

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SYFABRIKEN UTKIKEN I HUNNEBOSTRAND

Bostadsrättsföreningen Syfabriken Utkiken i Hunnebostrand har
2017 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

för sin verksamhet i samband med förvärvet av
fastigheten Sotenäs Ellene 15:1

Bostadsrättsföreningen Syfabriken Utkiken i Hunnebostrand org nr 769628-
3782, registrerad i Sotenäs kommun, Västra Götaland

1. Allmänna förutsättningar
 2. Beskrivning av fastigheten
 3. Fastighetens anskaffningskostnad
 4. Fastighetsförvärvets finansiering
 5. Beräkning av årliga kostnader
 6. Beräkning av årliga intäkter
 7. Nyckeltal
 8. Lägenhetsförteckning
 9. Ekonomisk prognos
 10. Känslighetsanalys I
 11. Känslighetsanalys II
 12. Särskilda förhållanden
- Bilaga Intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Syfabriken Utkiken i Hunnebostrand som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Exploatören avser att låta bygga 22 bostadslägenheter samt garage med 22 p-platser i ett flerbostadshus på fastigheten Sotenäs Ellene 15:1 för bostadsrättsföreningens räkning.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen tidigare upprättat en kostnadskalkyl för projektet.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet på avtalad köpeskilling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader grundar sig på en med SEB överenskommen räntenivå (avseende 19 501 350 kr) samt bedömningar gjorda i februari 2017. Driftkostnaderna grundar sig på bedömningar gjorda vid samma tid.

Den ekonomiska planen redovisar den slutliga kostnaden för husen och för fastigheten.

Bankgaranti har ingivits till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Upplåtelser och tillträden beräknas ske med början mars/april 2017, efter det att denna ekonomiska plan blivit registrerad.

Stamsjöns Fastighets AB (556642-2142) är exploatör och har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Tomats Fastighets AB (556624-9370) och därefter överföra fastigheten till bostadsrättsföreningen. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast för det fall bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Slutbesiktningen inleddes den 28 februari 2017.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | | |
|---------------------------|--|---------------------|
| Fastighetsbeteckning | Hunnebostrand Sotenäs Ellene 15:1 | |
| Adress | Ulebergshamsvägen 12 Hunnebostrand | |
| Byggnadens utformning | Flerbostadshus med 4 våningar, 22 lägenheter samt garage, förråd och teknikutrymmen (sammanlagt 22 st p-platser) | |
| Nybyggnadsår | 2016 - 2017 | |
| Tomtareal | 1 944 m ² | |
| Bostäder | 1 580 m ² | |
| Summa uthyrbar area | 1 580 m ² | |
| Gällande planbestämmelser | Detaljplan 2014-09-25 | |
| Servitut | Inga inskrivna | |
| Gemensamma anordningar | 22 Garageplatser, 12 P-platser, förrådsytor samt gårdsytor | |
| Beräknat taxeringsvärde | | <u>Bostäder</u> |
| | Byggnad | 20 800 000 kr |
| | Lokal | 1 089 000 kr |
| | Mark | <u>5 000 000 kr</u> |
| | | 26 889 000 kr |
| | Totalt | 26 889 000 kr |
| Värdeår | 2017 | |
| Försäkring | Fastigheten blir fullvärdeförsäkrad Länsförsäkringar | |

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

| | |
|---------------------------|---|
| Byggnaden innehåller | 22 lägenheter, samt källare med garage och 22 p-platser |
| Byggnadsår | 2015/2016 |
| Grundläggning | Betongplatta på mark |
| Stomme | Betong |
| Lägenhetsskiljande väggar | 200 mm Betong |
| Bjälklag | Ca 250 mm Betong |
| Yttertak | Trästomme med ytskikt av Plåt/Papp |
| Fasader | Fibercementskivor och målat trä |
| Fönster | Trä/Aluminium karmar och bågar |
| Uppvärmningssystem | Vattenburen radiator krets med värmekälla i form av bergvärmepump och återvinning på frånluften |
| Ventilation | Mekanisk frånluft med tilluftsventiler i fasad |
| El- anslutning | Fortum är El-ledningsägare |
| VA-anslutning | Kommunalt VA-nät |
| TV, bredband, telefoni | Fiber |

KORTFATTAD RUMS-/LÄGENHETSBESKRIVNING

| | |
|------------------|---|
| Köksinredning | Spishäll, ugn, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn och köksfläkt. Målade skåp samt kakel vid diskbänk |
| Badrum | Kaklade väggar och klinkerbelagt golv med dusch, handdukstork, tvättställ med kommod, tvättmaskin och torktumlare |
| Golvbeläggningar | Trä och klinker |

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFFNING

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Köpeskilling Fastighet | 75 036 350 |
| Lagfart | 0 |
| Fond Reparationer Likv. mm | 200 000 |
| Totalt | 75 236 350 |

4. FINANSIERINGSPLAN/LAN

| Långgivare | Belopp | Ränta % | Ränta |
|-------------------------|-------------------|---------|----------------|
| Lån 1 års bindningstid | 6 500 450 | 2,00 | 130 009 |
| Lån 3 års bindningstid | 6 500 450 | 2,30 | 149 510 |
| Lån 5 års bindningstid | 6 500 450 | 2,75 | 178 762 |
| Räntereserv | | | |
| Totalt | 19 501 350 | | |
| Insatser | 55 735 000 | | |
| Upplåtelseavgift | 0 | | |
| Totalt | 75 236 350 | | 458 282 |

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER

| | |
|---|------------------|
| Kapitalkostnader enl ovan | 458 282 |
| Avskrivning/amortering | 195 000 |
| Övrig avskrivning * | 425 000 |
| Driftskostnader: | |
| Löpande underhåll | 30 000 |
| Ekonomisk förv. årsavg rev. | 35 000 |
| Försäkring | 14 000 |
| Värme | 145 000 |
| Fastighetsskötsel | 50 000 |
| Renhållning/sotning | 37 000 |
| Vatten/avlopp/el | 100 000 |
| Kabel-TV | 16 000 |
| | |
| Övrigt/oförutsett | 53 085 |
| Skatter/Avgift** | 0 |
| | |
| Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,2 % av taxeringsvärdet | 85 000 |
| Totalt | 1 643 367 |

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 056 367 |
| Garage/p-platser | 162 000 |
| Återläggning av övrig avskrivning | 425 000 |
| Totalt | 1 643 367 |

*=Övrig avskrivning är det belopp som skall läggas till avskrivningsbeloppet 195 000 kronor för att uppnå en avskrivning motsvarande 1 procent av byggnadsvärdet. Detta belopp ingår ej i årsavgiften. Ökas avskrivningsbeloppet leder det till ett resultatmässigt negativt belopp. Likviditeten påverkas inte (se P 9 Prognos).

** = Skatt/avgift är beräknad efter kommande regler för fastighetsavgift på 1 315 kr/lägenhet samt en skatt på 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. För fastighetsavgiften gäller avgiftsfrihet i 15 år.

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS NYCKELTAL

| | |
|---------------------------|-----------|
| Anskaffningskostnad / kvm | 47 618 kr |
| Belåning / kvm | 12 343 kr |
| Insats / kvm | 35 275 kr |
| Driftskostnader / kvm | 304 kr |
| Årsavgift / kvm | 669 kr |

8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF SYFABRIKEN UTKIKEN HUNNEBOSTRAND

| Lgh nr | Vån plan | Antal rum | Utformning | Yta | Andelstal | Insats, kr | Årsavgift, kr | *Årsavgift/mån, kr |
|--------|----------|-----------|------------|---------------|----------------|-------------------|------------------|--------------------|
| 1002C | 1 | 3 | rok | 66,3 | 4,28% | 1 675 000 | 45 251 | 3 771 |
| 1001C | 1 | 3 | rok | 72,5 | 4,58% | 2 175 000 | 48 358 | 4 030 |
| 1002B | 1 | 3 | rok | 81,2 | 4,99% | 1 995 000 | 52 718 | 4 393 |
| 1001B | 1 | 2 | rok | 71,0 | 4,51% | 1 945 000 | 47 607 | 3 967 |
| 1002A | 1 | 3 | rok | 72,1 | 4,56% | 2 150 000 | 48 158 | 4 013 |
| 1001A | 1 | 4 | rok | 83,5 | 5,10% | 2 175 000 | 53 871 | 4 489 |
| 1102B | 2 | 3 | rok | 66,3 | 4,28% | 2 095 000 | 45 251 | 3 771 |
| 1101B | 2 | 3 | rok | 72,5 | 4,58% | 2 395 000 | 48 358 | 4 030 |
| 1106B | 2 | 3 | rok | 76,8 | 4,78% | 2 425 000 | 50 513 | 4 209 |
| 1105B | 2 | 2 | rok | 66,6 | 4,30% | 2 225 000 | 45 402 | 3 783 |
| 1104B | 2 | 3 | rok | 72,1 | 4,56% | 2 445 000 | 48 158 | 4 013 |
| 1103B | 2 | 4 | rok | 83,5 | 5,10% | 2 585 000 | 53 871 | 4 489 |
| 1202B | 3 | 3 | rok | 66,3 | 4,28% | 2 395 000 | 45 251 | 3 771 |
| 1201B | 3 | 3 | rok | 72,5 | 4,58% | 2 595 000 | 48 358 | 4 030 |
| 1206B | 3 | 3 | rok | 76,8 | 4,78% | 2 715 000 | 50 513 | 4 209 |
| 1205B | 3 | 2 | rok | 65,5 | 4,25% | 2 475 000 | 44 850 | 3 738 |
| 1204B | 3 | 3 | rok | 72,1 | 4,56% | 2 495 000 | 48 158 | 4 013 |
| 1203B | 3 | 2 | rok | 52,0 | 3,61% | 1 975 000 | 38 085 | 3 174 |
| 1302B | 4 | 3 | rok | 79,9 | 4,93% | 3 950 000 | 52 067 | 4 339 |
| 1301B | 4 | 3 | rok | 69,0 | 4,41% | 3 450 000 | 46 604 | 3 884 |
| 1304B | 4 | 3 | rok | 66,8 | 4,31% | 3 650 000 | 45 502 | 3 792 |
| 1303B | 4 | 2 | rok | 74,7 | 4,68% | 3 750 000 | 49 461 | 4 122 |
| | | | | 1580,0 | 100,00% | 55 735 000 | 1 056 367 | 88 031 |

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel fn. beräknad till ca 50 kr/år och kvm (ca 3 500 kr/år). Dessutom kan tillkomma kostnader för telefoni, utökad TV-utbud, bredband och garage/p-plats.

9. EKONOMISK PROGNOSS BRF SYFABRIKEN UTKIKEN I HUNNEBOSTRAND

| Kalkylperiod, år | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bedömd inflation, % | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Intäkter | kr | kr | kr | kr | kr | kr | kr |
| Årsavgifter | 1 056 367 | 1 077 494 | 1 099 044 | 1 121 025 | 1 143 445 | 1 166 314 | 1 287 705 |
| Hysesintäkter | 162 000 | 165 240 | 168 545 | 171 916 | 175 354 | 178 861 | 197 477 |
| S:a intäkter | 1 218 367 | 1 242 734 | 1 267 589 | 1 292 941 | 1 318 799 | 1 345 175 | 1 485 182 |
| Underhållskostnader | | | | | | | |
| Drift | -480 085 | -489 687 | -499 480 | -509 470 | -519 659 | -530 053 | -585 221 |
| Yttre fond | -85 000 | -86 700 | -88 434 | -90 203 | -92 007 | -93 847 | -103 615 |
| S:a underhållskostnader | -565 085 | -576 387 | -587 914 | -599 673 | -611 666 | -623 900 | -688 835 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | |
| Kapitalkostnader | -458 282 | -458 282 | -458 282 | -458 282 | -458 282 | -458 282 | -458 282 |
| Avskrivning/Amortering* | -195 000 | -195 000 | -195 000 | -195 000 | -195 000 | -195 000 | -195 000 |
| Övrig Avskrivning* | -425 000 | -425 000 | -425 000 | -425 000 | -425 000 | -425 000 | -425 000 |
| S:a kapitalkostnader | -1 078 282 | -1 078 282 | -1 078 282 | -1 078 282 | -1 078 282 | -1 078 282 | -1 078 282 |
| Övriga kostnader | | | | | | | |
| Skatt/Avgift ** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Betalnetto efter avs. yttre fond | 0 | 13 066 | 26 393 | 39 986 | 53 851 | 67 994 | 143 065 |
| Årsresultat avskrivning en procent | -425 000 | -398 869 | -372 215 | -345 028 | -317 297 | -289 012 | -138 870 |
| Avsättning yttre fond *** | 85 000 | 86 700 | 88 434 | 90 203 | 92 007 | 93 847 | 103 615 |
| Kassa/Bank | 200 000 | 285 000 | 384 766 | 499 592 | 629 781 | 775 639 | 1 751 162 |
| Likviditet | 285 000 | 384 766 | 499 592 | 629 781 | 775 639 | 937 480 | 1 997 841 |

* = Avskrivning är linjär med 195 000 kronor per år. En högre avskrivning ger det ett negativt resultat men påverkar ej likviditeten.
Görs avskrivning med en procent av byggnadsvärdet (620 000kr) leder det år 1 till ett negativt resultat med 425 000 kronor.

** = Skatt/avgift är beräknad efter kommande regler för fastighetsavgift på 1315 kr/lägenhet.
För fastighetsavgiften gäller avgiftsfrihet i 15 år.

*** = En kontant avsättning av medel för reparationer mm, att användas efter styrelsen/ föreningens beslut.

10. KÄNSLIGETSANALYS BRF SYFABRIKEN UTKIKEN I HUNNBOSTRAND

| År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos | | | | | | | |
| Årsavgifter | 1 056 367 | 1 077 494 | 1 099 044 | 1 121 025 | 1 143 446 | 1 166 315 | 1 287 705 |
| Årsavgift Kr/kvm/år | 669 | 682 | 696 | 710 | 724 | 738 | 815 |
| Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften* | 0,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet | | | | | | | |
| Årsavgifter | 1 056 367 | 1 272 508 | 1 294 058 | 1 316 039 | 1 338 460 | 1 361 329 | 1 482 719 |
| Årsavgift Kr/kvm/år | 669 | 805 | 819 | 833 | 847 | 862 | 938 |
| Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften* | 0,0% | 18,1% | 17,7% | 17,4% | 17,1% | 16,7% | 15,1% |
| Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet | | | | | | | |
| Årsavgifter | 1 056 367 | 1 089 587 | 1 111 137 | 1 133 118 | 1 155 538 | 1 178 407 | 1 299 798 |
| Årsavgifter Kr/kvm/år | 669 | 690 | 703 | 717 | 731 | 746 | 823 |
| Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften* | 0,0% | 1,1% | 1,1% | 1,1% | 1,1% | 1,0% | 0,9% |

Årsavgiftens ändring beräknas i förhållande till avgiften i den ekonomiska prognosen som anges överst.

11. KÄNSLIGHETSANALYS II BRF SYFABRIKEN UTKIKEN I HUNNEBOSTRAND

Känslighetsanalys II upprättas inte eftersom exploatören garanterar kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.

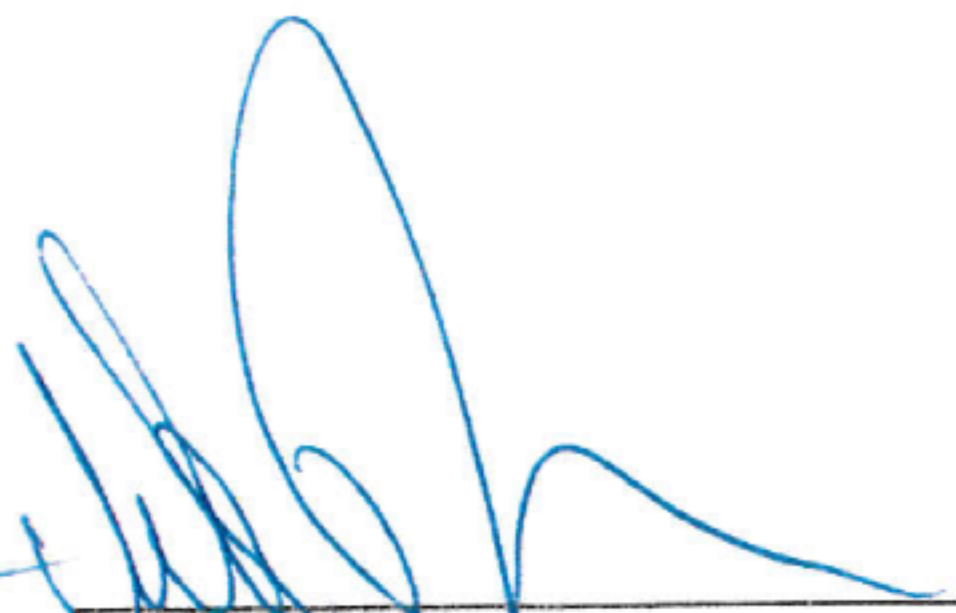
12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna ekonomiska kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, m m, hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill s k tilläggförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel och telefoni. Härutöver kan tillkomma utökad TV-utbud, bredband och hyra av Garage/p-plats.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Hunnebostrand den 1 mars 2017



Annette Torstenson



Mats Torstenson



Björn Sahlin

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Brf Syfabriken Utkiken i Hunnebostrand, Sotenäs kommun, med org. nr 769628-3782, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt.

Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis, dat 161214.
- Stadgar, reg. 161214.
- Protokoll visande styrelsens val av intygsgivare, dat 150813.
- Protokoll från extra stämma ang. redovisning av slutkostnaden, mm, dat 170228.
- Offert slutlig finansiering, SEB, mail 170228, 170216, 161230, 160225, m fl.
- Garanti för inbetalda förskott, SEB, dat 150910.
- Garanti avs. osålda lgh, Stamsjöns Fastighets AB (säljaren), dat 150825.
- Garanti där säljaren garanterar slutkostnaden, inkl. ev. tillkommande kostnader, mm, dat 170310.
- Garanti där entreprenadgarantier, mm, överförs till Brf:en, Byggnads AB Tornstaden, dat 170310.
- Aktieöverlåtelseavtal, avs. Tomats fastigheter AB, dat 160511.
- Entreprenadkontrakt, Byggnadsaktiebolaget Tornstaden/Tomats fastigheter, dat 141218.
- Administrativa Föreskrifter (förfrågningsunderlaget), dat 140512.
- Beviljat bygglov, dat 151126, och Startbesked, dat 151212.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Fastighetsinfo, Infotorg, dat 170301.
- Planbeskrivning (detaljplanen).
- Ritningar (planer, fasader, fasadmateriel)
- Säljbroschyr, Svensk Fastighetsförmedling.

Källered 2017-03-14



Conny Johansson (av Boverket förordnad intygsgivare)
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Syfabriken Utkiken i Hunnebostrand (769628-3782) i Sotenäs 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 planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2017-03-13



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömning:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Protokoll från extra stämma
- Fastighetsdatautdrag
- Prospekt
- Bygglov med startbesked
- Aktieöverlåtelseavtal
- Garantiförbindelser, 3 st
- Entreprenadkontrakt
- Taxeringsvärdesberäkning
- Låneoffert
- Specifikation av anskaffningskostnaden