

## EKONOMISK PLAN

för

**bostadsrättsföreningen Solskensvägen 2**, organisationsnummer 769627-7826,  
Ale kommun, Västra Götalands län, avseende föreningens verksamhet i samband  
med förvärv av fastigheten Ale Surte 43:171.

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Beräknat taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnader för Föreningens fastighetsförvärv
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av Föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av Föreningens årliga intäkter
9. Redovisning av lägenheterna
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys I
12. Känslighetsanalys II
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilaga: Intyg av kostnadskalkylen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solskensvägen 2 med organisationsnummer 769627-7826 har registrerats hos Bolagsverket 2014-03-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på avtalad köpeskilling för fastigheten, bankkoffert från Nordea beträffande föreningens lån samt i övrigt på bedömningar gjorda oktober 2016. Ett belopp om 150 000 kronor har reserverats för oförutsedda utgifter.

Styrelsen för föreningen har sedan tidigare upprättat en Kostnads kalkyl samt tecknat förhandsavtal med uttag av förskott efter tillstånd från Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna sker efter det att den ekonomiska planen registrerats, vilket beräknas ske november 2016.

Den ekonomiska planen innehåller den slutliga kostnaden för fastigheten, vilken har redovisats på extra stämma 2016-10-25.

Exploatören, Green Village AB, har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten. Exploatören har på Föreningens uppdrag uppfört två flerbostadshus. Projektet kommer inom kort att färdigställas.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Surte 43:171
Kommun	Ale
Adress	Solskensvägen 5 och 7
Tomtens areal	2 078 m <sup>2</sup>
Plan	2010-02-22
Servitut/gemensamhetsanläggningar mm	Ale Surte Ga:13, vägförening Ale Surte Ga: 24 och 25, samfällighetsförening Ale Surte Ga:24, väg, dagvatten, belysning och sophantering Ale Surte Ga:25, gemensam väg Servitut ledningsrätt, belastning.

Gemensamma anordningar

Gemensamhetslokal samt övernattningsrum på plan 0, hus 11, vilka kommer att ingå såsom en yta med rätt att nyttja för även kringliggande föreningar. Grönytor, planteringar, stenbelagda gångytor, asfaltytor för infart till fastigheten, källsorteringsskåp och cykelförråd.

### 3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnader	Två punkthus (flerbostadshus) med totalt 21 lägenheter, varav nedersta våningsplanet utgör sutterängvåning med lägenheter och förråd.
Summa area	BTA totalt 2 993 m <sup>2</sup> BOA totalt 2 021 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	21
Byggnadsår	2015 -2016
Grundläggning	Platta på mark
Yttertak	Duk/papp
Fasad	Tegel
Stomme	Befong
Bjälklag	Betong
Uppvärmningssystem	Bergvärme och vindkraft. Brf är medlem i Green Village Surte Ekonomisk Förening /Ek för/, en sammanslutning av elkunder från området Green Village i Surte, vars syfte bl a är att främja medlemmarnas miljöintresse och hushållning med elström. Brf:s uppvärmningsbehov beräknas uppgå till 105 000 kWh/år och hushållselen till 71 000 kWh/år.

Avtal kommer att tecknas med Telge Kraft AB som skall ges i uppdrag att för Ek för:s räkning utföra elhandel till bästa möjliga pris efter gällande lagar och förordningar. Utöver debitering till nettopris av förbrukad el tillkommer kostnad för nätavgift samt administrativa avgifter gällande fakturering från Ek för till dess medlemmar jämte kostnader för bokföring, revision mm.

Framtida statliga beslut kan komma att påverka elpriset både positivt och negativt.

Ventilation	Värmen från utgående luft värmer upp ingående luft via FTX-aggregat i köksfläkt
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät. Se dock punkt ovan angående Uppvärmningssystem. Hushållsel ingår i årsavgiften.
Fönster	Trä/aluminiumfönster
Balkonger	Samtliga lgh erhåller balkong alternativt terrass.
Lägenheterna	Ljudklass B. Intelligent styrsystem för vatten- och elanvändning i varje lägenhet. Försedda med LED-belysning. Golven består av lackad parkett och granitkeramik/golvvärme i badrum. Köksinredning HTH-kök med fläktkåpa. Stänkskydd av kakel. Inbyggd induktionshäll, inbyggnadsugn med varmluft och inbyggd micro. Diskmaskin samt kyl/frys. Egen tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinationsmaskin. Badrum med tvättställ, spegel, badkar alternativt duschhörna samt handdukstork.
Gemensamma anordningar	Samlingslokal, övernattningsrum lägenhetsförråd, kabel-TV, cykelförråd
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad i IF och inkludera bostadsrättstillägg.

#### 4. Beräknat taxeringsvärde

Byggnad bostäder	23 000 000 kronor
Mark bostäder	4 546 000 kronor
<b>Totalt</b>	<b>27 546 000 kronor</b>

**5. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV**

Anskaffningskostnad	80 000 000
Lagfartskostnad	0
Fond	150 000
<b>Totalt</b>	<b>80 150 000</b>

**6. FINANSIERINGSPLAN/LÅN BRF SOLSKENSVÄGEN 2**

Lån	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån rörligt	7 500 000	1,55	116 250
Lån 3 år	7 500 000	1,75	131 250
Lån 5 år	7 600 000	2,25	171 000
Totalt	22 600 000		418 500
<b>Insatser</b>	<b>50 525 000</b>		
<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>7 025 000</b>		
<b>Totalt</b>	<b>80 150 000</b>		

**7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Kapitalkostnader enl ovan	418 500
Avskrivning/amortering*	200 000
Övrig avskrivning*	468 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	
Ekonomisk förv. årsavg mm	
Försäkring	
Fastighetsskötsel	
Renhållning/sotning	
Vatten/avlopp/el	
Värme	
Fibernät	
Vägförening och samfällighet	
Summa drift	470 000
Fastighetsavgift/skatt**	0
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	120 000
<b>Totalt</b>	<b>1 676 500</b>

**8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter	1 208 500
Hysesintäkt	0
Återläggning av övrig avskrivning	468 000
<b>Totalt</b>	<b>1 676 500</b>

\*Avskrivning och övrig avskrivning, som är linjär, motsvarar 1% av byggnadsvärdet.

\*\*Fastighetsavgift/skatt är beräknad efter nu gällande regler om en avgift om 0 kronor de första femton åren.

## 9. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF SOLSKENSVÄGEN 2

Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Utförning	Yta	Andelstal Insats	Insats, kr	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavg	Andelstal årsavgift	Årsavgift kr	Årsavgift månad*
teknik/frd	s										
11-1001	e	4	rok	104	5,15%	2 600 000	350 000	2 950 000	5,15%	62 189	5 182
11-1002	e	4	rok	104	5,15%	2 600 000	350 000	2 950 000	5,15%	62 189	5 182
11-1101	2	4	rok	110	5,44%	2 750 000	278 000	3 028 000	5,44%	65 777	5 481
11-1102	2	4	rok	110	5,44%	2 750 000	278 000	3 028 000	5,44%	65 777	5 481
11-1201	3	4	rok	110	5,44%	2 750 000	360 000	3 110 000	5,44%	65 777	5 481
11-1202	3	4	rok	110	5,44%	2 750 000	360 000	3 110 000	5,44%	65 777	5 481
11-1301	4	4	rok	110	5,44%	2 750 000	460 000	3 210 000	5,44%	65 777	5 481
11-1302	4	4	rok	110	5,44%	2 750 000	460 000	3 210 000	5,44%	65 777	5 481
11-1401	5	4	rok	110	5,44%	2 750 000	745 000	3 495 000	5,44%	65 777	5 481
11-1402	5	4	rok	110	5,44%	2 750 000	745 000	3 495 000	5,44%	65 777	5 481
teknik/frd	s										
15-0901	s	2	rok	53	2,62%	1 325 000	159 000	1 484 000	2,62%	31 692	2 641
15-1001	e	3	rok	88	4,35%	2 200 000	95 000	2 295 000	4,35%	52 621	4 385
15-1002	e	3	rok	88	4,35%	2 200 000	95 000	2 295 000	4,35%	52 621	4 385
15-1101	2	3	rok	88	4,35%	2 200 000	155 000	2 355 000	4,35%	52 621	4 385
15-1102	2	3	rok	88	4,35%	2 200 000	155 000	2 355 000	4,35%	52 621	4 385
15-1201	3	3	rok	88	4,35%	2 200 000	230 000	2 430 000	4,35%	52 621	4 385
15-1202	3	3	rok	88	4,35%	2 200 000	230 000	2 430 000	4,35%	52 621	4 385
15-1301	4	3	rok	88	4,35%	2 200 000	310 000	2 510 000	4,35%	52 621	4 385
15-1302	4	3	rok	88	4,35%	2 200 000	310 000	2 510 000	4,35%	52 621	4 385
15-1401	5	3	rok	88	4,35%	2 200 000	450 000	2 650 000	4,35%	52 621	4 385
15-1402	5	3	rok	88	4,35%	2 200 000	450 000	2 650 000	4,35%	52 621	4 385
				2021	100%	50 525 000	7 025 000	57 550 000 kr	100%	1 208 500	100 708

Årsavgiften inkl hushållsel.\*

Nyckeltal:	kr/kvm BOA
Anskaffningskostnad	39584
Belåning	11183
Insats och upplåtelseavgift	28476
Drift	232
Årsavgift	598

## 10. EKONOMISK PROGNOIS BRF SOLSKENSVÄGEN 2

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 208 500	1 232 670	1 257 323	1 282 470	1 308 119	1 334 282	1 473 155
<b>S:a intäkter</b>	1 208 500	1 232 670	1 257 323	1 282 470	1 308 119	1 334 282	1 473 155
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-470 000	-479 400	-488 988	-498 768	-508 743	-518 918	-572 927
Yttre fond	-120 000	-122 400	-124 848	-127 345	-129 892	-132 490	-146 279
<b>S:a underhållskostnader</b>	-590 000	-601 800	-613 836	-626 113	-638 635	-651 408	-719 207
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-418 500	-418 500	-418 500	-418 500	-418 500	-418 500	-418 500
Avskrivning*	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Övriga avskrivningar*	-468 000	-468 000	-468 000	-468 000	-468 000	-468 000	-468 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-1 086 500	-1 086 500	-1 086 500	-1 086 500	-1 086 500	-1 086 500	-1 086 500
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift/skatt **	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto efter avs yttre fond	0	12 370	24 987	37 857	50 984	64 374	135 448
<b>Årsresultat</b>	-468 000	-455 630	-443 013	-430 143	-417 016	-403 626	-332 552
<b>Kassa/Bank</b>	150 000	270 000	392 400	517 248	644 593	774 485	1 463 967
<b>Avsättning yttre fond</b>	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279
<b>Likviditet***</b>	270 000	392 400	517 248	644 593	774 485	906 975	1 610 246

\*Avskrivningen är linjär med 200 000 kronor per år. En högre avskrivning ger ett negativt resultat men påverkar ej likviditeten. Görs avskrivning med 1% av byggnadsvärdet leder det till ett negativt resultat med 468 000 kronor.

\*\* Fastighetsavgift/skatt är beräknad efter nu gällande regler om en avgift om 0 kronor de första femton åren.

\*\*\*=Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 150 000 kronor, Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

## 11. KÄNSLIGHETSANALYS BRF SOLSKENSVÄGEN 2

## Inflation 2%

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, %

	1	2	3	4	5	6	11
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Årsavgifter höjning 2%

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

1 208 500	1 232 670	1 257 323	1 282 470	1 308 119	1 334 282	1 473 155
1 208 500	1 232 670	1 257 323	1 282 470	1 308 119	1 334 282	1 473 155
-470 000	-484 100	-498 623	-513 582	-528 989	-544 859	-631 641
-120 000	-123 600	-127 308	-131 127	-135 061	-139 113	-161 270
-590 000	-607 700	-625 931	-644 709	-664 050	-683 972	-792 911
-418 500	-418 500	-418 500	-418 500	-418 500	-418 500	-418 500
-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
-618 500	-618 500	-618 500	-618 500	-618 500	-618 500	-618 500
0	0	0	0	0	0	0
0	6 470	12 892	19 261	25 569	31 810	61 744

## Inflation 3%

Vid ny räntebindningsperiod för det 3 resp 5-åriga lånet, ökar räntekostnaden med 0,5% för berört lån samt det rörliga lånet.

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, %

	1	2	3	4	5	6	11
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Årsavgifter höjning 3,8%

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

1 208 500	1 254 423	1 302 091	1 351 571	1 402 930	1 456 242	1 754 770
1 208 500	1 254 423	1 302 091	1 351 571	1 402 930	1 456 242	1 754 770
-470 000	-479 400	-488 988	-498 768	-508 743	-518 918	-572 927
-120 000	-122 400	-124 848	-127 345	-129 892	-132 490	-146 279
-590 000	-601 800	-613 836	-626 113	-638 635	-651 408	-719 207
-418 500	-418 500	-418 500	-493 500	-493 500	-569 000	-794 500
-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
-618 500	-618 500	-618 500	-693 500	-693 500	-769 000	-994 500
0	0	0	0	0	0	0
0	34 123	69 755	31 958	70 795	35 834	41 063

## Inflation 4%

Vid ny räntebindningsperiod för det 3 resp 5-åriga lånet, ökar räntekostnaden med 0,5% för berört lån samt det rörliga lånet.

Kalkylperiod, år

Inflation, %

	1	2	3	4	5	6	11
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Årsavgifter höjning 4,25%

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

1 208 500	1 259 861	1 313 405	1 369 225	1 427 417	1 488 082	1 832 345
1 208 500	1 259 861	1 313 405	1 369 225	1 427 417	1 488 082	1 832 345
-470 000	-484 100	-498 623	-513 582	-528 989	-544 859	-631 641
-120 000	-123 600	-127 308	-131 127	-135 061	-139 113	-161 270
-590 000	-607 700	-625 931	-644 709	-664 050	-683 972	-792 911
-418 500	-418 500	-418 500	-493 500	-493 500	-569 000	-794 500
-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
-618 500	-618 500	-618 500	-693 500	-693 500	-769 000	-994 500
0	0	0	0	0	0	0
0	33 661	68 974	31 016	69 867	35 111	44 935



2016111805488

## 12. KÄNSLIGHETSANALYS II

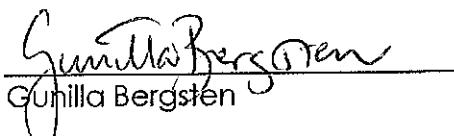
Känslighetsanalys II upprättas ej eftersom Green Village AB svarar för samtliga kostnader för osålda lägenheter.

**13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.**

- a. Bostadsrättshavarna skall betala 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, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavare svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. I övrigt hänvisas även till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Den i punkten 5 (Kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Föreningen har för det kommande året tecknat en fastighetsförsäkring inkluderande ett så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.

Göteborg den 3/11.....2016

  
Therese Håkansson

  
Gunilla Bergsten

  
Annika Ober Hrnice

**INTYG EKONOMISK PLAN**

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Solskensvägen 2 (org nr 769627-7826).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

Stadgar	Beräkning av taxeringsvärden
Registreringsbevis	Överlåtelseavtal aktier
Entreprenadavtal	Låneoffert Nordea
Fastighetsfakta	Garantier för osåld lägenheter
Kostnads kalkyl	Protokoll stämma med slutlig kost.
Revers avs. slutbetalning	

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 Planen.

Göteborg den 15 november 2016



Björn Sahlin  
Advokatfirman Wåhlin  
Av Boverket förordnad intygsgivare

# Sköldeberg FastighetsVärdering

201611180549

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

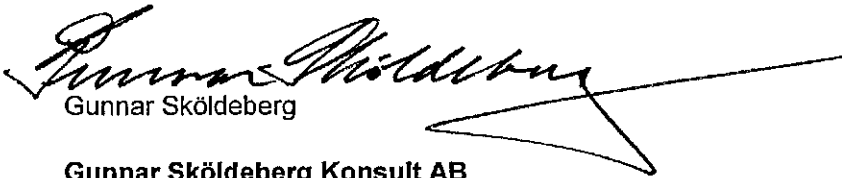
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Solskensvägen 2 (769627-7826)** i Ale kommun får härmed avge följande intyg:

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 kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2016-11-14



Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

### Underlag som varit tillgängligt vid kostnads-kalkylens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Garantiförbindelse
- Låneoffert
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Entreprenadavtal, utkast
- Taxeringsvärdesberäkning
- Elkostnadsbeskrivning
- Ritningar med situationsplan
- Beställningshandling

**Underlag som varit tillgängligt vid den ekonomiska planens bedömning:**

- Granskningsbeställning
- Protokoll extra stämma angående slutlig kostnad
- Fastighetsdatautdrag
- Aktieöverlåtelseavtal
- Entreprenadavtal
- Låneoffert
- Taxeringsvärdesberäkning
- Revers

