

## Bostadsrättsföreningen Röddeviga

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för *Bostadsrättsföreningen Röddeviga*

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan
- D Beräkningar av föreningens årliga intäkter och kostnader
- E Redovisning av bostadsrätter
- F Ekonomisk prognos
- G Känslighetsanalys
- H Nyckeltal
- I Överlåtelsebesiktning/underhållsplan
- J Försäkring
- K Särskilda förhållande/ Styrelsens godkännande

*Ekonomisk plan upprättad 2017-07-12*

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Röddeviga och som 2017-04-05 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769634-5110 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket i enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om slutliga kostnader för fastighetsförvärv.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2017. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt att beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Inflyttning beräknas ske juli månad 2018.  
Slutbesiktning kommer genomföras när byggnationen är klar.

## B. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Öckerö kommun, Källö 1:170
<i>Adress</i>	Tranbärsvägen 36, 475 51 Källö-Knippla
<i>Tomtareal</i>	5 378 kvm
<i>Byggår</i>	Nybyggnadsår 2018
<i>Antal bostadsrätter</i>	15 st bostadsrätter
<i>Bostadsarea</i>	1142 kvm varav bostadsrätter utgör 871 kvm
<i>Byggnadernas antal</i>	1
<i>Antal plan</i>	2
<i>Uppvärmning</i>	Bergvärme

### *Gemensamhetsanläggningar*

Gemensam tvättstuga med en tvättmaskin och en torktumlare.

### *Kortfattad byggnadsbeskrivning*

Stomme/Konstruktion: Trä  
Grundläggning: Kantbalk, platta på mark  
Fasad: Trä  
Yttertak: Sedum  
Fönster: Aluminium, trä invändigt

### *Kortfattad beskrivning bostadsrätter*

Ytskikt golv: Parkett och klinkers  
Ytskikt vägg: Målad gips och Kakel

## C. Kostnader och finansieringsplan

Köpeskilling för fastigheten	50 653 535	
Lagfartskostnad	85 825	Not.1
Expeditionsavgift	2 000	
Pantbrev	140 640	Not.2
Föreningsbildning	70 000	
Fastighetsfond	25 000	

<b>Summa</b>	<b>50 977 000</b>
--------------	-------------------

Not.1 Lagfartskostnad baserar sig på fastighetens bokförda värde.	5 721 692
---	-----------

Not.2 Pantbrev finns inom ramen	3 420 000
---------------------------------	-----------

### Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering
1	10 452 000	Pant	2,00%	209 040	156 780
<b>Totalt</b>	<b>10 452 000</b>			<b>209 040</b>	<b>156 780</b>

Summa lån	10 452 000
-----------	------------

insatser	40 525 000
----------	------------

<b>Summa finansiering</b>	<b>50 977 000</b>
---------------------------	-------------------

### Amorteringsplan

År 1-3	156 780	Kr/år
--------	---------	-------

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering

## D. Intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

#### Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter	630 820
-------------------------	---------

#### Övriga intäkter

Intäkt från bostadsrätter	-
---------------------------	---

<b>Summa intäkter</b>	<b>630 820</b>
-----------------------	----------------

### Kostnader

#### Kapitalkostnader

Räntor	209 040
--------	---------

Avskrivningar	156 780
---------------	---------

#### Driftskostnad

Fastighetsskötsel	15 000
-------------------	--------

Ekonomisk förvaltning, administration	30 000
---------------------------------------	--------

Vatten/avlopp	-	Not.1
---------------	---	-------

EL & värme	100 000
------------	---------

Sophantering	20 000
--------------	--------

#### Underhållskostnad

Löpande underhåll	15 000
-------------------	--------

Periodiskt underhåll	45 000
----------------------	--------

#### Övriga kostnader

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	-	Not.2
---	---	-------

Försäkringar	20 000
--------------	--------

Driftsreserv	20 000
--------------	--------

<b>Summa kostnader</b>	<b>630 820</b>
------------------------	----------------

<b>Resultat</b>	<b>-</b>
-----------------	----------

Not.1 Vatten, varmvatten och hushållsel ingår inte i månadsavgiften. Kostnader för detta betalas separat av bostadsrättsinnehavarna genom egna mätare och abonnemang.

Not.2 Skattebefriad 15 år vid nyproduktion

### År 16

Dagens taxering beräknas till 15 mkr. Enligt nu gällande regler är avgiften lägst av summan av 1.350,- per lgh eller 0,3 procent av taxeringsvärdet index uppräknat med 1% till år 16. Beräknat taxeringsvärde år 16 är 17.414.534.

ökar kostnaderna år 16 Med nuvarande beräkning med 1567,-/ lgh och år totalt 23.505,- per år

### Avskrivningar och amorteringar

Avskrivningar beräknas utifrån en byggnads bedömda ekonomiska livslängd. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och amorteringen påverkar likviditeten men inte resultatet.

Kassaöverskottet som uppkommer genom avskrivningarna används för att amortera föreningens lån.

## E. Redovisning bostadsrätter

Andelstalen är beräknade insats/total insats med hänsyn till läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

<b>Antal bostadsrätter</b>	15
<b>Total yta bostadsrätter</b>	871
<b>Total insats och upplåtelseavgift</b>	40 525 000
<b>Totalt årsavgifter</b>	630 820

Beteckning	BOA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Övrigt
Lgh 1	38	5,29%	33 369	2 781	1 750 000	25 000	1 775 000	
Lgh 2	55	6,50%	40 996	3 416	2 150 000	325 000	2 475 000	2 + Loft
Lgh 3	55	6,50%	40 996	3 416	2 150 000	325 000	2 475 000	2 + Loft
Lgh 4	55	6,50%	40 996	3 416	2 150 000	450 000	2 600 000	2 + Loft
Lgh 5	73	7,60%	47 936	3 995	2 514 000	861 000	3 375 000	3 + Loft
Lgh 6	73	7,60%	47 936	3 995	2 514 000	861 000	3 375 000	3 + Loft
Lgh 7	82	7,80%	49 195	4 100	2 580 000	1 020 000	3 600 000	3 + Loft
Lgh 8	57	6,65%	41 949	3 496	2 200 000	500 000	2 700 000	3 rok
Lgh 9	52	6,41%	40 424	3 369	2 120 000	230 000	2 350 000	2 rok
Lgh 10	52	6,41%	40 424	3 369	2 120 000	330 000	2 450 000	2 rok
Lgh 11	59	6,68%	42 140	3 512	2 210 000	490 000	2 700 000	3 rok
Lgh 12	65	6,80%	42 903	3 575	2 250 000	850 000	3 100 000	3 rok
Lgh 13	67	6,95%	43 856	3 655	2 300 000	350 000	2 650 000	2 rok
Lgh 14	42	6,12%	38 612	3 218	2 025 000	175 000	2 200 000	2 rok
Lgh 15	46	6,20%	39 089	3 257	2 050 000	650 000	2 700 000	2 rok
<b>Totalt</b>	<b>871</b>	<b>1</b>	<b>630 820</b>	<b>52 568</b>	<b>33 083 000</b>	<b>7 442 000</b>	<b>40 525 000</b>	

## F. Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Intäkter</b>							
Årsavgift bostadsrätter	630 820	643 436	656 305	669 431	682 820	696 476	768 966
<b>Summa intäkter</b>	<b>630 820</b>	<b>643 436</b>	<b>656 305</b>	<b>669 431</b>	<b>682 820</b>	<b>696 476</b>	<b>768 966</b>
<b>Kostnader</b>							
Fastighetsskötsel	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Ekonomisk förvaltning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Vatten/avlopp	0	0	0	0	0	0	0
El & värme	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Sophantering	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Löpande underhåll	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Periodiskt underhåll	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Försäkringar	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Övrigt	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
<b>Summa kostnader</b>	<b>265 000</b>	<b>270 300</b>	<b>275 706</b>	<b>281 220</b>	<b>286 845</b>	<b>292 581</b>	<b>323 034</b>
<b>Resultat före avskrivning</b>	<b>365 820</b>	<b>373 136</b>	<b>380 599</b>	<b>388 211</b>	<b>395 975</b>	<b>403 895</b>	<b>492 742</b>
Avskrivningar	156 780	156 780	156 780	156 780	156 780	156 780	156 780
<b>Resultat före finansnetto</b>	<b>209 040</b>	<b>216 356</b>	<b>223 819</b>	<b>231 431</b>	<b>239 195</b>	<b>247 115</b>	<b>335 962</b>
Räntekostnad	209 040	205 904	202 769	199 633	196 498	193 362	177 684
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>10 452</b>	<b>21 050</b>	<b>31 798</b>	<b>42 698</b>	<b>53 753</b>	<b>158 278</b>

## G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Ränteförändring</b>							
Vid antagen räntenivå	630 820	643 436	656 305	669 431	682 820	696 476	768 966
Antagen räntenivå +1%	735 340	730 637	725 933	721 230	716 526	711 823	688 306
Årsavgiften höjs med	16,6%	15,8%	15,1%	14,3%	13,6%	12,8%	9,1%
Vid antagen räntenivå	630 820	643 436	656 305	669 431	682 820	696 476	768 966
Antagen räntenivå +2%	839 860	846 205	852 803	859 658	866 775	874 160	940 379
Årsavgiften höjs med	33,1%	32,1%	31,1%	30,2%	29,2%	28,2%	23,2%
Vid antagen räntenivå	630 820	643 436	656 305	669 431	682 820	696 476	768 966
Antagen räntenivå +3%	944 380	949 157	954 187	959 474	965 024	970 841	1 035 492
Årsavgiften höjs med	49,7%	48,5%	47,2%	46,0%	44,7%	43,5%	37,3%
<b>Driftkostnader</b>							
Vid antagna							
driftskostnader	630 820	643 436	656 305	669 431	682 820	696 476	768 966
Kostnader ökar med 5%	639 070	647 733	656 828	666 379	676 406	686 936	748 026
Årsavgiften höjs med	1,3%	2,7%	4,1%	5,6%	7,2%	8,9%	10,6%
<b>Driftskostnader</b>							
Vid antagna							
driftskostnader	630 820	643 436	656 305	669 431	682 820	696 476	768 966
Kostnader ökar med 10%	647 320	656 395	665 924	675 929	686 434	697 465	761 464
Årsavgiften höjs med	2,6%	4,1%	5,6%	7,2%	8,8%	10,6%	20,7%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften.

## H. Nyckeltal

Belåning per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	12 000	kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	270	kr
Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm, baserad på fastighetens totala yta	58 527	kr
Föreningens totala drifts och underhållskostnad samt övriga kostnader under första verksamhetsåret	265 000	kr
Yta kvm bostadsrätter	871,0	kvm
Total insats	40 525 000	kr
Totalt årsavgifter	630 820	kr

## I. Överlåtelsebesiktning/underhållsplan

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under underhåll samt underhållsfond.

## J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

## K. Särskilda förhållanden

Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten:

### 1. Förvärv av aktierna

Brf Röddeviga org.nr 769634-5110 förvärvar aktierna i Fiskaregården Fastighets AB org.nr.559065-3282 av Warolin Vision AB org.nr 556736-7288, Got Invest AB org.nr 556688-1743, BJC Holding AB, org.nr 556790-3207 samt Kannadalen Knippla Skola AB org.nr 556688-1743 som överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

Överenskommet värde för fastigheten	50 653 535
Justerat eget kapital	50 000
Bokfört värde på fastighet	-5 721 692
Fastighet under uppförande	-37 134 476
Värde på aktier	7 847 367

### 2. Förvärv av fastigheten Öckerö Källö 1:170

Föreningen beviljas lån på 10 452 000.

Fiskaregården Fastighets AB org.nr.559065-3282 överlåter fastigheten till ett pris motsvarande bokfört värde för fastigheten. Köpet betalas kontant via ett skuldebrev som belastar fastigheten.

### 3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Röddeviga skriver ner aktierna som tillgångar med 7 797 367 till 50 000  
Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

### 4. Försäljning av Fiskaregården Fastighets AB

Bolaget har nedskrivits till 50 000 kr och man säljer aktierna (för likvidation).

### 5. Betalning av BRF aktieförvärv

De genom aktieförsäljningen inbringande beloppet tillsammans med insatserna, samt resterande del av banklånet används för att reglera säljrevers.

### Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan

Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Göteborg 2017-07-12



Vincent Wendén



Johan Järund



Emil Granskäv

## INTYGG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Röddeviga, org.nr.769634-5110, undertecknad 2017-07-12, 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 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 femton lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

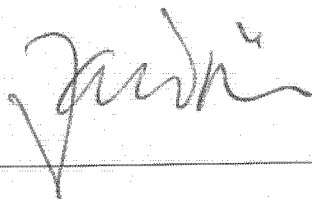
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, kostnadskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, återköpsgaranti, aktieöverlåtelseavtal, köpekontrakt, köpebrev, ritningar, bygglov, entreprenadkontrakt med byggbeskrivning, försäkringsoffert, finansieringsoffert, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma.

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 2017-09-22



Jan Äglöv  
Äglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

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



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan daterad 2017-07-12 för bostadsrättsföreningen Röddeviga, org. nr 769634 - 5110.

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 från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Aktieöverlåtelseavtal
- Protokoll
- Låneoffert
- Köpebrev, kontrakt
- Bygglov
- Garanti osålda lägenheter
- Försäkring
- Taxeringsvärdeberäkning

Kalmar den 22 september 2017



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