

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SJÖSTADEN I ALINGSÅS

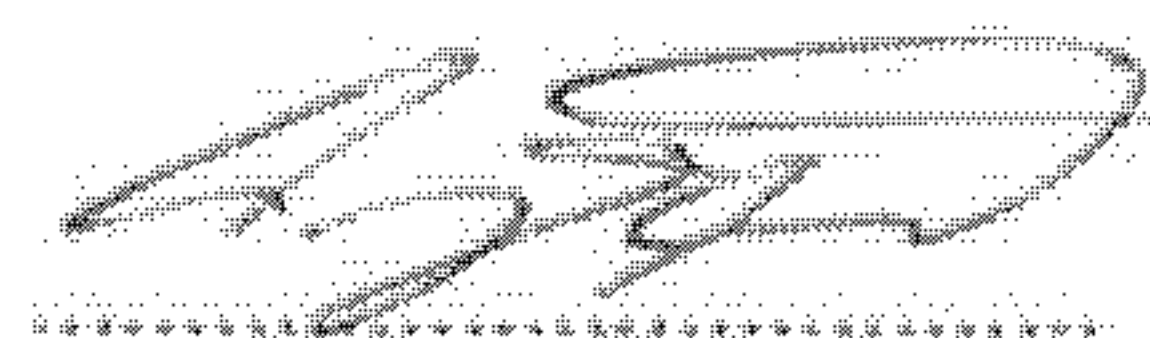
ORG NR: 769633-5442

ALINGSÅS KOMMUN

NYPRODUKTION

Alingsås den 22 januari 2019

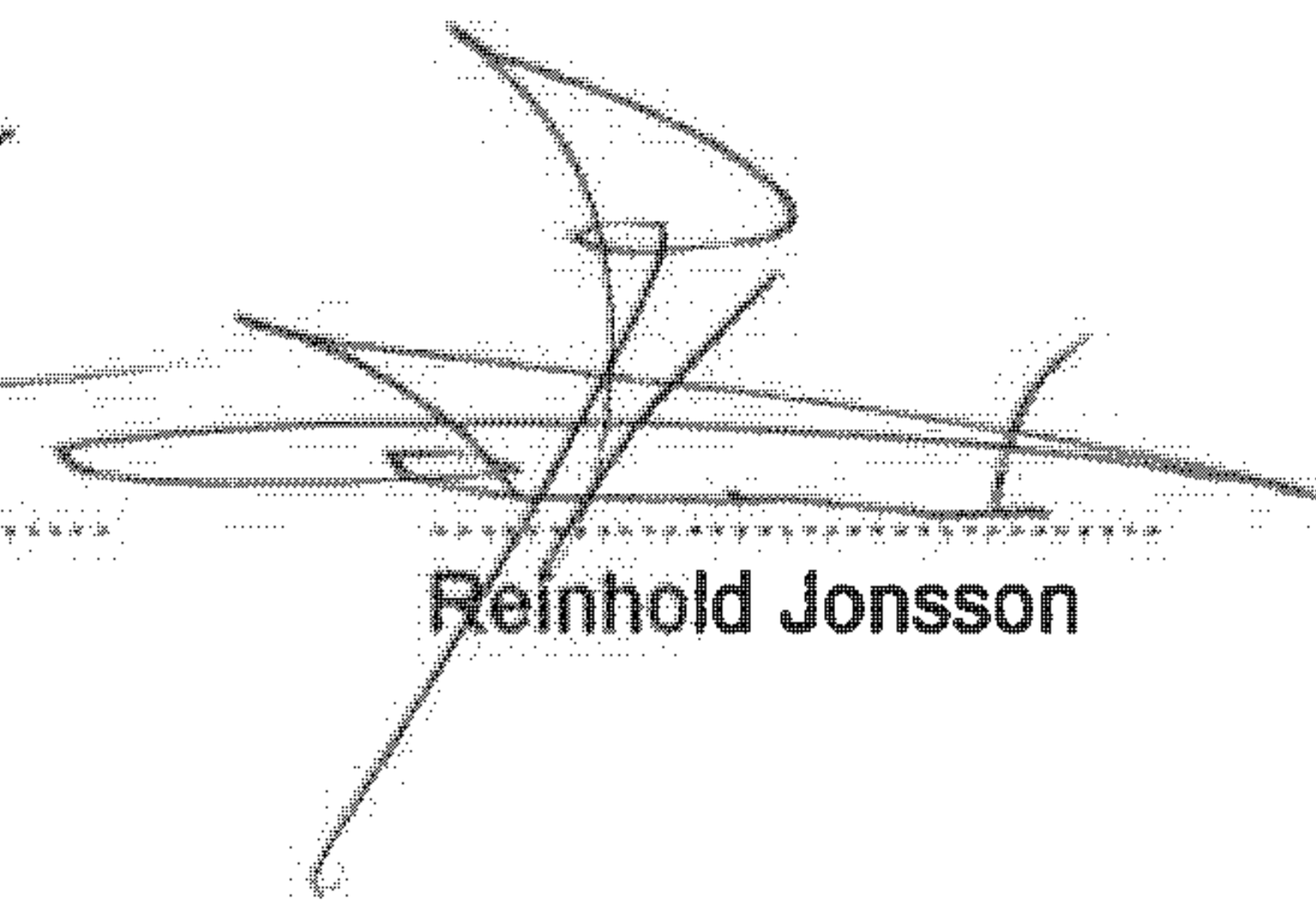
Bostadsrättsföreningen SJÖSTADEN I ALINGSÅS



Carl-Johan Melin



Lars Sjöberg



Reinhold Jonsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	5-7
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	8
E.	FINANSIERINGSPLAN	8
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	9-11
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	12-13
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	14
I.	EKONOMISK PROGNOSES.....	15
J.	KÄNSLIGHETSANALYS	16
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	17
	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås med säte i Alingsås kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 15 december 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, lokaler och mark till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen håller på att uppföra en byggnad med 95 st bostadsrättslägenheter, 2 st gemensamhetslokaler, 2 st övernattningslägenheter samt 2 st affärslokaler i flerbostadshus på fastigheten Vimpeln 4 i Alingsås kommun. Gemensamhetsanläggningar kommer att finnas såsom sophantering, bastu, cykelförråd och gemensamma trädgårdsytor. 5 st handikapps parkeringar kommer att uppföras i anslutning till fastigheten, 1 st till respektive entré. Den totala bostadsarean uppgår till ca 7417 m², gemensamhetslokaler till ca 155 m² och affärslokalerna till ca 239 m².

Bostadsrättsföreningen har nyttjanderätt till takterrass inkl förrådsutrymmen mot ansvar för driftskostnad samt visst underhåll av takterrassen.

Föreningens lån beräknas bli placerat enligt offert hos Alingsås Sparbank, med en medelränta på 2,8 % inklusive räntemarginal.

Progressiv amorteringsplan med startfaktor på 0,5 % och uppräkningsfaktor på 2 %.
Amorteringstid ca 82 år.

Byggnationen utförs på totalentreprenad åt föreningen med Skanska, org.nr 556033-9086 som totalentreprenör.

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 fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2018.

Brf Sjöstaden i Alingsås, org.nr 769633-5442, har förvärvat företaget Alingsås Sjöstad 1 AB, org.nr 556925-5630, innehållande fastighet Alingsås Vimpeln 4 genom förvärv av samtliga aktier. Säljare av Alingsås Sjöstad 1 AB är Gerdskens Förvaltning AB, org.nr 556918-3394.

Förvärvskostnaden av samtliga aktier i Alingsås Sjöstad 1 AB är 451 287 000 kr.
Marknadsvärde bedöms efter färdigställande av pågående byggnation (förhandsvärdering) till 452 000 000 kr +/- 1 000 000 kr.
Den latent skatteskulden beräknas bli 0 kr.

Gerdskens Förvaltning AB, org.nr 556918-3394 garanterar för ej upplåtna lägenheter och outhyrda lokaler upp till 5 år efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.
Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske.

Den Ekonomiska planen är beräknad utifrån en rak avskrivning på 120 år med 2 831 826 kr per år för fastighetens byggnad.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske då föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd. Styrelsen kommer att tillse att föreningen har en godkänd registrerad bankgaranti innan upplåtelsen.

Upplåtelse beräknas ske etappvis med start Q1 till Q4 2019.

Besiktning av bostadsrätterna är planerat till april-maj 2019 för etapp A-C och till oktober 2019 för etapp D-E. Inflyttning sker i 3 etapper (se kap C).

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningskostnad per kvm, ca *)	60 869 kr/kvm
Totalt genomsnittlig insats per kvm, ca *)	46 424 kr/kvm
Lån (snitt) per kvm, ca *)	14 445 kr/kvm
Årsavgift exkl kall- och varmvatten samt hushållsel per kvm, ca *)	666 kr/kvm
Driftskostnader (exkl kall- och varmvatten samt hushållsel) per kvm, ca **)	209 kr/kvm
Kassaflöde per kvm, ca *)	98 kr/kvm
Avsättning underhållsfond per kvm, ca **)	40 kr/kvm
Fondavsättning samt amortering (sparande) per kvm, ca **)	109 kr/kvm

*) Nyckeltalen är angivna per kvm upplåten BOA.

***) Nyckeltalen är angivna per total BOA/LOA.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Alingsås Vimpeln 4
Adress: Gerdsk Strand 1-25, 441 39 Alingsås
Tomtyta: ca 2 850 m²
Bostadsarea: Ca 7417 m² BOA (mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning).
Gemensamhetslokaler: Ca 155 m² BOA, plan 1 och 5 (2 st gemensamhetslokaler och 2 st övernattningslägenheter)
Lokalarea: Ca 239 m² LOA, planerad affärsverksamhet.
Parkeringsplatser: Bostadsinnehavaren har genom bostadsföreningen möjlighet att hyra P-plats i en intilliggande byggnad, som inte ägs av Brf Sjöstaden i Alingsås.
Byggnadens utformning: 1 st byggnad innehållande totalt 95 st bostadsrätter, 2 st gemensamhetslokaler, 2 st övernattningslägenheter samt 2 st affärslokaler.

Beräknat taxeringsvärde:	Bostäder	Lokaler	Tot värde
Mark:	40 000 000 kr	373 000 kr	40 373 000 kr
Bostäder:	121 000 000 kr	2 257 000 kr	123 257 000 kr
Totalt	161 000 000 kr	2 630 000 kr	163 630 000 kr

Urholkas av: 3D-utrymme:
Alingsås Vimpeln 1, område 1
Alingsås Vimpeln 1, område 2
Alingsås Vimpeln 1, område 3
Alingsås Vimpeln 1, område 4
Alingsås Vimpeln 1, område 5
Alingsås Vimpeln 1, område 6
Alingsås Vimpeln 1, område 7
Alingsås Vimpeln 1, område 8

Byggnadsår: 2017-2019
Värdeår: 2019
Datum för beviljat bygglov: 2017-09-29
Planerad inflyttning: Etapp 1, Trapphus A: maj 2019
Etapp 2, Trapphus B-C: juni 2019
Etapp 3, Trapphus D-E: nov-dec 2019.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gemensamma anordningar mark: Belysning, körytor, sophantering. Gemensamma trädgårdsytor samt 5 st handikappsparkering i anslutning till respektive entré.

Gemensamhetslokal: 2 st gemensamhetslokaler och 2 st övernattningslägenheter, bastu samt cykelförråd.
Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till takterrass inkl förrådsutrymmen mot ansvar för driftskostnad samt visst underhåll av takterrassen enl Nyttjanderättsavtal mellan Handelshus i Alingsås AB och Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås.

Övrigt
Teknikrum
Förråd i markplan
Trapphus
Hissar
Barnvagns- och rullatorförråd

Servitut/Ledningsrätt

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
Underhåll av fasad	Förmån	Officialservitut	1489-1695.1
Gångväg	Last	Officialservitut	1489-1695.2

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Generell information:

Flerbostadshuset innehåller 95 st lägenheter, 2 st gemensamhetslokaler och 2 st övernattningshetslägenheter samt 2 st hyreslokaler.

Grundläggning: Pålad grundläggning
Antal våningar: 4-8
Stomme: Betongstomme
Bjälklag: Betongbjälklag
Yttertak: Papptak
Fasader: Bottenvåning huvudsak träfasad av oljad lärk. Övre våningar med fasadskivor av oregelbundet korrugerad plåt, ljusgrå.
Fönster: Aluminiumklädd grön utsida. Insida vitmålat trä.
Uppvärmningssystem: Fjärrvärme. Vattenburen golvvärme. Eldriven golvvärme i badrum.
Ventilation: FTX-system (från- och tilluftsaggregat med värmeåtervinning.
VA-anslutning: Anslutning till kommunalt VA.
Individuell mätning och debitering av vatten.
El-anslutning: Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytare.
Individuell mätning och debitering. El ingår ej i månadsavgiften.
Takterrass: Nyttjanderätt på ca 1638 kvm takterrass inkl komplementbyggnader på plan 5.
Bostadsrättsföreningen ansvarar för driftskostnader och visst underhåll enligt Nyttjanderättsavtal mellan Handelshus i Alingsås AB och Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås.

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Sjöstaden i Alingsås består av 1 st byggnad innehållande totalt 95 st bostäder.

Rum	Väggar	Golv	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Målad	Klinker	Målat	
Kök och matplats	Målat Stänkskydd i kakel	Ekparkett	Målat	Helintegrerad kyl och frys, diskmaskin, inbyggnads- ugn, micro, induktionshäll, spisfläkt
Bad/WC	Kakel	Klinker	Målat	Tvättställskommod och väggskåp, spegel duschvägg av klarglas, tvättmaskin, torktumlare
Vardagsrum	Målat	Ekparkett	Målat	
Sovrum	Målat	Ekparkett	Målat	
Trapphus	Målat	Betongtrappa med klinkerberläggning Hiss	Målat	

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Förvärvskostnad

Likviditetsreserv, kassa år 1	200 000 kr
Försäljningspris	451 287 000 kr
Summa Förvärvskostnad:	<u>451 487 000 kr</u>

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	107 142 000 kr
Insatser inkl. upplåtelseavgifter	344 345 000 kr
Summa Finansiering	<u>451 487 000 kr</u>

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens kostnader inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Kall- och varmvatten samt hushållsel går på eget abonnemang som resp bostadshavare ansvarar över.

Årsavgifter	4 939 988 kr
1) Lokaler, hyresintäkter 175,2 + 64 m ² á 1 500 kr/kvm	358 800 kr
Lokaler, beräknad fastighetsskatt	26 300 kr
2) Hyresintäkter P-platser i garage	182 400 kr
Summa beräknade intäkter år 1	5 507 488 kr

TV basutbud ingår i årsavgiften. Eventuell TV utöver basutbud, fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsinnehavaren direkt till resp leverantör.

Lägenhetssammansättning

Lgh nr	Vån	Bost- area, ca (m ²)	Antal rum 3)	Insats (kr)	Upp- låtelse- avgifter (kr)	Insatser inkl upp- låtelse- avgifter (kr)	Pris/kvm inkl upp- låtelse- avgifter	Andels- tal (%)	Årsavgift utan övr (kr)	Mån. avg utan övr (kr)
Etapp A										
A13	1	74,8	3-RoK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
A21	2	134,2	5-RoK	5 542 460	52 540 kr	5 595 000	41 692	1,6579	81 900	6 825
A22	2	22,0	1-RoK	908 600	286 400 kr	1 195 000	54 318	0,4478	22 121	1 843
A23	2	74,8	3-RoK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
A31	3	134,2	5-RoK	5 542 460	222 540 kr	5 765 000	42 958	1,6579	81 900	6 825
A32	3	53,6	2-RoK	2 213 680	181 320 kr	2 395 000	44 683	0,7886	38 957	3 246
A33	3	74,8	3-RoK	3 089 240	105 760 kr	3 195 000	42 714	1,0173	50 255	4 188
A41	4	134,2	5-RoK	5 542 460	352 540 kr	5 895 000	43 927	1,6579	81 900	6 825
A42	4	53,6	2-RoK	2 213 680	281 320 kr	2 495 000	46 549	0,7886	38 957	3 246
A43	4	74,8	3-RoK	3 089 240	205 760 kr	3 295 000	44 051	1,0173	50 255	4 188
A51	5	117,9	5-RoK	4 869 270	925 730 kr	5 795 000	49 152	1,4821	73 216	6 101
A52	5	53,6	2-RoK	2 213 680	381 320 kr	2 595 000	48 414	0,7886	38 957	3 246
A53	5	74,8	3-RoK	3 089 240	305 760 kr	3 395 000	45 388	1,0173	50 255	4 188
A61	6	115,3	5-RoK	4 761 890	1 133 110 kr	5 895 000	51 127	1,4541	71 832	5 986
A63	6	74,8	3-RoK	3 089 240	405 760 kr	3 495 000	46 725	1,0173	50 255	4 188
A71	7	107,9	4-RoK	4 456 270	1 398 730 kr	5 855 000	54 263	1,3743	67 890	5 658
A73	7	84,1	3-RoK	3 473 330	821 670 kr	4 295 000	51 070	1,1176	55 209	4 601
A81	8	107,9	4-RoK	4 456 270	1 298 730 kr	5 755 000	53 336	1,3743	67 890	5 658
A83	8	84,1	3-RoK	3 473 330	681 670 kr	4 155 000	49 405	1,1176	55 209	4 601
Etapp B										
B11	1	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
B13	1	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
B21	2	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
B22	2	22,0	1-ROK	908 600	286 400 kr	1 195 000	54 318	0,4478	22 121	1 843
B23	2	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
B31	3	74,8	3-ROK	3 089 240	105 760 kr	3 195 000	42 714	1,0173	50 255	4 188
B32	3	22,0	1-ROK	908 600	386 400 kr	1 295 000	58 864	0,4478	22 121	1 843
B33	3	74,8	3-ROK	3 089 240	105 760 kr	3 195 000	42 714	1,0173	50 255	4 188
B41	4	74,8	3-ROK	3 089 240	205 760 kr	3 295 000	44 051	1,0173	50 255	4 188
B42	4	53,6	2-ROK	2 213 680	281 320 kr	2 495 000	46 549	0,7886	38 957	3 246
B43	4	74,8	3-ROK	3 089 240	205 760 kr	3 295 000	44 051	1,0173	50 255	4 188
B51	5	74,8	3-ROK	3 089 240	305 760 kr	3 395 000	45 388	1,0173	50 255	4 188
B52	5	53,6	2-ROK	2 213 680	381 320 kr	2 595 000	48 414	0,7886	38 957	3 246
B53	5	74,8	3-ROK	3 089 240	305 760 kr	3 395 000	45 388	1,0173	50 255	4 188
B61	6	98,5	4-ROK	4 068 050	726 950 kr	4 795 000	48 680	1,2729	62 881	5 240
B62	6	53,6	2-ROK	2 213 680	481 320 kr	2 695 000	50 280	0,7886	38 957	3 246
B63	6	74,8	3-ROK	3 089 240	405 760 kr	3 495 000	46 725	1,0173	50 255	4 188
B71	7	107,9	4-ROK	4 456 270	1 338 730 kr	5 795 000	53 707	1,3743	67 890	5 658
B73	7	80,9	3-ROK	3 341 170	1 133 830 kr	4 475 000	55 315	1,0831	53 505	4 459
B81	8	108,0	4-ROK	4 460 400	1 194 600 kr	5 655 000	52 361	1,3754	67 945	5 662
B83	8	80,9	3-ROK	3 341 170	813 830 kr	4 155 000	51 360	1,0831	53 505	4 459

Lägenhetssammanställning

Lgh nr	Vån	Bost- area, ca (m ²)	Antal rum 3)	Insats (kr)	Upp- låtelse- avgifter (kr)	Insatser inkl upp- låtelse- avgifter (kr)	Pris/kvm inkl upp- låtelse- avgifter	Andels- tal (%)	Årsavgift utan övr (kr)	Mån. avg utan övr (kr)
Ettapp C										
C11	1	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
C21	2	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
C22	2	22,0	1-ROK	908 600	286 400 kr	1 195 000	54 318	0,4478	22 121	1 843
C23	2	103,9	4-ROK	4 291 070	203 930 kr	4 495 000	43 263	1,3311	65 756	5 480
C31	3	74,8	3-ROK	3 089 240	105 760 kr	3 195 000	42 714	1,0173	50 255	4 188
C32	3	22,0	1-ROK	908 600	386 400 kr	1 295 000	58 864	0,4478	22 121	1 843
C33	3	103,9	4-ROK	4 291 070	303 930 kr	4 595 000	44 225	1,3311	65 756	5 480
C41	4	74,8	3-ROK	3 089 240	205 760 kr	3 295 000	44 051	1,0173	50 255	4 188
C42	4	53,6	2-ROK	2 213 680	281 320 kr	2 495 000	46 549	0,7886	38 957	3 246
C43	4	103,9	4-ROK	4 291 070	403 930 kr	4 695 000	45 188	1,3311	65 756	5 480
C51	5	74,2	3-ROK	3 064 460	330 540 kr	3 395 000	45 755	1,0108	49 933	4 161
C52	5	53,6	2-ROK	2 213 680	381 320 kr	2 595 000	48 414	0,7886	38 957	3 246
C53	5	74,0	3-ROK	3 056 200	338 800 kr	3 395 000	45 878	1,0086	49 825	4 152
C61	6	74,2	3-ROK	3 064 460	430 540 kr	3 495 000	47 102	1,0108	49 933	4 161
C62	6	53,6	2-ROK	2 213 680	481 320 kr	2 695 000	50 280	0,7886	38 957	3 246
C63	6	75,0	3-ROK	3 097 500	397 500 kr	3 495 000	46 600	1,0194	50 358	4 197
C71	7	83,8	3-ROK	3 460 940	1 064 060 kr	4 525 000	53 998	1,1143	55 046	4 587
C73	Etage7-8	135,1	6-ROK	5 579 630	575 370 kr	6 155 000	45 559	1,6676	82 379	6 865
C81	8	83,8	3-ROK	3 460 940	694 060 kr	4 155 000	49 582	1,1143	55 046	4 587
Ettapp D										
D11	1	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
D13	1	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
D21	2	103,9	4-ROK	4 291 070	203 930 kr	4 495 000	43 263	1,3311	65 756	5 480
D22	2	22,0	1-ROK	908 600	286 400 kr	1 195 000	54 318	0,4478	22 121	1 843
D23	2	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
D31	3	103,9	4-ROK	4 291 070	303 930 kr	4 595 000	44 225	1,3311	65 756	5 480
D32	3	53,6	2-ROK	2 213 680	181 320 kr	2 395 000	44 683	0,7886	38 957	3 246
D33	3	74,8	3-ROK	3 089 240	105 760 kr	3 195 000	42 714	1,0173	50 255	4 188
D41	4	103,9	4-ROK	4 291 070	403 930 kr	4 695 000	45 188	1,3311	65 756	5 480
D42	4	53,6	2-ROK	2 213 680	281 320 kr	2 495 000	46 549	0,7886	38 957	3 246
D43	4	74,8	3-ROK	3 089 240	205 760 kr	3 295 000	44 051	1,0173	50 255	4 188
D51	5	74,8	3-ROK	3 089 240	305 760 kr	3 395 000	45 388	1,0173	50 255	4 188
D52	5	53,6	2-ROK	2 213 680	381 320 kr	2 595 000	48 414	0,7886	38 957	3 246
D53	5	74,8	3-ROK	3 089 240	305 760 kr	3 395 000	45 388	1,0173	50 255	4 188
D61	6	107,5	4-ROK	4 439 750	1 055 250 kr	5 495 000	51 116	1,3700	67 678	5 640
D63	6	67,2	2-ROK	2 775 360	419 640 kr	3 195 000	47 545	0,9353	46 204	3 850
D71	7	107,9	4-ROK	4 456 270	638 730 kr	5 095 000	47 220	1,3743	67 890	5 658
D73	7	84,1	3-ROK	3 473 330	581 670 kr	4 055 000	48 216	1,1176	55 209	4 601
D81	8	107,9	4-ROK	4 456 270	738 730 kr	5 195 000	48 146	1,3743	67 890	5 658
D83	8	84,1	3-ROK	3 473 330	681 670 kr	4 155 000	49 405	1,1176	55 209	4 601

Lägenhetssammanställning

Lgh nr	Vån	Bost- area, ca (m ²)	Antal rum 3)	Insats (kr)	Upp- låtelse- avgifter (kr)	Insatser inkl upp- låtelse- avgifter (kr)	Pris/kvm inkl upp- låtelse- avgifter	Andels- tal (%)	Årsavgift utan övr (kr)	Mån. avg utan övr (kr)
Ettapp E										
E11	1	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
E21	2	74,8	3-ROK	3 089 240	5 760 kr	3 095 000	41 377	1,0173	50 255	4 188
E22	2	22,0	1-ROK	908 600	286 400	1 195 000	54 318	0,4478	22 121	1 843
E23	2	103,9	4-ROK	4 291 070	203 930	4 495 000	43 263	1,3311	65 756	5 480
E31	3	74,8	3-ROK	3 089 240	105 760	3 195 000	42 714	1,0173	50 255	4 188
E32	3	53,6	2-ROK	2 213 680	181 320	2 395 000	44 683	0,7886	38 957	3 246
E33	3	103,9	4-ROK	4 291 070	303 930	4 595 000	44 225	1,3311	65 756	5 480
E41	4	74,8	3-ROK	3 089 240	205 760	3 295 000	44 051	1,0173	50 255	4 188
E42	4	53,6	2-ROK	2 213 680	281 320	2 495 000	46 549	0,7886	38 957	3 246
E43	4	103,9	4-ROK	4 291 070	403 930	4 695 000	45 188	1,3311	65 756	5 480
E51	5	97,6	4-ROK	4 030 880	964 120	4 995 000	51 178	1,2632	62 402	5 200
E53	5	87,6	4-ROK	3 617 880	677 120	4 295 000	49 030	1,1553	57 072	4 756
E61	6	98,6	4-ROK	4 072 180	722 820	4 795 000	48 631	1,2740	62 935	5 245
E63	6	97,7	4-ROK	4 035 010	759 990	4 795 000	49 079	1,2643	62 456	5 205
E71	7	80,4	3-ROK	3 320 520	974 480	4 295 000	53 420	1,0777	53 238	4 437
E73	7	67,6	2-ROK	2 791 880	203 120	2 995 000	44 305	0,9396	46 416	3 868
Diff									-12	
95 st lgh BOA		7417,4		306 338 620	38 006 380	344 345 000 kr	46 424	100,0000	4 939 988 kr	
4) Gemensamhets lokaler plan 1 o 5		102,9								
Övernattn.lgh 2 st plan 1 o 5		52,5								
		155,4								
		7572,8								
1) Hyreslokaler		239,2				1 500 kr				358 800 kr
Beräkn fast.skatt lokaler										26 300 kr
2) Hyresintäkt P-plats i garage					76	200 kr				182 400 kr
TOTALT BOA+LOA		7812,0		306 338 620	38 006 380	344 345 000 kr			5 507 488 kr	

1) Hyreslokaler, 1 st 175,2 kvm och 1 st 64,0 kvm, totalt 239,2 kvm á 1 500 kr/kvm/år

2) Hyresintäkt 76 st P-platser i garage i intilliggande byggnad som ej tillhör BRF á 200 kr/mån/plats.

3) RoK = Rum och Kök.

4) 2 st gemensamhetslokaler på 65,9 resp 37,0 kvm samt 2 st övernattningslägenheter om totalt 52,5 kvm.

Vatten och varmvatten samt hushållsel ingår ej i årsavgiften utan går på eget abonnemang och betalas direkt till leverantören.

Beräknad årskostnad för kall- och vatten 55 kr/kvm och beräknad årskostnad för hushållsel 325 kr - 425 kr/lgh/mån.

Ovanstående beräknade årskostnader kan skilja beroende på lägenhetsstorlek och familjekonstellation.

Ingående kassa

200 000 kr

Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa

5 707 488 kr

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Föreningens lån beräknas bli placerade hos Sparbanken i Alingsås med en medelränta på 2,8 % inklusive räntemarginal.

Räntekostnad lån	2 999 976 kr
Avskrivning	2 831 826 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	5 831 802 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
3 mån	21 428 400	3 mån	2,80	599 995	107 142	707 137
Lån 1	21 428 400	1 år	2,80	599 995	107 142	707 137
Lån 2	21 428 400	2 år	2,80	599 995	107 142	707 137
Lån 3	21 428 400	3 år	2,80	599 995	107 142	707 137
Lån 4	21 428 400	5 år	2,80	599 996	107 142	707 138
Summa	107 142 000			2 999 976	535 710	3 535 686

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Räntor enl offert ger snitt 1,02 % ränta inkl räntemarginal ger det en reserv på 1,78 %-enheter.

⁴⁾ Annuitet, med startfaktor 0,5 och med en uppräkningsfaktor på 2,0 % årligen. Amorteringstid 82 år.

Driftkostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdeskatt)

Benämning	Årskostnad
<u>Drift:</u>	
VA/avlopp	19 000 kr
Uppvärmning	470 000 kr
Gemensam elförbrukning	120 000 kr
Avfallshantering	<u>150 000 kr</u>
	759 000 kr
<u>Fastighetsförvaltning:</u>	
Ekonomisk förvaltning	131 000 kr
Revision	20 000 kr
Styrelsearvoden	50 000 kr
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning (inkl renhållning och städning)	182 500 kr
Snöröjning	50 000 kr
Hisskötsel	<u>40 000 kr</u>
	473 500 kr
<u>Övriga kostnader:</u>	
Fastighetsförsäkring	106 000 kr
TV-basutbud	61 500 kr
Diverse inköp till föreningen (trädgårdsverktyg m m)	<u>150 000 kr</u>
	317 500 kr
Summa Driftskostnader	1 550 000 kr
Fastighetsskatt lokaler	<u>26 300 kr</u>
Summa beräknade driftskostnader inkl fastighetsskatt	1 576 300 kr
Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader	5 111 986 kr

De specificerade driftskostnaderna kan variera sinsemellan den budgeterade totala summan beräknade driftskostnader.

Övriga finansiella poster**Årskostnad****Benämning**

Amortering

535 710 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (40 kr/m²)

312 480 kr

Summa beräknade finansiella poster**848 190 kr**

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

I "Likvida medel" ingår: Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exklusive avskrivningar). Beloppet speglar det totala Tillgängliga likvida kapitalet för föreningen år 1.

530 170 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå utifrån en rak avskrivning på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader och avskrivning.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras t.ex. för amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I. EKONOMISK PROGNOIS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter efter schablon	4 939 988	5 038 788	5 139 564	5 242 355	5 347 202	5 454 146	5 563 229	5 674 493	5 787 983	5 903 743	6 021 818	6 648 573
Förbrukningskostnad som ej ingår i årsavgift:												
Arsavgift kr/m²	666	679	693	707	721	735	750	765	780	796	812	896
Övriga intäkter												
Hyresintäkter Lokaler	358 800	365 976	373 296	380 761	388 377	396 144	404 067	412 148	420 391	428 799	437 375	482 898
Fastighetsskatt beräknad, hyreslokaler	26 300	26 826	27 363	27 910	28 468	29 037	29 618	30 210	30 815	31 431	32 060	35 396
Övriga intäkter: P-platser i garage 76 st	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Summa intäkter	5 525 088	5 631 590	5 740 222	5 851 026	5 964 047	6 079 327	6 196 914	6 316 852	6 439 189	6 563 973	6 691 253	7 366 867
Driftkostnader	1 550 000	1 581 000	1 612 620	1 644 872	1 677 770	1 711 325	1 745 552	1 780 463	1 816 072	1 852 393	1 889 441	2 086 096
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176 060
Fastighetsskatt beräknad, hyreslokaler	26 300	26 826	27 363	27 910	28 468	29 037	29 618	30 210	30 815	31 431	32 060	35 396
Summa	26 300	26 826	27 363	27 910	28 468	29 037	29 618	30 210	30 815	31 431	32 060	211 456
Driftöverskott	82 932	82 932	82 932	82 932	82 932	82 932	82 932	82 932	82 932	82 932	82 932	82 932
Kapitalkostnader												
Räntor	2 999 976	2 984 976	2 969 676	2 954 070	2 938 152	3 234 978	3 216 643	3 197 941	3 178 865	3 159 407	3 139 560	3 034 210
Avskrivningar	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826
Summa kostnader	7 491 034	7 507 560	7 524 417	7 541 611	7 559 148	7 890 099	7 906 571	7 923 372	7 940 509	7 957 989	7 975 819	8 246 520
Arets bokföringsmässiga resultat¹	-1 965 946	-1 875 970	-1 784 195	-1 690 585	-1 595 102	-1 810 772	-1 709 657	-1 606 520	-1 501 320	-1 394 016	-1 284 566	-879 653
Avsättning för underhåll (yttre fond)												
Avsättning till underhållsfond	312 480	318 730	325 104	331 606	338 238	345 003	351 903	358 941	366 120	373 443	380 911	420 557
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	312 480	631 210	956 314	1 287 920	1 626 158	1 971 162	2 323 065	2 682 006	3 048 126	3 421 569	3 802 480	5 824 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten												
Årets resultat	-1 965 946	-1 875 970	-1 784 195	-1 690 585	-1 595 102	-1 810 772	-1 709 657	-1 606 520	-1 501 320	-1 394 016	-1 284 566	-879 653
Årets avskrivning	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826	2 831 826
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	865 880	955 856	1 047 631	1 141 241	1 236 724	1 021 054	1 122 169	1 225 306	1 330 506	1 437 810	1 547 260	1 952 173
Likviditetsreserv	200 000											
Amorteringar	-535 710	-546 424	-557 353	-568 500	-579 870	-591 467	-603 296	-615 362	-627 670	-640 223	-653 028	-720 995
Arets kassaflöde	530 170	409 431	490 278	572 742	656 855	429 587	518 873	609 944	702 836	797 587	894 232	1 231 178
Kassabehållning inkl. fondavsättning	530 170	939 601	1 429 880	2 002 621	2 659 476	3 089 063	3 607 936	4 217 880	4 920 716	5 718 303	6 612 535	12 426 339
Låneskuld	107 142 000	106 606 290	106 059 866	105 502 513	104 934 013	104 354 144	103 762 677	103 159 380	102 544 018	101 916 348	101 276 125	97 877 744

Förutsättningar:

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Progressiv amortering, startfaktor 0,5 % och uppräkningsfaktor 2 %. Amorteringstid ca 82 år.

Medelränta år 1-5 är 2,8 % och år 6-16 är 3,1% inkl räntemarginal.

¹ Årets resultat

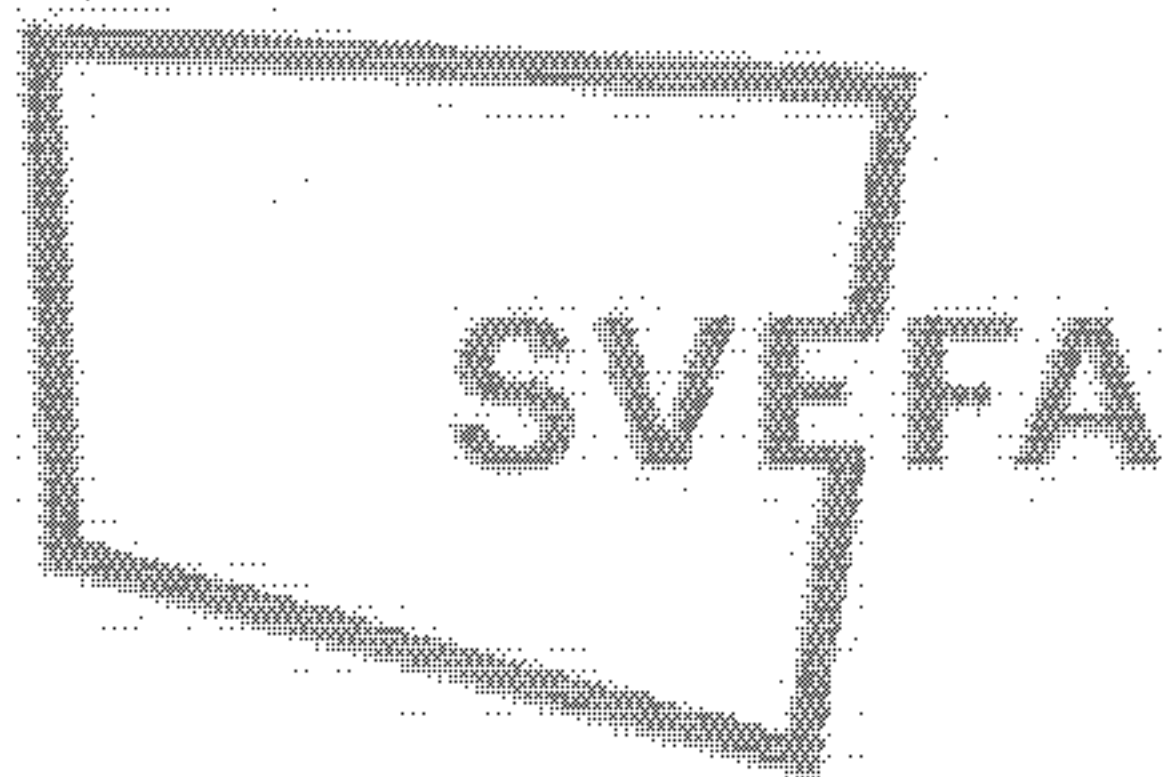
Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgift inkl kallvatten per m² om:												
Antagen inflationsnivå och												
Antagen räntenivå	666	679	693	707	721	735	750	765	780	796	812	896
Antagen räntenivå + 1%	810	823	836	849	862	876	890	904	919	933	948	1 028
Antagen räntenivå + 2%	955	967	979	991	1 004	1 017	1 030	1 043	1 057	1 071	1 085	1 160
Antagen räntenivå - 1%	522	536	550	565	579	595	610	626	642	659	675	764
Antagen inflationsnivå och												
Antagen inflationsnivå + 1%	666	682	698	715	732	750	768	786	805	824	844	955
Antagen inflationsnivå + 2%	666	684	704	723	743	764	786	808	831	855	879	1 022
Antagen inflationsnivå - 1 %	666	677	688	699	710	722	733	745	757	770	782	845

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift 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 av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämman.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.



INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås**, org nr. 769633-5442, Alingsås kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns en byggnad innehållande sammanlagt 95 stycken bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 2 st gemensamhetslokaler, 2 st övernattningsslägenheter och 2 st affärslokaler. Värdeår är 2019.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen 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.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bland annat varit tillgängliga för oss är registreringsbevis, stadgar, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, ränteoffert, känslighetsanalys, amorteringsplan, beräkning av taxeringsvärde, allmän fastighetsinformation, ritningar, bygglovshandlingar, entreprenadoffert, garanti osålda lägenheter, exploateringsavtal, aktieöveerlåtelseavtal, förhandsvärdering och information från Fastighetsregistret.

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.

Malmö 2019-01-25

Tomelilla 2019-01-25

Lennart Björnsson

Bengt-Göran Grenander

Svefa (org.nr. 556514-3434)
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

B-G Grenander Consulting (org.nr 556770-5065)
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

Båda intygsgivarna omfattas av gällande ansvarförsäkring.