

347961/14

2014091904943

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Sjögläntan***

Registrerad av Bolagsverket 2014-09-23

2014091904944

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggens Bostadsrättsförening Sjögläntan, Borås kommun, Västra Götalands län.

Organisationsnummer 769622-5874.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheterna
 - C. Slutlig kostnad för föreningens fastigheter
 - D. Preliminär finansieringsplan
 - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
 - F. Redovisning av lägenheterna
 - G. Övriga upplysningar
 - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Känslighetsanalys



A. Allmänna förutsättningar

2014091904945

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2011-01-11 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i oktober månad 2014.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2014.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2014-06-16 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

2014091904946

B. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning: Borås Arian 1, Borås Balladen 1, Borås Duetten 1, Borås Largo 1 och Borås Primo 1.

Adress: Balladgatan 1-31, Balladgränd 2-6
504 71 Borås

Tomtarea: 13 478 m²

Bostadsarea: 2 809 m²

Byggnadens antal och utformning: 4 st parhus med 8 lägenheter, 2 st radhus med 6 lägenheter, 5 st kedjehus med 16 lägenheter samt 1 st föreningslokal.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Borås Energi & miljö AB

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Anslutning till TV, bredband, telefoni.

Gemensamma utrymmen

2 st soprum.

1 st gemensamhetslokal.

Parkering redovisas i avsnitt F

Servitut m.m.

Servitutsavtal för Brf VA-ledningar och fiber för data/telekommunikation kommer att behövas tecknas med Borås kommun. Detta för att kunna ge Brf rätt att bibehålla, underhålla och förnya dessa ledningar och fiber inom kommunal mark.

2014091904947

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark.
Stomme	Trästomme.
Yttervägg	Träpanel.
Yttertak	Papp.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme i bottenplatta. Hus med 2 våningar (kedjehus) har radiatorer på plan 2.
Ventilation	FTX-ventilation, varje lägenhet har eget aggregat.
Lägenhetsförråd	1 st utvändigt förråd per lägenhet.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Klinker.
Vardagsrum	
Golv	Parkett.
Sovrum	
Golv	Parkett.
Klädkammare/Förråd	
Golv	Parkett.
Kök	
Golv	Parkett.
Utrustning	Skåpinredning, diskbänk, diskmaskin, spishäll, inbyggnadsugn och fläkt. Kyl/frys i lgh 1 -2 RK, övriga lgh kyl och frys.
Badrum	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, spegel med belysning, duschutrustning, duschhörna av glas samt handdukstork. Skåpinredning, tvättmaskin och torktumlare.
WC/Dusch (gäller endast 4RK)	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, spegel med belysning, duschutrustning, badkar samt handdukstork.

Försäkringar

Fastigheterna avses bli fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Byggeförsäkring lämnas av AmTrust International Underwriters Limited.



2014091904948

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	6 100 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	73 500 000 kr
SUMMA	79 600 000 kr
Överfinansiering /Kassa	50 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	79 650 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 34 213 000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termins- säkring
Lån 1	7 667 000 kr	Pantbrev	1,94	1	50-årig serie	
Lån 2	7 666 000 kr	Pantbrev	2,84	3	50-årig serie	<input checked="" type="checkbox"/>
Lån 3	7 667 000 kr	Pantbrev	2,5	5	50-årig serie	

Lån markerade med är terminssäkrade inom angiven bindningstid

*) Räntor för ej terminssäkrade lån ovan är angivna per 2014-08-28

Summa lån	23 000 000 kr
Insatser	56 650 000 kr
Summa	79 650 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda augusti månad 2014.

2014091904949

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder. 1 404 500 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning.

Individuellt uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten, värme samt kabel-TV (bedömda kostnader). 342 500 kr

Drifkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.

¹*Drifkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 600-1100 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta kostnaderna kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren dessa kostnader efter individuell förbrukning.*

Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang avseende Hushållsel och Data/Tele.

SUMMA INTÄKTER 1 747 000 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 557 800 kr
Amorteringar 37 000 kr

2014091904950

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

665 500 kr

Ekonomisk förvaltning
 Fastighetservice
 Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
 Energiarvode
 Utestädning
 Styrelsearvode
 Revisionsarvode
 Försäkringar
 Uppvärmning (föreningens förbrukning för gemensamma ytor)
 Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹
 Elförbrukning (Föreningens förbrukning)
 Vattenförbrukning (Föreningens förbrukning för gemensamma ytor)
 Vattenförbrukning, hushåll ¹
 Kabel-TV ¹
 Renhållning/sophämtning
 Förbrukningsmaterial
 Reparationer (löpande underhåll)

^{1,2} Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ² - kr

SUMMA KOSTNADER 1 260 300 kr

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan. 218 000 kr

Överskott exkl avskrivningar. 268 700 kr

SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND 1 747 000 kr

² För de första femton åren utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsavgift på bostäder.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år (se bilaga 1 Ekonomisk prognos).

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal				Beräknad tidpunkt för inflyttning
	2 RK	3 RK	4 RK	S:a	
1-30	4	10	16	30	2014-10-31
Summa	4	10	16	30	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak*
16					10

* varav 4 st med motorvärmare.



2014091904951

Lägenhetsförteckning
Sjögläntan 1, RBA (04549)

2014091904952

Grunddata		Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats		
0001	1001	1	2	80,5 m ²	3	RK	WeD	U/U	1 800 000	40 059	3 338	800	0,028522	0,031774		
0002	1002	1	2	80,5 m ²	3	RK	WeD	U/U	1 790 000	40 059	3 338	800	0,028522	0,031598		
0003	1003	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 120 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,037423		
0004	1004	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 055 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,036275		
0005	1005	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 120 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,037423		
0006	1006	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 120 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,037423		
0007	1007	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 055 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,036275		
0008	1008	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 055 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,036275		
0009	1009	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 120 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,037423		
0010	1010	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 120 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,037423		
0011	1011	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 055 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,036275		
0012	1012	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 120 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,037423		
0013	1013	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 120 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,037423		
0014	1014	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 055 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,036275		
0015	1015	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 055 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,036275		
0016	1016	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 120 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,037423		
0017	1017	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 110 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,037246		
0018	1018	1	3	110,0 m ²	4	RK	B, WeD	U/U	2 110 000	54 144	4 512	1 100	0,038550	0,037246		
0019	1019	1	2	80,5 m ²	3	RK	WeD	U/U	1 790 000	40 059	3 338	800	0,028522	0,031598		
0020	1020	1	2	80,5 m ²	3	RK	WeD	U/U	1 740 000	40 059	3 338	800	0,028522	0,030715		
0021	1021	1	2	80,5 m ²	3	RK	WeD	U/U	1 865 000	40 059	3 338	800	0,028522	0,032921		
0022	1022	1	4	61,0 m ²	2	RK	WeD	U/U	1 285 000	32 722	2 727	600	0,023298	0,022683		
0023	1023	1	4	61,0 m ²	2	RK	WeD	U/U	1 285 000	32 722	2 727	600	0,023298	0,022683		
0024	1024	1	4	61,0 m ²	2	RK	WeD	U/U	1 345 000	32 722	2 727	600	0,023298	0,023742		
0025	1025	1	4	61,0 m ²	2	RK	WeD	U/U	1 355 000	32 722	2 727	600	0,023298	0,023916		
0026	1026	1	1	80,5 m ²	3	RK	WeD	B/U	1 775 000	42 298	3 525	800	0,030116	0,031333		
0027	1027	1	1	80,5 m ²	3	RK	WeD	B/U	1 740 000	42 298	3 525	800	0,030116	0,030715		
0028	1028	1	1	80,5 m ²	3	RK	WeD	B/U	1 790 000	42 298	3 525	800	0,030116	0,031598		
0029	1029	1	2	80,5 m ²	3	RK	WeD	U/U	1 765 000	40 059	3 338	800	0,028522	0,031156		
0030	1030	1	2	80,5 m ²	3	RK	WeD	U/U	1 815 000	40 059	3 338	800	0,028522	0,032039		
30 st											2809,0	1 404 499	117 041	28 000	1,000000	1,000000

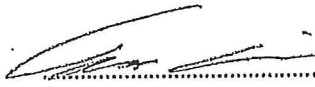
2014091904953

G. Övriga upplysningar

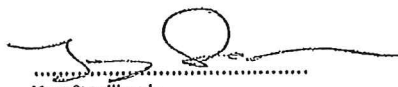
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

Borås 2014-09-02

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SJÖGLÄNTAN.


.....
Namnförtydligande

Tomas Lundin


.....
Namnförtydligande

Jenny Svensson


.....
Namnförtydligande

Lars Hovius

H.

INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Sjögläntan.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2014-09-02. 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

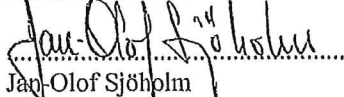
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2014-06-12
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2011-01-11
- Riksbyggenavtal, upprättat 2014-06-16
- Köpekontrakt, fastighet upprättat 2014-06-17
- Kreditoffert daterad 2012-10-31, Terminssäkring daterad 2014-05-19
- Aktuella räntenivåer per 2014-08-28
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2014-08-26
- Underhållsplan, daterad 2014-08-27
- Avskrivningsplan 120 år, daterad 2014-08-29
- Beräkning av taxeringsvärde, utskriftsdatum 2014-06-12

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2014-09-12


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2014-09-12


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

2014091904954

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgiftarna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År						II
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter bostäder	1 404 500	1 432 600	1 461 200	1 490 500	1 520 300	1 550 700	1 712 100
Individuell mätning lgh	342 500	349 400	356 300	363 500	370 700	378 100	417 500
Summa intäkter	1 747 000	1 782 000	1 817 500	1 854 000	1 891 000	1 928 800	2 129 600

Annmärkning
Ökning 2% per år
Ökning 2% per år

Kostnader

Räntor	557 800	556 900	555 900	554 800	553 600	552 400	544 300
Amorteringar	37 000	40 000	43 300	46 900	50 800	54 900	81 600
Driftkostnader	665 500	678 800	692 400	706 200	720 400	734 800	811 200
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	1 260 300	1 275 700	1 291 600	1 307 900	1 324 800	1 342 100	1 437 100

Ökning 2 % / år
Ökning 2 % / år

Enligt underhållsplan

Avsättning till underhållsfond	218 000	218 000	218 000	218 000	218 000	218 000	218 000
Summa exkl avskrivningar	268 700	288 300	307 900	328 100	348 200	368 700	474 500
Avskrivningar	612 500	612 500	612 500	612 500	612 500	612 500	612 500
Summa inkl avskrivningar	343 800	324 200	304 600	284 400	264 300	243 800	138 000

Akkumulerad avsättning till underhållsfond 218 000 436 000 654 000 872 000 1 090 000 1 308 000 2 398 000

Antaganden

Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara lika preliminärt.

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,94 %. Vid konvertering år 1 - 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,94 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 2,84 %. Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 2,84%.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 2,50 %. Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 2,50 %.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Avskrivningarna resulterar i ett bokföringsmässigt underskott. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).

Inflationsantagande 3% per år

<u>Räntan oförändrad</u>								<u>Antaganden</u>
År	1	2	3	4	5	6	11	
Årsavgifter nominellt	1 404 500	1 442 400	1 481 000	1 520 900	1 561 400	1 603 100	1 827 400	
Nettöökning %		2,698	2,676	2,694	2,663	2,671	13,992 *)	
Årsavgifter realt	1 404 500	1 400 388	1 395 985	1 391 839	1 387 284	1 382 848	1 359 757	
%		0,293	0,606	0,901	1,226	1,542	3,186	

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>								<u>Antaganden</u>
År	1	2	3	4	5	6	11	
Årsavgifter nominellt	1 404 500	1 230 400	1 249 300	1 345 000	1 365 100	1 461 700	1 576 800	
Nettöökning %		12,396	1,536	7,660	1,494	7,076	7,874 *)	
Årsavgifter realt	1 404 500	1 194 563	1 177 585	1 230 866	1 212 874	1 260 875	1 173 287	
%		14,947	16,156	12,363	13,644	10,226	16,462	

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>								<u>Antaganden</u>
År	1	2	3	4	5	6	11	
Årsavgifter nominellt	1 404 500	1 595 200	1 633 500	1 825 500	1 865 400	2 058 000	2 275 400	
Nettöökning %		13,578	2,401	11,754	2,186	10,325	10,564 *)	
Årsavgifter realt	1 404 500	1 548 758	1 539 730	1 670 591	1 657 384	1 775 249	1 693 111	
%		10,270	9,628	18,946	18,005	26,397	20,549	

*) År 11 jämfört med år 6

