

Ekonomisk plan för
**Bostadsrättsföreningen
Lärjegården**

Organisationsnummer: 769633-8743



Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Lärjegården

Insatser (genomsnitt)	27 624	kr/m ² Boarea
Årsavgifter	585	kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta + 1%)	119	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	11 900	kr/m ² Boarea
Sparande i föreningen (Amortering och Yttre fond år 1)	125	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Endast fastighetsel)	2	kWh/m ² Boarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,90	%
Bilplatser med hyresrätt andel av intäkter	1	%

Fastigheten

Kommun: Göteborg
Fastighetsbeteckning: Angered 125:3
Adress: Bandtraktorgatan 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 121, 123, 125, 424 67 Angered
Tomtareal: 4 043 m²

Bygglov beviljades 2018-05-18

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheten sedan 2018-10-26

Färdigställandegrad för byggnationen är, då denna plan undertecknas, ca 75%.

Föreningen kommer att bli ett s k "äkta" bostadsföretag.

Gemensamhetsanläggningar:

Göteborg Angered GA:157

Kommunikationsytor, parkeringsplatser, miljöhus, planteringar, lekplats, ledningar för vatten o avlopp, fiberledningar, elledningar, gemensamt dike, fördröjningsmagasin för dagvatten samt skyltar.

Göteborg Angered GA:158

Parkering med manöveritor, skyltar, bullerskärm, planteringar, belysning och oljeavskiljare.

Andelstal

180/1334

20/80

Ekebergets samfällighetsförening är bildad för förvaltning av anläggningarna.

Fastigheten innehas av föreningen med äganderätt.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp: Småhus i radhusform
Antal: 18 radhus fördelat på 4 längor
Våningsantal: Två våningar
Färdigställandeår: 2019

Övriga hus: Ett kallförråd till varje radhus
Ett gemensamt miljöhus

Boarea (BOA): 1 890 m²

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning Isolerad bottenplatta av betong på mark.
Bärande stomme Trä
Fasad/yttervägg Målad träfasad med stående träpanel.
Innerväggar, ej bärande Gipsskiva, regelverk
Yttertak Råspont, papp
Fönster/fönsterdörr Trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Ytterdörr Trä, med rektangulärt fönster, förrådsdörr i trä.
Plåtarbeten Hänggrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres i plåt.
Mark Trappa till entré i trä. Uteplats på baksidan i trä.
Värmesystem Bostadshusen värms upp med frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme i entrévåning och radiatorer samt vattenburen handduktork på övre plan via egna elabonnemang.
Ventilation Frånluftsventilation med värmeåtervinning. Tilluft via ventiler i fönster.
El-installationer Varje radhus har egen elcentral med automatsäkring och jordfelsbrytare.
TV/Tele/Data Telenor, öppet bredbandsnät, Open Universe.
VA Kommunalt VA. Föreningen har abonnemang för vatten och debiterar bostadsrättshavarna för kallvatten efter förbrukning via undermätare. Uppvärmning av vattnet sker via den egna värmepumpen.

Lägenheter (radhus)

Lägenhetstyp	Antal
4 RoK	18
Summa	18

Rumsbeskrivning				
Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Allmänt interiör	Tvåstavs fanérgolv	Slät målad	Gipsplank vita	Vita, släta innerdörrar och garderober. Grå fönsterbänkar i sten. Vita fönster- smygar i gips. Vita , fabrikslackerade socklar och dörrfoder/listverk.
Kök	Tvåstavs fanérgolv	Slät målad	Gipsplank vita	Snickerier Marbodal. Energieffektiva vitvaror typ Siemens. Kyl och frys, glaskeramikhäll inbyggd ugn i bänkskåp och mikro i överskåp. Diskmaskin. Vit, utdragbar fläkt. Stänkskydd i laminat.
Badrum/dusch övre plan	Klinker	Kakel	Gipsplank vita	Golvstående WC-stol och kommod med handfat och spegelskåp. Badkar.
WC/tvätt entréplan	Klinker	Kakel	Gipsplank vita	Golvstående WC-stol och kommod med handfat och spegelskåp. Duschväggar i klarglas. Bänkskiva i laminat ovan energieffektiv tvättmaskin och torktumlare Vita överskåp.
<u>Övrigt</u>				
Trappa	Trätrappa vit			

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

På fastigheten finns gemensamt utrymme för:
Sopsortering i separat miljöhus vid infarten till området.
Gemensam innergård

Dessutom finns gemensam:

Telenor, öppet bredbandsnät, Open Universe. Föreningen äger fastighetsnätet.
Respektive bostadsrättshavare köper de tjänster de önskar.

Lägenhetsförråd:

Till varje radhus hör ett kallförråd beläget på upplåten tomtyta

Parkering

Föreningen har via gemensamhetsanläggning Göteborg Angered GA:158 tillgång till
20 p-platser för uthyrning till medlemmarna. 1 p-plats är ämnad till respektive bostad.
Föreningen har även 3 st HCP-platser på fastigheten. Kostnad för parkering ingår ej i
årsavgiften.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad. Bostadsrättstillägg ingår
för alla lägenheter. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2020)

Mark	4 014 tkr
Byggnad	18 162 tkr
Totalt	22 176 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den
ekonomiska planen registrerats, vilket beräknas ske under maj-juni 2019.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske i september 2019.

Anskaffningskostnad

Kostnad för förvärv av fastigheten	13 056 tkr
Kostnad för entreprenadavtal	61 645 tkr
Total slutligt känd anskaffningskostnad	74 701 tkr
Bokfört värde mark (preliminärt)	13 253 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)	61 448 tkr
Summa bokfört värde	74 701 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån.
SBAB har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån.
Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	52 210 tkr
Bottenlån	22 491 tkr
Summa finansiering	74 701 tkr

Kapital

Ränta och amortering

	Belopp tkr	Räntesats *) %	Ränta tkr	Amortering **) tkr	Ränta+ Amortering tkr	
Bottenlån	22 491	2,90	652	112	764	ränta preliminär
Summa kapital	22 491	2,90	652	112	764	

Ränta och amortering år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Ränta	652	649	646	642	639	636	616	590
Amortering	112	112	112	112	112	141	176	220
Summa utbetalningar	764	761	758	754	751	777	792	810

*) I ekonomisk plan har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering.

Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2019-05-08: 3 månader 1,08 %, 2 år 1,18 % och 5 år 1,45 %. Genomsnittsräntan blir 1,24 %.

**) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan i femårstrappa. Amorteringsplan är ej fastställd.

Avskrivningar år 1-6, år 11 och år 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Avskrivning byggnad	842	842	842	842	842	842	842	842
Summa *	842	842	842	842	842	842	842	842
Redovisat resultat *	-606	-604	-601	-599	-596	-565	-516	-456

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Driftkostnader

Inflationsantagande	2,00%	
Adm, ekonomisk och teknisk förvaltning, skötsel och städning samt samfällighetsförening	157 tkr	preliminär
Renhållning	29 tkr	preliminär
VA-kostnader	57 tkr	preliminär
Fastighetsel	7 tkr	preliminär
Försäkring	30 tkr	preliminär
Övriga kostnader	10 tkr	preliminär
	290 tkr	

Driftbetalningar år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Skötsel och administr.	157	160	164	167	170	174	192	212
Renhållning	29	30	30	31	32	32	36	39
VA-kostnader	57	58	59	60	62	63	69	77
Fastighetsel	7	7	7	7	7	8	8	9
Försäkring	30	31	31	32	33	33	37	41
Fastighetsavgift/ -skatt **	0	0	0	0	0	0	0	202
Övriga utbetalningar	10	11	11	11	11	11	13	14
Summa driftutbetalningar	290	297	302	308	315	321	353	594

*) Driftutbetalningar som beräknas öka i takt med inflation.

**) Fastighetsskatt på bostäder som belöper på tiden tom av Skatteverket fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden. Befrielse från fastighetsavgift för bostäder gäller t.o.m. år 15.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang el. likn:

TV, bredband - eget abonnemang
Uppvärmning av radhus och vatten via luftvärmepump - eget abonnemang
Bilplats - separat hyresavtal

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämning

Avsättning till fond för yttre underhåll *	123 tkr
Summa fondavsättning	123 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Årliga utbetalningar

Kapital	764 tkr
Drift	290 tkr
Fondavsättning	123 tkr
Summa kostnader	1 177 tkr

Årliga inbetalningar

Årsavgifter	1 890 m ² BOA	(584 kr/m ²)	1 105 tkr
Hyresinbetalningar			
Bilplatser	20 st	(300 kr/pl* mån)	72 tkr
Summa inbetalningar			1 177 tkr

Årliga inbetalningar år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Årsavgifter	1 105	1 128	1 150	1 173	1 197	1 221	1 348	1 488
Hyresinbetalningar								
Bilplatser	72	73	75	76	78	79	88	97
Summa inbetalningar	1 177	1 201	1 225	1 249	1 275	1 300	1 436	1 585

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m²) i olika räntelägen *		
	1% lägre	2,90%	1% högre
1	466	585	704
2	478	597	715
3	491	609	726
4	504	621	738
5	517	633	750
6	530	646	762
11	601	699	825
16	680	852	895

Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	585	585	585
2	595	597	598
3	605	609	612
4	615	621	626
5	626	633	641
6	636	646	656
11	692	699	736
16	754	852	825

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden.

Kalkylen innehåller fonderingar för att möta kommande kostnadsökningar.

Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindingstider finns förutsättningar att reducera föreningens ränterisk.

Insatser, årsavgifter och andelstal

Adress		Lgh-nr Brf	Lägenhets- storlek	Boarea m²	Insats kr	Årsavgift kr/mån exkl hushållsel, uppvärmn, vatten	Årsavgift kr/mån schablon vatten	Årsavgift * kr/mån inkl vatten	Andelstal årsavgift %
Bandtraktorgatan	73	1	4 rok	105	2 945 000	4 980	138	5 118	5,5556
	75	2	4 rok	105	2 825 000	4 980	138	5 118	5,5556
	77	3	4 rok	105	2 875 000	4 980	138	5 118	5,5556
	79	4	4 rok	105	2 875 000	4 980	138	5 118	5,5556
	81	5	4 rok	105	2 945 000	4 980	138	5 118	5,5556
	125	6	4 rok	105	2 945 000	4 980	138	5 118	5,5556
	123	7	4 rok	105	2 875 000	4 980	138	5 118	5,5556
	121	8	4 rok	105	2 945 000	4 980	138	5 118	5,5556
	101	9	4 rok	105	2 945 000	4 980	138	5 118	5,5556
	99	10	4 rok	105	2 875 000	4 980	138	5 118	5,5556
	97	11	4 rok	105	2 875 000	4 980	138	5 118	5,5556
	95	12	4 rok	105	2 875 000	4 980	138	5 118	5,5556
	93	13	4 rok	105	2 945 000	4 980	138	5 118	5,5556
	91	14	4 rok	105	2 945 000	4 980	138	5 118	5,5556
	89	15	4 rok	105	2 825 000	4 980	138	5 118	5,5556
	87	16	4 rok	105	2 875 000	4 980	138	5 118	5,5556
	85	17	4 rok	105	2 875 000	4 980	138	5 118	5,5556
	83	18	4 rok	105	2 945 000	4 980	138	5 118	5,5556
Summa				1 890	52 210 000	89 642	2 484	92 126	100,00

*) I årsavgiften ingår kostnad för normalförbrukning av kallvatten. Förbrukning av vatten kommer att mätas separat för varje radhus och regleras retroaktivt.

Avgifter täcker även räntor och amorteringar samt avsättning till underhållsfond. Kostnad för uppvärmning, uppvärmning av vatten, hushållsel, TV och bredband tillkommer.

Beräknad kostnad för uppvärmning av radhus och vatten, 600 kr/mån. Beräknad kostnad för hushållsel 400 kr/mån.

Kostnaden varierar beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Separat elabonnemang tecknas av bostadsrättshavaren.

Särskilda förhållanden

- A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.
Årsavgifterna fördelas med ledning av lägenhetens andelstal.
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar.
Avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrätt skall tas ut enligt föreningens stadgar.
Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Göteborg Angered GA:157 tillsammans med fastigheterna Angered 125:1, Angered 125:2, Angered 125:4 och Angered 125:5.
Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Göteborg Angered GA:158 tillsammans med fastigheterna Angered 125:1, Angered 125:2, Angered 125:4 och Angered 125:5.
Fastighetens andelstal i GA:157 beräknas till 180/1334 och i GA:158 20/80.
Ekebergets samfällighetsförening är bildad för förvaltning av anläggningarna.
- C Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna i huvudsak följande avtal:
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende byggnation å föreningens fastighet.
Köpeavtal Göteborg Angered 125:3.
Avtal med el-nätägare
Avtal med el-energileverantör
Avtal avseende fastighetsskötsel
Avtal med RB Fastighetsägare (Riksbyggen) avseende administrativ/ekonomisk förvaltning
Renhållningsavtal
VA-abonnemang
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg.
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare, Fastighetsbyrån.
Avtal med SBAB avseende slutfinansiering av bottenlån.
Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningar
- D Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom ett fastighetsköp.
- E Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- F I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Göteborg 2019-05-13


Olle Kruus


Åke Ahlinder


Anna Salqvist

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Lärjegården, orgnr. 769633-8743, Göteborgs kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-05-13, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

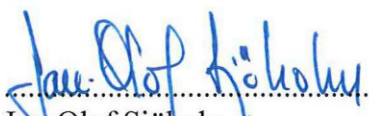
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Stockholm den 15 maj 2019


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-05-15 för Brf Lärjegården

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2018-10-16
Föreningens Stadgar registrerade 2017-08-04
Bankoffert 2018-04-14 med komplettering 2019-05-08
Fastighetsfakta 2019-05-03
Bygglov 2018-05-18
Startbesked hus 2019-01-07
Starbesked mark och grund 2018-09-14
Köpekontrakt 2018-10-17
Köpebrev 2018-10-17
Totalentreprenadkontrakt 2018-10-17
Sammanställning Anskaffningskostnad 2018-10-16
Fastställande av slutlig anskaffningskostnad 2019-05-10
Förbindelse från Veidekke ASA och Veidekke Bostad AB 2018-10-17
Beräkning tax.värde 2019-05-08
Beräkning driftkostnader 2017-11-02
Komponentavskrivning enl. K3
Situationsplan, planritningar, fasader
Aktuella bilder från byggplatsen