostnad av föreningens fastighet	54 877 kr
Genomsnittlig årsavgift	801 kr



## 9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Snittränta bedöms var den 2,25% under hela prognosen.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	313 985	320 265	326 670	333 203	339 867	346 665	<b>382 746</b>
Övriga intäkter	36 900	37 638	38 391	39 159	39 942	40 741	<b>44 981</b>
<b>Summa</b>	<b>350 885</b>	<b>357 903</b>	<b>365 061</b>	<b>372 362</b>	<b>379 809</b>	<b>387 405</b>	<b>427 727</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	119 700	122 094	124 536	127 027	129 567	132 158	<b>145 914</b>
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>119 700</b>	<b>122 094</b>	<b>124 536</b>	<b>127 027</b>	<b>129 567</b>	<b>132 158</b>	<b>145 914</b>
<b>Finansiella utgifter</b>							
Låneräntor	146 205	144 743	143 281	141 819	140 357	138 895	<b>131 585</b>
Amorteringar	64 980	64 980	64 980	64 980	64 980	64 980	<b>64 980</b>
<b>Summa</b>	<b>211 185</b>	<b>209 723</b>	<b>208 261</b>	<b>206 799</b>	<b>205 337</b>	<b>203 875</b>	<b>196 565</b>
Ingående kassa	<b>40 000</b>						
Akkumulerat förvaltningsnetto	20 000	26 086	32 264	38 537	44 905	51 372	<b>85 249</b>
<b>Likviditet</b>	<b>60 000</b>	<b>86 086</b>	<b>118 350</b>	<b>156 886</b>	<b>201 792</b>	<b>253 164</b>	<b>610 602</b>

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	350 885	357 903	365 061	372 362	379 809	387 405	<b>427 727</b>
Rörelsekostnader exkl avskrivning	119 700	122 094	124 536	127 027	129 567	132 158	<b>145 914</b>
Avskrivningar	184 490	184 490	184 490	184 490	184 490	184 490	<b>184 490</b>
Räntekostnader	146 205	144 743	143 281	141 819	140 357	138 895	<b>131 585</b>
<b>Resultat</b>	<b>-99 510</b>	<b>-93 424</b>	<b>-87 246</b>	<b>-80 973</b>	<b>-74 605</b>	<b>-68 138</b>	<b>-34 261</b>

## 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 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	356	367	378	389	401	413	479
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	539	535	531	528	524	520	501
Övriga intäkter	94	97	100	103	106	109	127
Avgift	801	805	809	814	819	824	854

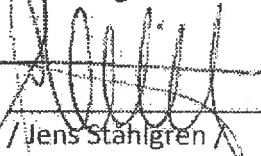
Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	356	364	371	378	386	393	434
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	705	699	694	688	683	678	651
Övriga intäkter	94	96	98	100	102	104	115
Avgift	967	967	967	967	967	967	970

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

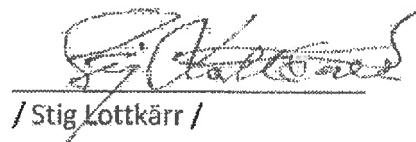
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas 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 ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2017-04-21



---

/ Jens Ståhlgrén /



---

/ Stig Lottkärr /



---

/ Robert Schwyzer /

## Bilagor

### A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ugglum 1, org.nr. 769633-8172, i Göteborgs kommun daterad 2017-04-21, 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas sex lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, finansieringsoffert, aktieöverlåtelseavtal, entreprenadavtal, garanti osålda lägenheter, köpekontrakt, ritningar, bygglov, produktionskostnadssammanställning, lagfartsinformation, taxeringvärdeberäkning, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma

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 och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-05-30

Växjö 2017-05-30



Jan Aglöv  
Aglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



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

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