



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen

Trollhättan 2020-05-12

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl

Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@ombildningskonsulterna.se

OB/KR

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 lokalema**
8. **Ekonomisk prognos**
9. **Känslighetsanalys**
10. **Nyckeltal**
11. **Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. **Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen. Styrelsen har sitt säte i Trollhättan. 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 2018-03-14.

Föreningen har bildats i syfte att köpa fastigheten Trollhättan Lodjuret 8, efter att pågående nyproduktion har slutförts. Fastigheterna innehåller totalt 39 bostadsrättslägenheter fördelat på 5 våningar. Förvärv av fastigheten samt upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 3, 2020, efter godkänd slutbesiktning.

Beräkningar av Brf's årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2020.

Slutlig förvärskostnad är känd.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 138 560 990 kronor enligt följande: Fastigheten kommer att förvärvas genom förvärv av en ekonomisk förening ("Dicksonplatsen Utveckling Ekonomisk förening, org nr 769634-5128"). Samtliga andelar i den ekonomiska föreningen kommer att överlåtas enligt avtal till Bostadsrättsföreningen vid tillträdesdagen, 1:e juli 2020. Köpeskillingen för den ekonomiska föreningen kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde med ett tillägg av det egna kapitalet i den ekonomiska föreningen. Fastigheten kommer därefter, genom att den ekonomiska föreningen fusioneras upp i bostadsrättsföreningen, överförs till bostadsrättsföreningen.

Den samlade köpeskillingen för andelarna i den ekonomiska föreningen och för fastigheten uppgår för Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsens del till totalt 138 560 990 kronor. Beloppet inkluderar samtliga kostnader för förvärvet av andelarna samt inkluderar även eventuella skattekonsekvenser. Säljarna av andelarna i Dicksonplatsen Utveckling Ekonomisk förening garanterar enligt avtal den samlade förvärskostnaden till högst 138 560 990 kronor.

Säljaren står för alla garantier för entreprenaden enligt överlåtelseavtalets utformning.

Säljaren står för samtliga kostnader för lagfart, pantbrev för föreningens lån och arvode till mäklare för försäljning av bostadsrätterna enligt överlåtelseavtalets utformning.

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

Brf Dicksonplatsen kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed. Rak avskrivningsmetod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för det inre underhållet. Avskrivning är 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 avskrivningstiden 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Under ombildningen har föreningen postadress:

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

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Trollhättan Lodjuret 8	
Adress	Bangårdsgatan 7, 9 och Dicksongatan 2, 461 32 Trollhättan	
Kommun, län	Trollhättans kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal	564 m ²	
Lägenheter varav bostäder	2 668,2 m ²	(39 st)
Lokaler	0,0 m ²	(0 st)
Total area	2 668,2 m ²	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 4 respektive 5 våningar, plus garagevåning	
Byggnadsår	2019/2020	
Värdeår	2020	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 1488K-D8/2008	
Taxeringsvärde	52 800 000 SEK varav markvärde 7 800 000 SEK (Prel. beräkn.)	
Typkod	320	
Försäkringar	Fullvärde	

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdspan Ja, med sophantering, cykelparkering och rekreationsyta mm

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan Ja, med cykelrum, garageplatser mm

Vind Nej

Gårdshus Nej

Soputrymmen Sopor hanteras via kärl

TV & Bredband Ansluten till Stadsnät

Servitut I planområdets västra gräns mot fastigheten Lodjuret 2 begränsas inte byggrätter förhållande till fastighetsgräns. Ny byggnad får därmed placeras mot fastighetsgräns. För skötsel och åtgärder på fasad som ligger närmare än 1,5 m frö fastighetsgräns behöver ett servitut för tillträde bildas, belastande Lodjuret 2. Servituten bildas genom lantmäteriförättning.

Korfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundläggning på berg
Stomme	Betong
Fasader	Puts
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tegel
Fönster	3-glas
Trapphus	3 st
Balkonger	Ja, de flesta lägenheter har balkong eller uteplats
Hiss	3 st
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anlutning	Kommunalt

Korfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Rum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, spiskåpa, diskbänk, bänkskiva, spishäll, ugn, micro, diskmaskin samt kyl/frys		
Utrustning i badrum	Handfat, skåp, wc-stol, duschplats, Tvättmaskin & torktumlare (alt Kombimaskin i vissa lägenheter)		
Förrådsutrymmen	Separata lägenhetsförråd		

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen köper fastigheten Trollhättan Lodjuret 8 för en summa om 138 560 990 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ² BTA)
Fastighet + andelar i Ek förening	138 560 990	52 430
Lagfartskostnad	0	
Pantbrevskostnader	0	
Kassa + Renoveringsfond	50 000	
Föreningsbildning	99 000	
Moms föreningsbildning	24 750	
Bankkostnader	10 000	
Totalt	138 744 740	

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 0 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	12 500 000	2,00%	250 000	125 000	3 mån
Lån 2	12 500 000	2,50%	312 500	125 000	3 år
Lån 3	12 352 000	3,00%	370 560	123 520	5 år
Summa lån	37 352 000		933 060	373 520	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser *	101 392 740				
Totalt	138 744 740		933 060	373 520	

* Säljaren garanterar att köpa alla eventuellt osålda bostadsrätter på tillträdesdagen, till de villkor som anges i den Ekonomiska planen.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Drifkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budaeterade till ca 214 kr/kvm (vta) och år. se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2020 och uppgår till 1 429 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. Föreningens tillämpliga rak avskrivningsmodell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 306 580	494
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	26 000	10
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	39 000	15
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	19 000	7
Fastighetsskötsel/trappstäd/snöreörjning	52 000	20
Renhållning	32 000	12
Vatten/avlopp	84 000	32
Värme	225 000	85
Fastighetsel	52 000	20
Hisservice inkl nödtelefon	12 000	5
Stadsnät, Övrigt	25 000	9
Summa	566 000	214
Fastighetsskatt (lokaler, garage)	4 320	2
Fastighetsavgift (* Fastighetsavgift utgår inte år 1-15, men fr år 16)	0	0
Yttre fond, 30 kr/(BOA+LOA)	79 284	30
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	649 604	246

Totalkostnad

1 956 184

740

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.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Årsavgifter	1 668 184	631
Hysesintäkter	288 000	109
Övriga intäkter	0	0
Totalt	1 956 184	740

7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 39 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt är 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr Skattekv	Vån 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	Bangårdsgatan 7	1001	1	3	91,4	0,95	3,46%	3 475 860	0	3 475 860	54 609	4 551
2	Bangårdsgatan 7	1002	1	1	32,5	1,20	1,23%	1 293 140	0	1 293 140	24 528	2 044
3	Bangårdsgatan 7	1003	1	3	69,5	1,00	2,63%	2 679 000	0	2 679 000	43 710	3 643
4	Bangårdsgatan 7	1101	2	3	91,4	0,95	3,46%	3 475 860	0	3 475 860	54 609	4 551
5	Bangårdsgatan 7	1102	2	2	45,4	1,10	1,72%	1 784 100	0	1 784 100	31 408	2 617
6	Bangårdsgatan 7	1103	2	3	69,5	1,00	2,63%	2 679 000	0	2 679 000	43 710	3 643
7	Bangårdsgatan 7	1201	3	3	91,4	0,95	3,46%	3 475 860	0	3 475 860	54 609	4 551
8	Bangårdsgatan 7	1202	3	2	45,4	1,10	1,72%	1 784 100	0	1 784 100	31 408	2 617
9	Bangårdsgatan 7	1203	3	3	69,5	1,00	2,63%	2 679 000	0	2 679 000	43 710	3 643
10	Bangårdsgatan 7	1301	4	3	91,4	0,95	3,46%	3 475 860	0	3 475 860	54 609	4 551
11	Bangårdsgatan 7	1302	4	2	45,4	1,10	1,72%	1 784 100	0	1 784 100	31 408	2 617
12	Bangårdsgatan 7	1303	4	3	69,5	1,00	2,63%	2 679 000	0	2 679 000	43 710	3 643
13	Bangårdsgatan 7	1401	5	4	96,1	0,95	3,64%	3 582 640	0	3 582 640	57 417	4 785
14	Bangårdsgatan 7	1402	5	3	76,2	1,00	2,88%	2 885 720	0	2 885 720	47 924	3 994
15	Bangårdsgatan 9	1001	1	3	69,5	1,00	2,63%	2 679 000	0	2 679 000	43 710	3 643
16	Bangårdsgatan 9	1002	1	1	32,5	1,20	1,23%	1 293 140	0	1 293 140	24 528	2 044
17	Bangårdsgatan 9	1003	1	3	91,4	0,95	3,46%	3 475 860	0	3 475 860	54 609	4 551
18	Bangårdsgatan 9	1101	2	3	69,5	1,00	2,63%	2 679 000	0	2 679 000	43 710	3 643
19	Bangårdsgatan 9	1102	2	2	45,4	1,10	1,72%	1 784 100	0	1 784 100	31 408	2 617
20	Bangårdsgatan 9	1103	2	3	91,4	0,95	3,46%	3 475 860	0	3 475 860	54 609	4 551
21	Bangårdsgatan 9	1201	3	3	69,5	1,00	2,63%	2 679 000	0	2 679 000	43 710	3 643
22	Bangårdsgatan 9	1202	3	2	45,4	1,10	1,72%	1 784 100	0	1 784 100	31 408	2 617
23	Bangårdsgatan 9	1203	3	3	91,4	0,95	3,46%	3 475 860	0	3 475 860	54 609	4 551
24	Bangårdsgatan 9	1301	4	3	69,5	1,00	2,63%	2 679 000	0	2 679 000	43 710	3 643
25	Bangårdsgatan 9	1302	4	2	45,4	1,10	1,72%	1 784 100	0	1 784 100	31 408	2 617
26	Bangårdsgatan 9	1303	4	3	91,4	0,95	3,46%	3 475 860	0	3 475 860	54 609	4 551
27	Bangårdsgatan 9	1401	5	3	76,2	1,00	2,88%	2 884 580	0	2 884 580	47 924	3 994
28	Bangårdsgatan 9	1402	5	4	96,1	0,95	3,64%	3 626 720	0	3 626 720	57 417	4 785
29	Dicksonsgatan 2	1001	1	3	67,0	1,00	2,54%	2 583 620	0	2 583 620	42 138	3 511
30	Dicksonsgatan 2	1002	1	1	32,5	1,20	1,23%	1 293 140	0	1 293 140	24 528	2 044
31	Dicksonsgatan 2	1003	1	3	67,0	1,00	2,54%	2 583 620	0	2 583 620	42 138	3 511
32	Dicksonsgatan 2	1101	2	2	67,0	1,00	2,54%	2 583 620	0	2 583 620	42 138	3 511
33	Dicksonsgatan 2	1102	2	3	45,4	1,10	1,72%	1 784 100	0	1 784 100	31 408	2 617
34	Dicksonsgatan 2	1103	2	3	67,0	1,00	2,54%	2 583 620	0	2 583 620	42 138	3 511
35	Dicksonsgatan 2	1201	3	3	67,0	1,00	2,54%	2 583 620	0	2 583 620	42 138	3 511

forts >>

Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen
 Bangårdsgatan 7, 9 och Dicksongatan 2, Trollhättan
 Organisationsnummer 769636-0754

forts >>

36	Dicksonsgatan 2	1202	3	2	45,4	1,10	1,72%	1 784 100	0	1 784 100	31 408	2 617
37	Dicksonsgatan 2	1203	3	3	67,0	1,00	2,54%	2 583 620	0	2 583 620	42 138	3 511
38	Dicksonsgatan 2	1301	4	3	73,9	1,00	2,80%	2 719 660	0	2 719 660	46 477	3 873
39	Dicksonsgatan 2	1302	4	3	74,4	1,00	2,82%	2 800 600	0	2 800 600	46 792	3 899
Totalt lgh					2642,8	1,00	100,00%	101 392 740	0	101 392 740	1 668 184	139 015
Övriga lokaler					0	m ²		0 kr/mån		0 kr/år		
Garage					30	st		800 kr/mån		288 000 kr/år		
P-platser					0	st		0 kr/mån		0 kr/år		
Hcp-plats					0	st		0 kr/mån		0 kr/år		
TOTALT					2 643	m²		Hysesinfäkter, totalt:		288 000	kr/år	

* Med yta avses BOA

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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 668 184	1 701 548	1 735 579	1 770 290	1 805 696	1 841 810	2 033 507	2 245 156
Hysesintäkter	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	351 070	387 610
Summa	1 956 184	1 995 308	2 035 214	2 075 918	2 117 436	2 159 785	2 384 577	2 632 766
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	566 000	577 320	588 866	600 644	612 657	624 910	689 951	761 761
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	4 320	4 406	4 495	4 584	4 676	4 770	5 266	5 814
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	69 295
Yttre fond	79 284	80 870	82 487	84 137	85 820	87 536	96 647	106 706
Summa	649 604	662 596	675 848	689 365	703 152	717 215	791 864	943 576
Kapitalkostnader								
Låneräntor	933 060	923 729	914 399	905 068	955 738	945 782	1 008 504	952 476
Amortering	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520
Summa	1 306 580	1 297 249	1 287 919	1 278 588	1 329 258	1 319 302	1 382 024	1 325 996
Årsresultat	0	35 462	71 447	107 965	85 027	123 268	210 690	363 194
Ingående fond	50 000							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	85 462	156 909	264 874	349 901	473 169	1 457 078	3 100 064
Ackumulerad yttre fond	0	79 284	160 154	242 641	326 778	412 597	868 138	1 371 091
Likviditet	50 000	164 746	317 063	507 515	676 678	885 766	2 325 216	4 471 156
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Resultat före avskrivningar	0	35 462	71 447	107 965	85 027	123 268	210 690	363 194
Avskrivning med 1%	1 190 239	1 190 239	1 190 239	1 190 239	1 190 239	1 190 239	1 190 239	1 190 239
varav amorteras	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520
varav avsätts t yttre fond	79 284	80 870	82 487	84 137	85 820	87 536	96 647	106 706
varav årets resultat	0	35 462	71 447	107 965	85 027	123 268	210 690	363 194
Resultat efter avskrivning	-737 435	-700 387	-662 785	-624 617	-645 873	-605 915	-509 382	-346 819

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur olika makroekonomiska faktorer påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 631 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 (BOA)	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	631 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	47	7,49%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	95	14,99%
p 4 El, vatten och värme +25%	34	5,41%
p 5 Hyresintäkt - 30%	33	5,18%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	40	6,33%

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% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Inflation 3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	221	227	234	241	248	256	296
Övriga kostnader	33	34	35	36	37	38	44
Hyresintäkter	112	116	119	123	126	130	151
Avgift per BOA	650	670	690	710	732	754	874
Inflation 4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll	223	229	236	243	251	258	311
Avgift per BOA	656	683	710	738	768	799	972

10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, gällande fr o m 1:e oktober 2017.

Anskaffningskostnad (kr/kvm)	(yta)	
Köpeskilling	52 430	(BOA+LOA)
Lagfart	0	(BOA+LOA)
Pantbrev	0	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (ink moms)	47	(BOA+LOA)
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)	(yta)	
Föreningsbelåning	14 133	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	38 366	(BOA)
Förhållande lån/insats	26,9%	(lån av total)
Amorteringstakt	1,0%	
Amortering	141	(BOA+LOA)
Räntekostnad	353	(BOA+LOA)
Drift och underhåll (kr/kvm)	(yta)	
Driftkostnader	214	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	246	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	740	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	19	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	30	(BOA+LOA)
Resultatprognos (kr/kvm)	(yta)	
Månadsavgift per BOA	631	(BOA)
Hysesintäkter från lokaler per BOA	0	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	109	(BOA)
Avskrivningar, 1%	450	(BOA+LOA)
Kassaflödesprognos (kr/kvm)	(yta)	
	<u>År 11</u>	<u>År 11</u>
Summa intäkter	740 (BOA+LOA)	902 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	740 (BOA+LOA)	823 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	19 (BOA+LOA)	880 (BOA+LOA)


11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning 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 kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren anäven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla 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.

Trollhättan 2020-05-12



Anders Hammar



Karin Hammar



Henrik Hammar

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2020
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1 429
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastigheten

Befintliga pantbrev (kr)	0 *
Antal lägenheter (st)	39
Taxeringsvärde (kr)	52 800 000 (beräknat)
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas på bokfört värde (kr):	0 *
(Eller på Taxeringsvärdet, om det är högre)	

Beräkningsunderlag för avskrivningar

Taxeringsvärde mark i % av totalen	14,1%
Taxeringsvärde byggnad i % av totalen	85,9%
Bokfört värde till grund för avskrivningar (Baserat på % av Taxvärde byggnad av Taxvärde totalt)	119 023 890

* Säljaren står för samtliga kostnader för erforderliga pantbrev och lagfart

803 KA

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
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	1 668 184	1 701 548	1 735 579	1 770 290	1 805 696	1 841 810	1 878 646	1 916 219	1 954 543	1 993 634	2 033 507	2 245 156
Hysesintäkter	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	324 335	330 821	337 438	344 187	351 070	387 610
Summa	1 956 184	1 995 308	2 035 214	2 075 918	2 117 436	2 159 785	2 202 981	2 247 041	2 291 981	2 337 821	2 384 577	2 632 766
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	566 000	577 320	588 866	600 644	612 657	624 910	637 408	650 156	663 159	676 422	689 951	761 761
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	4 320	4 406	4 495	4 584	4 676	4 770	4 865	4 962	5 062	5 163	5 266	5 814
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69 295
Yttre fond	79 284	80 870	82 487	84 137	85 820	87 536	89 287	91 072	92 894	94 752	96 647	106 706
Summa	649 604	662 596	675 848	689 365	703 152	717 215	731 560	746 191	761 115	776 337	791 864	943 576
Kapitalkostnader												
Låneräntor	933 060	923 729	914 399	905 068	955 738	945 782	935 826	925 871	915 915	1 019 710	1 008 504	952 476
Amortering	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520	373 520
Summa	1 306 580	1 297 249	1 287 919	1 278 588	1 329 258	1 319 302	1 309 346	1 299 391	1 289 435	1 393 230	1 382 024	1 325 996
Årsresultat	0	35 462	71 447	107 965	85 027	123 268	162 075	201 459	241 432	168 254	210 690	363 194
Ingående fond	50 000											
Akkumulerat förvaltningsnetto	0	85 462	156 909	264 874	349 901	473 169	635 244	836 703	1 078 134	1 246 388	1 457 078	3 100 064
Akkumulerad yttre fond	0	79 284	160 154	242 641	326 778	412 597	500 133	589 420	680 492	773 386	868 138	1 371 091
Likviditet	50 000	164 746	317 063	507 515	676 678	885 766	1 135 377	1 426 122	1 758 626	2 019 774	2 325 216	4 471 156
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%

BA KA

Lån 1 *	12 500 000	12 375 000	12 250 000	12 125 000	12 000 000	11 875 000	11 750 000	11 625 000	11 500 000	11 375 000	11 250 000	10 625 000
Amortering	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Räntekostnad	250 000	247 500	245 000	242 500	300 000	296 875	293 750	290 625	287 500	398 125	393 750	371 875
Lån 2	12 500 000	12 375 000	12 250 000	12 125 000	12 000 000	11 875 000	11 750 000	11 625 000	11 500 000	11 375 000	11 250 000	10 625 000
Amortering	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
Ränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Räntekostnad	312 500	309 375	306 250	303 125	300 000	296 875	293 750	290 625	287 500	284 375	281 250	265 625
Lån 3	12 352 000	12 228 480	12 104 960	11 981 440	11 857 920	11 734 400	11 610 880	11 487 360	11 363 840	11 240 320	11 116 800	10 499 200
Amortering	123 520	123 520	123 520	123 520	123 520	123 520	123 520	123 520	123 520	123 520	123 520	123 520
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	370 560	366 854	363 149	359 443	355 738	352 032	348 326	344 621	340 915	337 210	333 504	314 976

* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (Lån 1) är 2,50% fr om år 5 och 3,50% fr o m år 10.

AS
K

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Dicksonplatsen, org. nr. 769636-0754, 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.

V-+

i 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 erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

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

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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 2020-06-12



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2020-06-12



Kent Ahrling
Civilekonom

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

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Dicksonplatsen, org. nr. 769636-0754

Registreringsbevis Brf Dicksonplatsen 2018-03-14,
stadgar registrerade 2018-03-14,
beräkning av taxeringsvärde,
bankoffert Danske Bank 2020-05-28,
garantier för entreprenadkostnader, OVK mm samt köp av ev. osålda bostadsrätter Hammar
Nordic Fastigheter AB 2018-08-17,
överlåtelseavtal avseende Dicksonplatsen Utveckling Ekonomiska föreningen, Trollhättan
den 1 juli 2020 utkast,
transaktions och betalningsflöden 20 maj 2020,
bygglov 2018-09-27,
köpebrev mellan Dicksonplatsen Utveckling Ekonomisk Förening och Trollhättans stad
2019-03-04,
entreprenadavtal/avtalsbekräftelse mellan Dicksonplatsen Utveckling Ekonomisk Förening
och Brixly AB 2018-09-28.

KA AB