



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Tre Små Sillar

Lysekil 2018-04-26

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl

Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@ombildningskonsulterna.se

EKONOMISK PLAN

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 bostadslägenheterna och lokalerna**
- 8. Ekonomisk prognos**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Nyckeltal**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- B. Besiktningsprotokoll DENSIA, daterat 2018-03-13**

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tre Små Sillar. Styrelsen har sitt säte i Lysekil.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2018-04-17.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 2, 2018.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheterna till ett marknadsvärde om 36 250 000 kronor enligt följande:

Fastigheterna kommer att förvärfas genom förvärv av ett aktiebolag (Bohusbolaget AB, org nr 559155-6161). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastigheternas marknadsvärde reducerat med fastigheternas bokförda värde med tillägg av bokfört eget kapital. Någon reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastigheternas värde och dess bokförda värde skall ej ske. Fastigheterna kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kapitlet i inkomstskattelagen (1999:1229).

I Regeringsrättens (numera Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Bohusbolaget AB, org nr 559155-6161, är ett nybildat aktiebolag endast avsett för denna transaktion. Det har ej haft annan verksamhet och kommer att likvideras på säljarens bekostnad efter tillträdet.

Godkända protokoll för OVK och Energideklaration för fastigheterna kommer att överlämnas till föreningen senast tre månader efter tillträdesdagen.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheterna, med det s k bostadsrättstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Brf Tre Små Sillar kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadernas anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär rak avskrivningsmetod.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Detta är en ombildning av en befintlig hyresfastighet till bostadsrätter. Föreningen kommer, efter första kommande kalenderårsskifte, att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag (s k "äkta Brf").

Under ombildningen har föreningen postadress:

c/o Ombildningskonsulterna, Östra Kanalgatan 10, 652 20 Karlstad

KH
JB

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Lysekil Gamlestan 24:1 & 1:6
Adress	N:a Hamng 2 A-C, 4 A-E och G:a Strandg 35 A-B, 453 31 Lysekil
Kommun, län	Lysekils kommun, Västra Götalands län

	Gamlestan 1:6	Gamlestan 24:1
Fastigheternas areal (m2)	283,0	1 007,0
Lägenheter, varav:		
Bostäder (m2)	309,0	1 894,0
Lokaler (m2)	60,0	0,0
Total area (BOA/LOA, m2)	369,0	1 894,0

Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 3 våningar, flera fastighetskroppar
Byggnadsår	1990 resp 1988
Tillbyggnadsår	— resp 1998
Värdeår	1990 resp 1988
Gällande planbestämmelser	Detaljplan Gamlestan 1:5-1:10, Akt 1484-P88/2
Taxeringsvärde LG 1:6	Totalt 2 842 000 SEK varav markvärde 678 000 SEK (2016)
Taxeringsvärde, bostäder	1 928 000 SEK samt markvärde bostäder 617 000 SEK (2016)
Taxeringsvärde, lokaler	236 000 SEK samt markvärde lokaler 61 000 SEK (2016)
Taxeringsvärde LG 24:1	Totalt 16 793 000 SEK varav markvärde 3 793 000 SEK (2016)
Taxeringsvärde, bostäder	13 000 000 SEK samt markvärde bostäder 3 739 000 SEK (2016)
Taxeringsvärde, lokaler	Inga lokaler
Typkod	(LG 1:6) 321 resp (LG 24:1) 320
Försäkringar	Fullvärde

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Ja, innergård
-----------	---------------

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Ja, med cykelrum, lägenhetsförråd, föreningslokal mm
Vind	Nej
Gårdshus	Nej
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl i separat byggnad
TV & bredband	ComHem

Servitut Ekonomisk plan	Inga kända
----------------------------	------------

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betong, pålar eller plintar til berg
Stomme	Betong / Tegel / Trä
Fasader	Målad träpanel, puts på vissa delar
Bjälklag	Betong / Trä
Yttertak	Sadeltak och Pulpettak, Betong- och tegelpannor samt plåt
Fönster	3-glas övervägande, några 2-glas. Karmar och bågar av trä
Trapphus	Ja
Balkonger	Vissa lägenheter har balkong
Hiss	Ja, i ena trapphuset
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme resp direktverkande el i 4A-E
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Vardagsrum	Parkett	Tapet/Målat	Målat
Rum	Parkett/plastmatta	Tapet/Målat	Målat
Kök	Plastmatta	Tapet/Målat	Målat
Badrum	Plastmatta/Klinker	Våtrumstapet/Kakel	Målat

Utrustning i kök Normal köksinredning med över- & underskåp, spiskåpa, diskbänk, bänkskiva, spis, ugn samt kyl/frys

Utrustning i badrum Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar
Vissa lägenheter är förberedda för tvättmaskin

Samtliga lägenheter har garderober o/e klädkammare samt tillhörande lägenhetsförråd.

KA
BB

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Tre Små Sillar köper fastigheterna Lysekil Gamlestan 24:1 & 1:6 för en summa om 36 250 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheterna fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2 BTA)
Fastigheter + aktier	36 250 000	16 019
Lagfartskostnad	295 350	
Pantbrevskostnader	0	
Kassa + Renoveringsfond	3 449 650	
Föreningsbildning	1 250 000	
Moms föreningsbildning	312 500	
Bankkostnader	0	
Totalt	41 557 500	

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 23 829 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	3 500 000	2,50%	87 500	35 000	3 mån
Lån 2	3 000 000	3,00%	90 000	30 000	3 år
Lån 3	2 500 000	3,50%	87 500	25 000	5 år
Summa lån	9 000 000		265 000	90 000	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	32 557 500				
Totalt	41 557 500		265 000	90 000	

Finansiering av det belopp som motsvarar insatserna av de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt ska i första hand ske med ökade lån i bank och i andra hand genom utställande av säljarreverser.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra likvärdiga bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 317 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2018 och uppgår till 1337 kr per enhet (lgh) och år.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	355 000	157
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	25 000	11
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	39 000	17
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	29 000	13
Fastighetsskötsel/snöröjning/trappstäd	75 000	33
Renhållning	20 000	9
Vatten/avlopp	140 000	62
Värme	285 000	126
Fastighetsel	60 000	27
Hisservice	15 000	7
Kabel-TV, Övrigt	30 000	13
Summa	718 000	317
Fastighetsskatt (lokaler)	4 000	
Fastighetsavgift (lägenheter)	41 447	19
Yttre fond, 100 kr/(BOA+LOA)	226 300	100
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	989 747	437
Totalkostnad	1 344 747	594

KF
BB

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och 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)	(kr/m2)
Årsavgifter	1 291 287	571
Hysesintäkter	53 460	24
Övriga intäkter	0	0
Totalt	1 344 747	594

7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 31 st till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 st till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr Skattekv	Vän plan	Antal rum	Yta* (ca) (m ²)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1	Norra Hamngatan 2 A	1001	bv	1 RKV	35,0	1,05	1,59%	402 500	0	402 500	22 720	1 893
2	Norra Hamngatan 2 A	1002	bv	2 ROK	55,0	1,00	2,50%	647 500	0	647 500	34 002	2 834
3	Norra Hamngatan 2 A	1003	bv	2 RKV	58,0	1,00	2,63%	724 500	0	724 500	35 857	2 988
4	Norra Hamngatan 2 A	1004	bv	2 RKV	58,0	1,00	2,63%	724 500	0	724 500	35 857	2 988
5	Norra Hamngatan 2 A	1101	1	3 ROK	76,0	1,00	3,45%	1 172 500	0	1 172 500	46 985	3 915
6	Norra Hamngatan 2 A	1102	1	2 ROK	73,0	1,00	3,31%	1 120 000	0	1 120 000	45 130	3 761
7	Norra Hamngatan 2 A	1103	1	2 ROK	77,0	1,00	3,50%	1 172 500	0	1 172 500	47 603	3 967
8	Norra Hamngatan 2 A	1201	2	2 ROK	63,0	1,00	2,86%	1 200 500	0	1 200 500	38 948	3 246
9	Norra Hamngatan 2 A	1202	2	3 ROK	81,0	1,00	3,68%	1 671 000	0	1 671 000	50 076	4 173
10	Norra Hamngatan 2 A	1203	2	3 ROK	83,0	1,00	3,77%	1 631 000	0	1 631 000	51 312	4 276
11	Norra Hamngatan 2 B	1001	bv	2 ROK	60,0	1,00	2,72%	717 500	0	717 500	37 093	3 091
12	Norra Hamngatan 2 B	1002	bv	2 ROK	50,0	1,00	2,27%	542 500	0	542 500	30 911	2 576
13	Norra Hamngatan 2 B	1003	bv	2 ROK	57,0	1,00	2,59%	675 500	0	675 500	35 239	2 937
14	Norra Hamngatan 2 B	1004	bv	1,5 ROK	40,0	1,00	1,82%	437 500	0	437 500	24 729	2 061
15	Norra Hamngatan 2 B	1101	1	4 ROK	93,0	0,97	4,22%	1 522 500	0	1 522 500	55 770	4 647
16	Norra Hamngatan 2 B	1102	1	1,5 ROK	52,0	1,00	2,36%	787 500	0	787 500	32 148	2 679
17	Norra Hamngatan 2 B	1103	1	3 ROK	86,0	0,97	3,90%	1 330 000	0	1 330 000	51 572	4 298
18	Norra Hamngatan 2 B	1104	1	3 ROK	101,0	0,95	4,58%	1 557 500	0	1 557 500	59 318	4 943
19	Norra Hamngatan 2 B	1105	1	3 ROK	100,0	0,95	4,54%	1 540 000	0	1 540 000	58 731	4 894
20	Norra Hamngatan 2 B	1201	2	1,5 ROK	55,0	1,00	2,50%	910 000	0	910 000	34 002	2 834
21	Norra Hamngatan 2 B	1202	2	3 ROK	87,0	0,97	3,95%	1 347 500	0	1 347 500	52 172	4 348
22	Norra Hamngatan 2 B	1203	2	5 ROK	119,0	0,85	5,40%	2 324 000	0	2 324 000	62 533	5 211
23	Norra Hamngatan 2 B	1204	2	4 ROK	123,0	0,85	5,58%	2 478 000	0	2 478 000	64 635	5 386
24	Norra Hamngatan 2 C	1001	bv	2 ROK	68,0	1,00	3,09%	612 500	0	612 500	42 039	3 503
25	Norra Hamngatan 4 **	1001	bv	3 ROK	45,0	0,85	2,04%	650 000	0	650 000	23 647	1 971
26	Norra Hamngatan 4 **	1101	1	3 ROK	99,0	0,76	4,49%	1 557 500	0	1 557 500	46 515	3 876
27	Norra Hamngatan 4 **	1102	1	2 ROK	73,0	0,80	3,31%	815 500	0	815 500	36 104	3 009
28	Norra Hamngatan 4C **	1103	1	3 ROK	62,0	0,80	2,81%	745 500	0	745 500	30 664	2 555
29	Norra Hamngatan 4E **	1003	bv	1,5 ROK	30,0	0,86	1,36%	350 000	0	350 000	15 950	1 329
30	Gamla Strandgatan 35 A	1001	bv	2 ROK	76,0	1,00	3,45%	647 500	0	647 500	46 985	3 915
31	Gamla Strandgatan 35 B	1002	bv	2 ROK	68,0	1,00	3,09%	542 500	0	542 500	42 039	3 503
Totalt lgh					2203,0	0,95	100,00%	32 557 500	0	32 557 500	1 291 287	107 607
Lokaler/förråd					60,0 m ²			4 455 kr/mån			53 460 kr/år	
Garage					0 st			0 kr/mån			0 kr/år	
P-platser					0 st			0 kr/mån			0 kr/år	
TOTALT					2 263,0 m²			Hyresintäkter, totalt:			53 460 kr/år	

** Lägenheternas uppvärmning sker via direktverkande el som bekostas av lägenhetsinnehavaren, som därför har reducerad månadsavgift med ca 120 kr/kvm och år. Varmvatten ingår däremot i månadsavgiften.

Handwritten signature/initials

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 291 287	1 317 113	1 343 455	1 370 324	1 397 731	1 425 685	1 574 072	1 737 902
Hysesintäkter	53 460	54 529	55 620	56 732	57 867	59 024	65 167	71 950
Summa	1 344 747	1 371 642	1 399 075	1 427 056	1 455 597	1 484 709	1 639 239	1 809 852
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	718 000	732 360	747 007	761 947	777 186	792 730	875 238	966 333
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 876	5 383
Fastighetsavgift	41 447	42 276	43 121	43 984	44 864	45 761	50 524	34 189
Yttre fond	226 300	230 826	235 443	240 151	244 954	249 853	275 858	304 570
Summa	989 747	1 009 542	1 029 733	1 050 327	1 071 334	1 092 761	1 206 496	1 310 476
Kapitalkostnader								
Låneräntor	265 000	262 350	259 700	257 050	271 200	268 375	270 000	255 000
Amortering	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Summa	355 000	352 350	349 700	347 050	361 200	358 375	360 000	345 000
Årsresultat	0	9 750	19 642	29 679	23 063	33 574	72 743	154 376
Ingående fond	3 449 650							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	3 459 400	3 479 042	3 508 721	3 531 784	3 565 358	3 864 694	4 428 339
Ackumulerad yttre fond	0	226 300	457 126	692 569	932 720	1 177 674	2 477 922	3 913 500
Likviditet	3 449 650	3 685 700	3 936 168	4 201 289	4 464 504	4 743 032	6 342 616	8 341 840

Resultat före avskrivningar	0	9 750	19 642	29 679	23 063	33 574	72 743	154 376
Avskrivning med 1%	266 438	266 438	266 438	266 438	266 438	266 438	266 438	266 438
varav amorteras	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
varav avsätts i yttre fond	226 300	230 826	235 443	240 151	244 954	249 853	275 858	304 570
varav årets resultat	0	9 750	19 642	29 679	23 063	33 574	72 743	154 376
Resultat efter avskrivning	49 863	64 139	78 647	93 393	91 580	106 990	172 164	282 509

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 586 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 1 procentenhet från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 2 procentenheter från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	586 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	16	2,71%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	32	5,42%
p 4 El, vatten och värme +25%	55	9,39%
p 5 Hyresintäkt - 30%	7	1,24%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	22	3,80%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3%.

Inflations prognos (kr/m2)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	327	337	347	357	368	379	439
Övriga kostnader	124	127	131	135	139	143	166
Hyresintäkter	24	25	26	27	27	28	33
Avgift per BOA	604	622	641	660	680	700	811

Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyresrätter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsyta ombildas till bostadsrätt osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Skulder, år 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Kostnader, år 1 (SEK)	Kostnadsökning (%)
100%	9 000 000	21,66%	270 000	-
90%	12 255 750	29,49%	367 673	26,57%
80%	15 511 500	37,33%	465 345	41,98%
70%	18 767 250	45,16%	563 018	52,04%
60%	22 023 000	52,99%	660 690	59,13%
50%	25 278 750	60,83%	758 363	64,40%
40%	28 534 500	68,66%	856 035	68,46%
30%	31 790 250	76,50%	953 708	71,69%
20%	35 046 000	84,33%	1 051 380	74,32%
10%	38 301 750	92,17%	1 149 053	76,50%

Beräkningsförutsättningar

- uteblivna insatser lånefinansieras
- oförändrad viktad låneränta
- Kostnader avser brutto, dvs före hyresintäkter mm

10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

Anskaffningskostnad (kr/kvm)		(yta)
Köpeskilling	16 019	(BOA+LOA)
Lagfart	131	(BOA+LOA)
Pantbrev	0	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (inkl moms)	690	(BOA+LOA)
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)		(yta)
Föreningsbelåning	3 977	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	14 779	(BOA)
Förhållande lån/insats	21,7%	(lån av total)
Amorteringstakt	1,0%	
Amortering	40	(BOA+LOA)
Räntekostnad	117	(BOA+LOA)
Drift och underhåll (kr/kvm)		(yta)
Driftkostnader	317	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	437	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	594	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	1 524	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	100	(BOA+LOA)
Resultatprognos (kr/kvm)		(yta)
Månadsavgift per BOA	586	(BOA)
Hysesintäkter lokal per BOA	24	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	24	(BOA)
Avskrivningar, 1%	118	(BOA+LOA)
Kassaflödesprognos (kr/kvm)		(yta)
	<u>År 1</u>	<u>År 11</u>
Summa intäkter	594 (BOA+LOA)	724 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	594 (BOA+LOA)	692 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	1 524 (BOA+LOA)	2 803 (BOA+LOA)

KF
158

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

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och 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, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt (om inte detta tillägg upphandlats av föreningen).
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.

Lysekil 2018-04-26


Charlotte Hamberg


Monique Holmgren


Emelie Hult


Kent Niklasson


Johan Carlsson

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2018
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1337
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	100
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastigheten

	Totalt	Gamlestan 24:1	Gamlestan 1:6
Befintliga pantbrev	23 829 000	19 929 000	3 900 000
Antal lägenheter	31	26	5
Taxeringsvärde	19 635 000	16 793 000	2 842 000

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas

på bokfört värde: 8 013 262 (Eller Taxeringsvärdet om det är högre)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 26,50%
Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 73,50%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 26 643 750 (baserat på % av taxv. fastighet)

Handwritten signature in blue ink.

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	1 291 287	1 317 113	1 343 455	1 370 324	1 397 731	1 425 685	1 454 199	1 483 283	1 512 949	1 543 207	1 574 072	1 737 902
Hysesintäkter	53 460	54 529	55 620	56 732	57 867	59 024	60 205	61 409	62 637	63 890	65 167	71 950
Summa	1 344 747	1 371 642	1 399 075	1 427 056	1 455 597	1 484 709	1 514 404	1 544 692	1 575 585	1 607 097	1 639 239	1 809 852
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	718 000	732 360	747 007	761 947	777 186	792 730	808 585	824 756	841 251	858 076	875 238	966 333
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 505	4 595	4 687	4 780	4 876	5 383
Fastighetsavgift	41 447	42 276	43 121	43 984	44 864	45 761	46 676	47 610	48 562	49 533	50 524	34 189
Yttre fond	226 300	230 826	235 443	240 151	244 954	249 853	254 851	259 948	265 147	270 449	275 858	304 570
Summa	989 747	1 009 542	1 029 733	1 050 327	1 071 334	1 092 761	1 114 616	1 136 908	1 159 646	1 182 839	1 206 496	1 310 476
Kapitalkostnader												
Låneräntor	265 000	262 350	259 700	257 050	271 200	268 375	265 550	262 725	259 900	273 000	270 000	255 000
Amortering	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Summa	355 000	352 350	349 700	347 050	361 200	358 375	355 550	352 725	349 900	363 000	360 000	345 000
Årsresultat	0	9 750	19 642	29 679	23 063	33 574	44 238	55 058	66 039	61 258	72 743	154 376
Ingående fond												
Akkumulerat förvaltningsnetto	0	3 459 400	3 479 042	3 508 721	3 531 784	3 565 358	3 609 596	3 664 654	3 730 693	3 791 951	3 864 694	4 428 339
Akkumulerad yttre fond	0	226 300	457 126	692 569	932 720	1 177 674	1 427 528	1 682 378	1 942 326	2 207 472	2 477 922	3 913 500
Likviditet	3 449 650	3 685 700	3 936 168	4 201 289	4 464 504	4 743 032	5 037 123	5 347 032	5 673 019	5 999 423	6 342 616	8 341 840
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Lån 1 *	3 500 000	3 465 000	3 430 000	3 395 000	3 360 000	3 325 000	3 290 000	3 255 000	3 220 000	3 185 000	3 150 000	2 975 000
Amortering	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Ränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%
Räntekostnad	87 500	86 625	85 750	84 875	100 800	99 750	98 700	97 650	96 600	111 475	110 250	104 125
Lån 2	3 000 000	2 970 000	2 940 000	2 910 000	2 880 000	2 850 000	2 820 000	2 790 000	2 760 000	2 730 000	2 700 000	2 550 000
Amortering	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Ränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnad	90 000	89 100	88 200	87 300	86 400	85 500	84 600	83 700	82 800	81 900	81 000	76 500
Lån 3	2 500 000	2 475 000	2 450 000	2 425 000	2 400 000	2 375 000	2 350 000	2 325 000	2 300 000	2 275 000	2 250 000	2 125 000
Amortering	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Ränta	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Räntekostnad	87 500	86 625	85 750	84 875	84 000	83 125	82 250	81 375	80 500	79 625	78 750	74 375

* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (Lån 1) är 3% fr om år 5 och 3,5% fr o m år 10.

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Tre Små Sillar, org.nr. 769636-2008, och får härmed avge följande intyg.

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 och avser slutlig kostnad.

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.

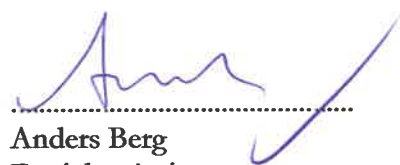
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

En teknisk besiktning har utförts av Densia, se bilaga i ekonomisk plan därför har vi inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök av oss inte kan antas tillföra något.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

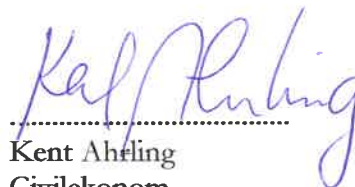
Stockholm 2018-05-23



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2018-05-23



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Tre Små Sillar, org. nr. 769636-2008.

Registreringsbevis Brf Tre Små Sillar Bolagsverket 2018-04-17,
stadgar registrerade Bolagsverket 2018-04-17,
fastighetsdatautdrag Metria Fastighetssök 2 st 2018-02-16,
bankoffert Swedbank 2018-04-25,
värdering lägenheter Fastighetsbyrån 2018-02-12,
besiktningsprotokoll Densia 2018-03-13,
lokalhyreskontrakt 4Strom AB 2011-02-09,
tillträdesagenda,
registreringsbevis Bohusbolaget AB Bolagsverket 2018-05-07,
aktieöverlåtelseavtal Bohus Fastighets AB – Brf Tre Små Sillar utkast 2018-05-10,
köpekontrakt och köpebrev Bohus Fastighets AB – Bohusbolaget AB utkast,
transportköp Bohusbolaget AB – Brf Tre Små Sillar utkast.

