

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BERGADALSPARK ÄNGEN

Org nr. 769632-6920

Bollebygds kommun

21 december 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga utgifter/utbetalningar. Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13-14

Bilagor

Garantiförbindelse eventuellt osålda lägenheter

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bergadalspark Ängen, org.nr. 769632-6920, som har sitt säte i Bollebygds kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2 augusti 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen uppför två stycken tvåvånings flerfamiljshus och ett radhus med totalt 17 bostäder för upplåtelse med bostadsrätt. Byggnadsarbetena startade juni 2017. Upplåtelse och inflyttning sker etappvis med start 26 februari 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet. Entreprenaden genomförs på totalentreprenad.

Bostadsrättsföreningen förvärvar från Swebostad Fastigheter AB org.nr. 559018-7752 bolaget Bergadalspark nr 3 AB org.nr. 559070-0307, som är ägare av fastighet där föreningens hus skall uppföras. Bergadalspark nr 3 AB tecknar avtal om totalentreprenad om uppförande av husen.

Affären med bolaget Bergdalspark nr 3 AB ger upphov till en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Skatten realiserar endast om föreningen ändrar syfte med sin verksamhet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 1,9 mkr

En utställd bankgaranti hos Swedbank Sjuhärad garanterar säkerheten för återbetalning av insatser enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen (1991:614). Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörs entreprenadförsäkring.

Swebostad AB org.nr. 556987-9330 garanterar att stå för alla merkostnader för eventuellt osålda lägenheter.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Bollebygd Erikstorp 2:81 och 2:88, Bollebygds kommun	
Adress:	Rans Floges väg	
Ägande:	Föreningen äger sin fastighet	
Detaljplan:	Antagen 2012-03-15, laga kraft 2014-09-04	
Bygglov:	Beviljades 2017-02-06	
Fastigheternas totala areal:	4 065	kvm
Bostadsarea:	1 448	kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostäder:	17	st

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gräsplaner, gångtor, körytor, parkering, fiberinstallation och miljöhantering.

Gångtor och parkering plattläggs respektive asfalteras.

Föreningen svarar för skötsel efter inflyttning, sådd samt eventuella planteringar, lekplats, miljöhus, fiberhus, parkering m.m.

Tomtmark enskild

I upplåtelse till varje bostad ingår uteplats enligt ritning. I upplåtelse till varje radhus ingår även tomtmark. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av egen uteplats, entregång och tomt.

Parkering, förvaring, avfallshantering

Till varje bostad hör parkering på gemensam gårdsparkering. Gemensam avfallshantering för föreningen.

Servitut

Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggning Erikstorp GA:23 som innefattar skötsel och underhåll av närliggande grönområde/parkmark. Fastighet Erikstorp 2:81 belastas av servitut i den västra och östra delen som ger rätt för grannfastigheter Erikstorp 2:83 och 2:88 att använda området som parkeringsplats för fordon. Ytterligare servitut kommer preliminärt att skrivas in för:

1) Fiberinstallation och nyttjande av teknikhus mot ersättning inom Brf Bergadalspark Trädgårdars fastighet omfattande rätt att dra fiberanslutning till tjänande fastighets teknikhus, rätt att ansluta och utnyttja fibercentral på tjänande fastighet. Härskande fastighet betalar sin andel för drift av fibercentral

Bostädernas biutrymme

Separata oisolerade förråd finnes till samtliga bostäder.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Träelement
Bjälklag	Betong eller trä
Yttertak	Takstolar av trä och taktäckning av papp
Fasad	Liggande träpanel
Entrédörrar	Trä
Fönster och fönsterdörrar	Trä/aluminium med 3-glas isoleraruta
Innerväggar	Gipsbeklädda lättväggar
Uppvärmning	Vattenburna radiatorer
Ventilation	Frånluftsvärmepump med återvinning
TV/Tele/Data	Fiber

Kortfattad rumsbeskrivning

Golv	Ekparkett 3-stav Klinkers i våtrum
Golvsocklar	Trä, fabriksbehandlade
Foder	Trä, fabriksbehandlade
Fönster- och dörrsmygar	MDF, fabriksbehandlad
Fönsterbänkar	Sten
Vägg	Målad gips Kakel i våtrum Stänkskydd av glasskiva i kök ovan bänkskiva
Tak	Fabriksbehandlad spånskiva eller målat
Förvaring	Skåpsförvaring enligt ritning

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Kontraktsumma för totalentreprenad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt lagfarter och pantbrev.	51 475 000 kr
---	---------------

Föreningens kassa/ likviditetsreserv	100 000 kr
--------------------------------------	------------

Total anskaffningskostnad	51 575 000 kr
----------------------------------	----------------------

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas till ca 18 000 000 kr

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt <i>(Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E)</i>	18 400 000 kr
---	---------------

Insatser	33 175 000 kr
----------	---------------

Summa beräknad finansiering	51 575 000 kr
------------------------------------	----------------------

Pantbrev i fastigheterna ligger som säkerhet för fastighetslånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dessa fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FONDAVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp, kr	Löptid år	Bindn. tid	Ränta	Amort- ering	Ränta kr	Amortering enl. plan	Summa, kr
Bottenlån A	6 133 000	100	Rörlig	1,80%	1%	110 394	61 330	171 724
Bottenlån B	6 133 000	100	3 år	2,22%	1%	136 153	61 330	197 483
Bottenlån C	6 134 000	100	5 år	2,63%	1%	161 324	61 340	222 664
Summa	18 400 000		Snittränta	2,22%		407 871	184 000	591 871
Insatser	33 175 000							
Projektkostn.	51 575 000							
Kapitalutgifter						407 871	184 000	591 871
Övriga kostnader								0

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränta och amortering är redovisad med offert om lån från Swedbank Sjuhärad daterad 2017-11-30 som grund och med ett påslag med räntereserv om:

0,70%

kronor

Ränteutgift för totalt lån om, kr	18 400 000	
Snittränta	2,22%	407 871
Amortering		184 000

Beräknad kapitalutgift år 1 **591 871**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll enligt underhållsplan:

	40	kr/BOA	57 920
Driftskostnader och övriga kostnader.	192	kr/BOA	278 000
Fastighetsavgift utgår ej de första 15 kalenderåren			0

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **927 791**

Avskrivning på byggnadsvärde

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningarna sker enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningarna kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. Avskrivningarna har beräknats på summan för byggprojektets uppförande enligt nedan.

				<u>kronor</u>
Avskrivning	120	år	Byggnadsvärde, kr	41 065 000
				342 208

Föreningens driftskostnader

Förvaltningskostnader	År 1
Ekonomisk förvaltning	30 000
Fastighets förvaltning	40 000
Fastighetsförsäkring	25 000
Vatten Brf	35 000
Vatten lägenheter	68 000
El	20 000
Sophämtning	40 000
Löpande underhåll	10 000
Gemensamhetsanläggning	10 000
Summa	278 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge under

Avsättning till yttre underhållsfond	57 920	40	kr/kvm BOA
Summa drift och avsättningar	335 920		

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter BOA

	<u>kr/kvm BOA</u>
Anskaffningskostnad	35 618
Belåning (slutfinansiering)	12 707
Insatser	22 911
Årsavgift	594
Föreningens driftkostnad, år 1	192
Enskildas driftkostnad, år 1	218
Avsättning + avskrivning. År 1	276
Kassaflöde, år 1	40

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar

Årsavgift bostäder

860 000 kr

Vattenförbrukning

68 000 kr

Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

928 000 kr

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	BOA Vån.	BOA kvm	Lgh-beskrivn	Insats kr	Insats kr/kvm	Andelstal %	Årsavgift kr/år	Års-avgift kr/år	Månads-avgifter kr/mån	Kostn. ber. El/värme kr/mån	Kostn. ber. Vatten kr/mån	Summa ber. kostnad kr/mån
H1	bv	71	3 rok	1 650 000	23 239	4,90%	42 169	594	3 514	1 167	333	5 014
H2	bv	71	3 rok	1 575 000	22 183	4,90%	42 169	594	3 514	1 167	333	5 014
H3	bv	71	3 rok	1 750 000	24 648	4,90%	42 169	594	3 514	1 167	333	5 014
H4	öv	71	3 rok	1 700 000	23 944	4,90%	42 169	594	3 514	1 167	333	5 014
H5	öv	71	3 rok	1 650 000	23 239	4,90%	42 169	594	3 514	1 167	333	5 014
H6	öv	71	3 rok	1 795 000	25 282	4,90%	42 169	594	3 514	1 167	333	5 014
V1	bv	79	4 rok	1 825 000	23 101	5,46%	46 920	594	3 910	1 167	333	5 410
V2	bv	79	4 rok	1 750 000	22 152	5,46%	46 920	594	3 910	1 167	333	5 410
V3	bv	88	4 rok	1 950 000	22 159	6,08%	52 265	594	4 355	1 167	333	5 855
V4	öv	79	4 rok	1 795 000	22 722	5,46%	46 920	594	3 910	1 167	333	5 410
V5	öv	79	4 rok	1 850 000	23 418	5,46%	46 920	594	3 910	1 167	333	5 410
V6	öv	88	4 rok	1 925 000	21 875	6,08%	52 265	594	4 355	1 167	333	5 855
RH1	Rad	106	5 rok	2 495 000	23 538	7,32%	62 956	594	5 246	1 333	333	6 913
RH2	Rad	106	5 rok	2 425 000	22 877	7,32%	62 956	594	5 246	1 333	333	6 913
RH3	Rad	106	5 rok	2 395 000	22 594	7,32%	62 956	594	5 246	1 333	333	6 913
RH4	Rad	106	5 rok	2 350 000	22 170	7,32%	62 956	594	5 246	1 333	333	6 913
RH5	Rad	106	5 rok	2 295 000	21 651	7,32%	62 956	594	5 246	1 333	333	6 913
Total BOA	1448			33 175 000	22 911	100,0%	860 000	594		20 667	5 667	
Antal lgh	17											

Kostnad för bostadsrättshavarens egen förbrukning av hushållsel, kall- och varmvatten och uppvärmning ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning. Kostnad för TV, tele och data startar från 99kr/månad och ingår inte i årsavgiften. Driftskostnaden varierar för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Angiven driftskostnad i tabell grundas på en normalförbrukning för uppvärmning, varmvatten och hushållsel på ca 6000-8000 kwh/år beroende på bostadens storlek. Vattenförbrukning beräknas till ca 125 m3/år och lägenhet.

H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos, kr		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utbetalningar								
Räntor	not 1	407 871	403 792	399 713	446 200	441 600	437 000	496 800
Amortering	not 2	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000
Driftskostnad	not 3	278 000	283 560	289 231	295 016	300 916	306 934	338 880
Fastighetsskatt		0	0	0	0	0	0	0
Summa årsutbetalningar		869 871	871 352	872 945	925 216	926 516	927 934	1 019 680
Inbetalningar								
Årsavgifter	not 4	860 000	877 200	894 744	912 639	930 892	949 509	1 048 335
Vattenförbrukning		68 000	69 360	70 747	72 162	73 605	75 077	82 892
Summa inbetalningar		928 000	946 560	965 491	984 801	1 004 497	1 024 587	1 131 227
Årets nettobetalningar		58 129	75 208	92 547	59 585	77 981	96 653	111 546
Föreningens kassa								
Ingående saldo		100 000						
Kassabehållning		158 129	233 337	325 884	385 469	463 450	560 102	1 250 689
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond								
	not 5	57 920	116 998	177 258	238 724	301 418	365 366	704 812

Bokföringsmässig resultatprognos, tkr		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader								
Räntor	not 1	407 871	403 792	399 713	446 200	441 600	437 000	496 800
Avsättning till yttre underhållsfond	not 5	57 920	59 078	60 260	61 465	62 694	63 948	70 604
Driftskostnader	not 3	278 000	283 560	289 231	295 016	300 916	306 934	338 880
Fastighetsskatt	not 6	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning		342 208	342 208	342 208	342 208	342 208	342 208	342 208
Summa årskostnader		1 085 999	1 088 639	1 091 413	1 144 889	1 147 419	1 150 091	1 248 493
Intäkter								
Årsavgifter		860 000	877 200	894 744	912 639	930 892	949 509	1 048 335
Årets bokföringsmässiga resultat		-225 999	-211 439	-196 669	-232 250	-216 527	-200 582	-200 158
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat		-225 999	-437 438	-634 107	-866 357	-1 082 885	-1 283 466	-2 121 888

Det bokföringsmässiga resultatet har ingen påverkan på föreningens kassabehållning/likviditet.

Antagen inflation är 2% per år vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys:

	År 1-3	År 4-10	År 11
1) Räntesats under hela prognosperioden avser snittränta inkl. räntereserv om totalt:	2,22%	2,50%	3,00%

2) Amortering enligt rak plan 1% årligen.

3) Driftskostnad beräknas öka med antagen inflation.

4) Årsavgiften beräknas öka 2% per år

5) Avsättning till yttre underhållsfond beräknas öka med antagen inflation. Underhållsfonden förutsätts att inte användas under prognosperioden. Avsättning för ommålning av träfasader täcks dock av underhållsfond och bedöms behöva ske inom ca 10 år.

6) Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. År 16 utgår 110 000 kr i fastighetsavgift, beräknad med hänsyn till inflation. Kassaflödet täcker denna kostnad.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarie, kr/kvm BOA	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift vid 1% lägre ränta	467	480	493	472	486	501	520
Årsavgift enligt prognos	594	606	618	630	643	656	724
Årsavgift vid 1% högre ränta	721	732	742	719	730	742	749

Inflationsscenario, kr/kvm BOA	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift vid 1% lägre inflation	594	603	613	623	633	643	697
Årsavgift enligt prognos, inflation 2%	594	606	618	630	643	656	724
Årsavgift vid 1% högre inflation	594	608	623	638	653	669	753

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

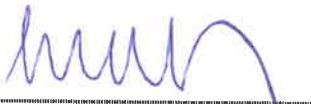
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall, på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
4. Bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den i bostadsrätten ingående marken enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift skall erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill såkallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
8. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel, kallt och varmt vatten, uppvärmning och TV, tele och data.
9. De i angivna uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m, hänför sig till, vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande, kända kostnader. Detta innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.

Lidköping 2017-12-21

Bostadsrättsföreningen Bergadalspark Ängen



Thomas Fröjd



Lennart Hörling



Anders Molinder