20160217031148

Ekonomisk plan - Brf Trädgårdsmästeriet

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. **Allmänna förutsättningar**
2. **Beskrivning av fastigheten**
3. **Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
4. **Finansieringsplan**
5. **Beräkning av föreningens årliga kostnader**
6. **Beräkning av föreningens årliga intäkter**
7. **Redovisning av lägenheterna**
8. **Nyckeltal**
9. **Ekonomisk prognos**
10. **Känslighetsanalys**
11. **Särskilda förhållanden**

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerade av Bolagsverket 2016-02-18

20160217031149

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästeriet, Göteborgs kommun, som registrerades 2014-11-27 med organisationsnummer 769629-1694 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i november 2015. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m2) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästeriet och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställande garanti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningen administration inklusive upprättande av ekonomisk plan mm fram till medelfärdigställande av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselanvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske i februari 2016. Inflyttning beräknas ske med start fjärde kvartalet 2016.

20160217093150

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Olofstorp 4:337
Areal	3 741 m².
Boarea (ca)	2 144,5 m².
Byggnadernas utformning	Flerbostadshus, 2 st byggnader med 3 våningsplan innehållande 30 st bostadslägenheter, samt två komplementhus. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2016/2017.
Gällande detaljplan	Olofstorp Bostäder och service vid Bergums Prästgårdsväg 2013-12-17 1480K-II5194
Rättigheter	Last för väg (officialservitut)
Gemensamhetsanläggning	Olofstorp GA:26 förvaltas av Bergums Prästgårdsvägs Samfällighetsförening (717902-5296)
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 21 418 000 kr, var av markvärdet beräknas till 2 180 000 kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och insatsgaranti tecknad via Gar-Bo. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Gård med lekplats, gräsytor, cykelparkering och parkeringsplatser.
Övrigt	Bostadsförråd, återvinningshus samt apparatrum är placerade i 6 stycken komplementbyggnader inom fastigheten.

20160217031S1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad platta på mark.
Bjälklag	Betong
Fasader	Målad träpanel
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Aluminiumklädda 3-glasfönster
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats eller balkong.
Entré / Trapphus	5 st trapphus med hiss.
Uppvärmningssystem	Bergvärme med vattenburna radiatorer.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX).
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Via Telia

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	***Golv***	***Väggar***
Rum	Parkett	Målat/tapet
Kök	Parkett	Målat/tapet
Badrum	Klinker	Kakel

Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, alternativt kyl/frys, spishäll, ugn, micro och diskmaskin. (I övrigt enligt separat köksuppställning).
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch och tvättställskommod. Tvättmaskin och torktumlare.

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

20160217031152

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästeriet beräknas uppgå till en summa om 84 135 000 kronor. Vidare ingår en kassa på 150 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	8 535 000 kr
Entreprenad	75 600 000 kr
Kassa	150 000 kr
Totalt	**84 285 000 kr**

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i november 2015. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	8 600 000 kr	3,15%	270 900 kr	43 000 kr	3-mån
Lån	8 600 000 kr	3,50%	301 000 kr	43 000 kr	2 år
Lån	8 740 000 kr	3,50%	305 900 kr	43 700 kr	5 år
Summa lån	**25 940 000 kr**				
Insatser	58 345 000 kr				
Totalt	**84 285 000 kr**		**877 800 kr**	**129 700 kr**	

** 50-årig serieplan med en startnivå om 0,5% med en uppräkningsfaktor om 4,85769% årligen.*

20160217031153

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 756 000 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 280 kr/m² och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	1 007 500 kr	470 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	64 338 kr	30 kr
Ekonomisk förvaltning	62 500 kr	29 kr
Fastighetsskötsel/städning	122 000 kr	57 kr
Försäkring	21 446 kr	10 kr
Renhållning/sophantering	24 000 kr	11 kr
Vattenförbrukning	64 338 kr	30 kr
Elförbrukning (gemensam)	32 169 kr	15 kr
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	158 700 kr	74 kr
Övrigt	51 880 kr	24 kr
Summa	**601 371 kr**	**280 kr**
Bergum Prästvägs samfällighetsförening	7 200 kr	3 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond	56 400 kr	26 kr
Totalt	**1 672 471 kr**	**780 kr**

20160217031154

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	1 582 471 kr
Hyresintäkter, 30 p-platser a 250kr/mån	90 000 kr
Totalt	**1 672 471 kr**

20160217031155

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal* (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
A101	1-1001	1	2	rok	61,5	2,98%	1 795 000	47 106	3 926
A102	1-1002	1	2	rok	62,0	2,98%	1 760 000	47 164	3 930
A201	1-1101	2	2	rok	61,5	2,98%	1 710 000	47 106	3 926
A202	1-1102	2	2	rok	62,0	2,98%	1 675 000	47 164	3 930
A301	1-1201	3	2	rok	61,5	2,98%	1 760 000	47 106	3 926
A302	1-1202	3	2	rok	62,0	2,98%	1 725 000	47 164	3 930
A103	2-1001	1	2	rok	62,5	3,01%	1 760 000	47 568	3 964
A104	2-1002	1	3	rok	76,0	3,51%	2 095 000	55 467	4 622
A203	2-1101	2	2	rok	62,0	2,98%	1 675 000	47 222	3 935
A204	2-1102	2	3	rok	76,0	3,51%	2 005 000	55 467	4 622
A303	2-1201	3	2	rok	60,0	2,91%	1 670 000	46 126	3 844
A304	2-1202	3	3	rok	76,0	3,51%	2 055 000	55 467	4 622
A105	3-1001	1	3	rok	75,0	3,45%	2 045 000	54 659	4 555
A106	3-1002	1	2	rok	61,0	2,95%	1 775 000	46 760	3 897
A205	3-1101	2	3	rok	75,0	3,45%	1 955 000	54 659	4 555
A206	3-1102	2	2	rok	61,0	2,95%	1 695 000	46 760	3 897
A305	3-1201	3	3	rok	75,0	3,45%	2 005 000	54 659	4 555
A306	3-1202	3	2	rok	61,0	2,95%	1 745 000	46 760	3 897
B101	4-1001	1	3	rok	76,0	3,51%	2 125 000	55 467	4 622
B102	4-1002	1	3	rok	83,0	3,76%	2 215 000	59 503	4 959
B201	4-1101	2	3	rok	76,0	3,51%	2 040 000	55 467	4 622
B202	4-1102	2	3	rok	83,0	3,76%	2 125 000	59 503	4 959
B301	4-1201	3	3	rok	73,0	3,40%	2 005 000	53 737	4 478
B302	4-1202	3	3	rok	83,0	3,76%	2 170 000	59 503	4 959
B103	5-1001	1	3	rok	83,0	3,76%	2 215 000	59 503	4 959
B104	5-1002	1	3	rok	76,0	3,51%	2 125 000	55 467	4 622
B203	5-1101	2	3	rok	83,0	3,76%	2 125 000	59 503	4 959
B204	5-1102	2	3	rok	76,0	3,51%	2 040 000	55 467	4 622
B303	5-1201	3	3	rok	83,0	3,76%	2 170 000	59 503	4 959
B304	5-1202	3	3	rok	76,0	3,51%	2 085 000	55 467	4 622
Totalt lgh					**2144,5**	**100,00%**	**58 345 000**	**1 582 471**	**131 873**

I avgiften ingår ej hushållsel, för vilken bostadsrättshavaren tecknar egna abonnemang. Kostnad för hushållsel beräknas till ca 350 kr/lgh och månad men varierar med storlek på lägenhet och nyttjande av lägenhet.

*Andelstalet är beräknat på en basyta om 60 kvm och överstigande yta beräknas ha en marginaliseringseffekt om 75%. I den ekonomiska plan har avrundning till närmsta halvtal gjorts.

20160217031156

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m2)
Insatser	27 206 kr
Belåning i förening	12 095 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	310 kr
Produktionskostnad av föreningens fastighet	39 301 kr
Genomsnittlig årsavgift	738 kr

20160217031157

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	***2027***
Bedömd snittränta	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	***3,38%***
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	***2,0%***
Intäkter							
Årsavgifter	1 582 471	1 595 669	1 609 179	1 623 010	1 637 172	1 651 672	***1 729 606***
Övriga intäkter	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	***109 709***
Summa	1 672 471	1 687 469	1 702 815	1 718 519	1 734 590	1 751 039	1 839 315
Drift/underhåll							
Drift/uh	601 371	613 399	625 667	638 180	650 944	663 963	***733 068***
Samfällighet/GA	7 200	7 344	7 491	7 641	7 794	7 949	***8 777***
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	***0***
Summa	608 571	620 743	633 158	645 821	658 737	671 912	***741 845***
Finansiella utgifter							
Låneräntor	877 800	873 198	868 372	863 312	858 006	852 442	***820 297***
Amorteringar	129 700	136 000	142 607	149 534	156 798	164 415	***208 422***
Summa	1 007 500	1 009 198	1 010 979	1 012 846	1 014 804	1 016 857	***1 028 719***
Ingående kassa	150 000						
Avsättning till fond	56 400	57 528	58 679	59 852	61 049	62 270	***68 751***
Likviditet	206 400	263 928	322 607	382 459	443 508	505 778	***836 316***

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	1 672 471	1 687 469	1 702 815	1 718 519	1 734 590	1 751 039	***1 839 315***
Rörelsekostnader	608 571	620 743	633 158	645 821	658 737	671 912	***741 845***
Avskrivningar	756 000	756 000	756 000	756 000	756 000	756 000	***756 000***
Räntekostnader	877 800	873 198	868 372	863 312	858 006	852 442	***820 297***
Resultat	-569 900	-562 472	-554 715	-546 614	-538 153	-529 315	***-478 827***

20160217031158

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	***2027***
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	***3%***
Utgifter och avsättning	310	319	329	339	349	359	***417***
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	470	471	471	472	473	474	***480***
Övriga intäkter	42	43	45	46	47	49	***56***
Avgift	738	747	756	765	775	785	***840***

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	***2027***
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	310	316	323	329	336	342	***378***
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	591	591	591	591	591	592	***593***
Övriga intäkter	42	43	44	45	45	46	***51***
Avgift	859	864	870	876	882	888	***920***

20160217031159

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.

5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.

7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2016-01-28

Kjell Thornblad, styrelseledamot

Eva Eklund, styrelseledamot

Catrine Levenholt, styrelseledamot

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

20160217031600

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästeriet med org.nr 769629-1694, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.
Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 30st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.
Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:
Ekonomisk plan daterad 2016.01.28
Stadgar för Brf Trädgårdsmästeriet registrerade 2014-11-27
Registreringsbevis för Brf Trädgårdsmästeriet
Köpeavtal för fastigheten Olofstorp 4:337 dat 2016.01.28
Totalentreprenadkontrakt mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Trädgårdsmästeriet dat. 2016.01.28
Offert för finansieringen av Brf Trädgårdsmästeriet med ränteuppdatering 2015.11.25
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016.02.11

Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
GarBo AB

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