

1. (10)

ORG NR 769629-3377

## Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gårdskulla Gård

Denna ekonomiska plan är både fastställd och definitiv, enär den slutliga kostnaden för föreningens hus är känd. 4 kap 2§ bostadsrättslagen.

Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Försäkringar.
- D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.  
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter.
- G. Känslighetsanalys/ Ekonomisk prognos.
- H. Särskilda förhållanden.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2. (10)

Bostadsrättsföreningen BRF Gårdskulla Gård i Kungsbacka Kommun som registrerades av bolagsverket 2014-12-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter, carportar och förråd under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats och Bolagsverket givit sitt tillstånd. Byggstart kommer att påbörjas under hösten 2015 och tillträde beräknas ske hösten 16.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avser de slutliga anskaffningskostnaderna för fastigheten.

Eventuellt osålda bostäder förvärvas av Borohus senast sex månader efter godkänd slutbesiktning. Vidare garanteras i samma avtal daterat 150615 att slutkostnaden för föreningens byggnation inte överstiger det belopp som angivits i den ekonomiska planen. Förvärvet går till så att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i det aktiebolag som är ägare till fastigheten Tölö 7:10, därefter likvideras aktiebolaget. Om bostadsrättsföreningen upplöses till eget ägande kan det medföra högre skatt vid framtida försäljningar av bostaden. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader mm grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2015. Underhållskostnader bygger på att medlemmar gör en del av det yttre underhållet själva.

Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättsinnehavarna kan ske.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Tölö 7:10  
Adress: Tölövägen 18-54. 434 41 KUNGSBACKA  
Sammanlagd tomtareal: 6221 kvm  
BOA Lägenhetsyta: 2361 kvm  
Byggnaderna består av 16 tvåplans radhus och tre 1,5 plans radhus i tre huskroppar.  
Till varje bostad finns carport och förråd och uteplats.

### Gemensamma anordningar.

Teknikutrymme med bergvärmepump, ackumulatortank mm för gemensam uppvärmning av tappvarmvatten och vattenburen värme. Golvvärme i entreplan och radiatorer på plan 2. Varje bostad har värmemängdsmätare och betalar sin egen uppvärmning.

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Huvudvattenmätare är placerad i teknikutrymme. Varje bostad har undermätare för både varmt och kallt vatten och betalar sin faktiska vattenförbrukning.

Elabonnemang för gemensam elförbrukning. El till samtliga apparater i teknikutrymme, samt soprum, lyktstolpar och fasadarmaturer.

Bostäderna ansluts till Telia Öppen Fiber. Varje hushåll tecknar sina tjänster med valfri leverantör.

Gemensamma anordningar på tomtmark.

3.(10)

Carportar, förråd, miljöhus, parkeringar, körytor, gångvägar, planteringar, ledningar i mark med därtill hörande dagvattenbrunnar och rensbrunnar.

Gemensamhetsanläggning.

VA är anslutet till kommunalt va-nät.

Avskrivning

Byggnaderna skrivs av linjärt enligt gällande regler.

**C. FÖRSÄKRING.**

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring från slutbesiktningen.

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

**D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.**

Köpeskilling mark och aktier	38 227 500 kr
Entreprenadavtal inkl försäljning, pantbrev, anslutningsavgifter, kassa.	50 750 000 kr
Rörelsekapital	190 000 kr
	- kr
Summa kostnader	89 167 500 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt beräknat till  
40 000 000 kr

**E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA KOSTNADER.**

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastigheternas finansiering.

**OBS Verklig ränta enligt offert Handelsbanken är 1år=0,70%, 3år=0,89%**

Amortering 1%

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Ränte kostnad	Amortering	Kapital- kostnader
Lån 1	15 346 500 kr	1-år	1,65%	253 217 kr	153 465 kr	406 682 kr
Lån 2	15 346 500 kr	3-år	1,65%	253 217 kr	153 465 kr	406 682 kr
Summa lån	30 693 000 kr			506 435 kr	306 930 kr	813 365 kr
Upplåtelseavgift	- kr					
Insatser	58 474 500 kr					
Summa finansiering	89 167 500 kr					
Summa kostnader	89 167 500 kr			Summa kapitalkostnader		813 365 kr

<b>SUMMA NETTOKAPITALKOSTNADER ÅR 1</b>	<b>813 365 kr</b>
---	-------------------

Efter 16 år tillkommer fastighetsavgift som enligt idag gällande regler är 0,75% av taxeringsvärdet eller högst 7112kr per lägenhet, dvs max  $19 \times 7112 = 135128$ kr som ska betalas av föreningen.

Nettokapitalkostnader enligt föregående sida		<b>813 365 kr</b>
Avsättning till reparationsfond för yttre underhåll	140 000 kr	
<b>Summa</b>	<b>140 000 kr</b>	<b>140 000 kr</b>

Driftkostnader inkl moms.		
Fastighetsskötsel.	60 000 kr	
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete.	30 000 kr	
Löpande underhåll	10 000 kr	
Arvode till revisor	10 000 kr	
Vatten och avlopp, betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Uppvärmning, individuell mätning, betalas av resp bostadsrättshavare.	- kr	
Elförbrukning, individuell mätning, betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Gemensam elförbrukning	20 000 kr	
Snöröjning, sandning mm.	20 000 kr	
Sophämtning.	30 000 kr	
Försäkringar och självrisker	30 000 kr	
Diverse och oförutsett	25 000 kr	
Intäkt el från bostadsrättshavare		
<b>Summa driftkostnader./ intäkter</b>	<b>235 000 kr</b>	<b>235 000 kr</b>
Skatter		
Fastighetsavgift	- kr	
Inkomstskatt	- kr	
<b>Summa skatter</b>	<b>- kr</b>	<b>- kr</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>		<b>1 188 365 kr</b>

**F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningen stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter vattenförbrukning. Årsavgift	- kr 1 188 365 kr	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>1 188 365 kr</b>	

Nr	Antal rum ROK	Förråd	Yta	Andels-tal	Insats	Upplåtelse-avgift	Total insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift per månad
18		4	123,6	5,24%	3 073 445 kr		3 073 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
20		3,75	123,6	5,24%	2 983 445 kr		2 983 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
22		3,75	123,6	5,24%	2 983 445 kr		2 983 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
24		3,75	123,6	5,24%	2 983 445 kr		2 983 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
26		3,75	123,6	5,24%	2 983 445 kr		2 983 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
28		3,75	123,6	5,24%	2 983 445 kr		2 983 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
30		3,75	123,6	5,24%	2 933 445 kr		2 933 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
32		3,75	123,6	5,24%	2 933 445 kr		2 933 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
34		3,75	123,6	5,24%	3 033 445 kr		3 033 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
36		3,5	123,6	5,24%	3 083 445 kr		3 083 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
38		5,75	123,6	5,24%	3 083 445 kr		3 083 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
40		5,75	123,6	5,24%	3 083 445 kr		3 083 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
42		5,75	123,6	5,24%	3 083 445 kr		3 083 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
44		5,75	123,6	5,24%	3 083 445 kr		3 083 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
46		5,75	123,6	5,24%	3 083 445 kr		3 083 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
48		5,75	123,6	5,24%	3 033 445 kr		3 033 445 kr	62 212 kr	5 184 kr
50		4,3	127,8	5,41%	3 333 125 kr		3 333 125 kr	64 326 kr	5 360 kr
52		4,3	127,8	5,41%	3 333 125 kr		3 333 125 kr	64 326 kr	5 360 kr
54		4,3	127,8	5,41%	3 383 125 kr		3 383 125 kr	64 326 kr	5 360 kr
84,9    2361    100,0%					58 474 500 kr	- kr	58 474 500 kr	1 188 365 kr	
							58 474 500 kr		

**Uppskattad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättshavaren.**

(Alternativt sker betalningen via bostadsrättsföreningen.)

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal familjemedlemmar, levnadssätt mm.

**Uppskattad kostnad för vatten, hushållsel och värme.**

El	124	ca 5000:-/lgh och år
El	128	ca 5050:-/lgh och år
Värme	124	ca 10000:-/lgh och år
Värme	128	ca 10000:-/lgh och år
Vatten	124	ca 5000:-/lgh och år
Vatten	128	ca 5050:-/lgh och år

Kostnad för hemförsäkring är ej med i denna kalkyl.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

7. (10)

**Förutsättningar**

Antal lägenheter	19
Area BOA	2361
Uppskattat Taxeringsvärde	40 000 000 kr

Lån	30 693 000 kr
Låneräntor	506 435 kr
Amortering år 1	306 930 kr
Medelränta för kalkyl	1,65%

Årsavgift per månad	99 030 kr
Årsavgift	1 188 365 kr
Driftkostnad bostäder	235 000 kr
Avsättningar	140 000 kr

Inflation	1,00%
Årsavgiftsutveckling	4,00%
Ökning taxeringsvärde	1,00%
Intäktsränta	1,00%

Uppskattat taxeringsvärde	40000000	40400000	40804000	41212040	41624160,4	42040402	44184885
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Resultaträkning</b>							
Årsavgifter	1 188 365 kr	1235899	1285335	1336748	1390218	1445827	1759070
Låneräntor	- 506 435 kr	-501370	-496356	-491393	-486479	-481614	-458010
Ränteintäkter		3300	5266	7803	10935	14688	43734
Amortering	- 306 930 kr	-303861	-300822	-297814	-294836	-291887	-277582
Driftkostnader	- 235 000 kr	-237350	-239724	-242121	-244542	-246987	-259586
<b>Pengar i Kassa ackumulerat</b>	<b>330 000 kr</b>	<b>526618</b>	<b>780317</b>	<b>1093542</b>	<b>1468839</b>	<b>1908865</b>	<b>5181059</b>
Årets tillskott i kassa	140 000 kr	196618	253699	313224	375297	440027	807626
Avsättningar per år till rep fond	- 140 000 kr	-141400	-142814	-144242	-145685	-147141	-154647
Akkumulerad avsättning	140 000 kr	281 400 kr	424 214 kr	568 456 kr	714 141 kr	861 282 kr	1 619 357 kr
Avskrivning	- 450 000 kr	-450 000 kr	-450 000 kr	-450 000 kr	-450 000 kr	-450 000 kr	-450 000 kr
Amortering	306 930 kr	303 861 kr	300 822 kr	297 814 kr	294 836 kr	291 887 kr	277 582 kr
<b>Årets Resultat</b>	<b>46 930 kr</b>	<b>- 90 921 kr</b>	<b>- 38 293 kr</b>	<b>16 796 kr</b>	<b>74 448 kr</b>	<b>134 773 kr</b>	<b>480 561 kr</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Erf. årsavgift om: (kr/m <sup>2</sup> )							
Dagens inflationsnivå och							
1 Dagens räntenivå	444 kr	440 kr	437 kr	434 kr	430 kr	426 kr	403 kr
2 Dagens räntenivå + 1%	444 kr	569 kr	566 kr	562 kr	559 kr	555 kr	532 kr
3 Dagens räntenivå + 2%	444 kr	698 kr	694 kr	691 kr	687 kr	684 kr	661 kr
4 Dagens räntenivå + 3%	444 kr	826 kr	823 kr	820 kr	816 kr	812 kr	790 kr
5 Dagens räntenivå - 1%	444 kr	311 kr	308 kr	305 kr	301 kr	297 kr	274 kr
Dagens räntenivå och							
8 Dagens inflation + 1%	444 kr	441 kr	439 kr	437 kr	434 kr	431 kr	415 kr
9 Dagens inflation + 2%	444 kr	442 kr	441 kr	440 kr	438 kr	437 kr	428 kr

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättats och att antagna förändringar har inträffat när lånen slutgiltigt placeras.

Ändringar av låneräntor som inträffar under kalkylperioden visas således inte i känslighetsanalysen.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader och taxeringsvärde förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.



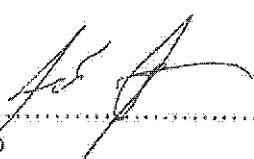
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
3. Förbrukningsavgift för el debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören eller i förekommande fall av förening. För den händelse att förbrukningsavgiften debiteras av föreningen till bostadsrättshavaren fördelas kostnaden med hjälp av undermätare eller per m<sup>2</sup> BOA i det fall undermätare saknas.
4. Den till bostaden hörande tomten skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar skötseln. Styrelsen förvarar en situationsplan där ytorna är markerade.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostaden jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
7. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt §16 föreningens stadgar föreskriver.
8. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
9. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
10. Sedan bostadsrättshavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten (ex. avhjälpande av besiktningsanmärkingar). Beställaren eller bostadsrättshavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.
11. Förvaltning  
Föreningen övertar förvaltningen i samband med att husen är slutbesiktigade och klara och att tillträde har skett.  
Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga ränte-drifts- och underhållskostnader samt försäkring av fastigheterna.  
Årsavgiften/ hyror tillfaller säljaren oavkortat under denna period- förutom den del som avses till yttre fond och amortering enligt ekonomisk plan. Under tiden fram till tillträdet kommer säljaren att utöver årsavgiften ta ut en avgift för de kostnader som efter övertagandet skall belasta varje enskild lägenhetsinnehavare motsvarande den beräknade kostnaden som anges i denna planen (årskostnaden/12 per månad).

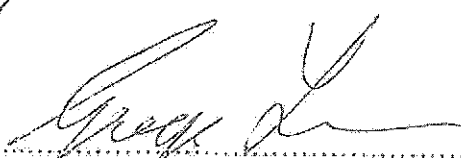
12. Säljaren ansvarar ej för arbeten som ombesörjts av bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen.
13. Driftkostnaderna i planen är preliminära och kapitalkostnaderna är beräknade med utgångspunkt från de marknadsräntor som gällde vid tidpunkten då planen upprättades. De slutgiltiga kapitalkostnaderna är beroende av ränteutvecklingen.
14. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

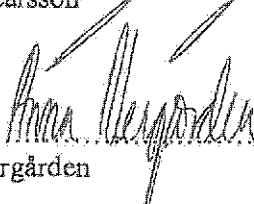
Ekonomisk plan för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅRDSKULLA GÅRD**  
Kungsbacka kommun

ORG NR 769629-3377

Mjölback 2015-08-01

  
.....  
Eric Eljö

  
.....  
Greger Larsson

  
.....  
Anna Nergården

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gårdskull Gård, Kungsbacka kommun, org. nr 769639-3377.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår enligt nedan.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar, baserade på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med kända förhållanden. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

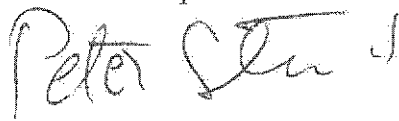
Det erinras om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Entreprenadkontrakt
- Köpebrev
- Ritningar samt byggnadsbeskrivning
- Bygglov
- Låneoffert
- Aktieöverlåtelseavtal
- Garanti om osålda lägenheter
- Protokoll

Kalmar den 28 september 2015



Peter Strand, av Boverket förordnad intygsgivare

VÄRDERINGSBYRÅN

Kaggensgatan 17

392 32 Kalmar

Tel 0480-42 00 90

Fax 0480-42 00 92

www.varderingsbyran.se

Org nr: 556720-5678

Styrelsens säte: Kalmar

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gårdskulla Gård, org.nr. 769629-3377, daterad 2015-08-01 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 förhållandena som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas nittion lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

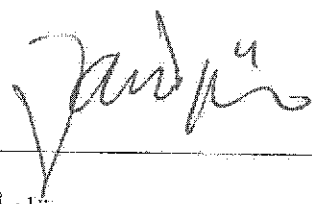
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, byggnads- och rumsbeskrivning, finansieringsoffert, entreprenadkontrakt, köpebrev, aktieöverlåtelseavtal, bygglovsbeslut, garanti osålda lägenheter, ritningar, allmän beskrivning och föreningsstämmoprotokoll.

Jag 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, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2015-09-29



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

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