



# EKONOMISK PLAN

för

## Bostadsrättsföreningen Pilen 12

Tröllhättan 2019-04-24

**Upprättad med biträde av**

Rickard Rydahl

Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

[rickard@ombildningskonsulterna.se](mailto: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 2018-11-04,  
samt kompletterande PM, daterat 2019-06-19

## 1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Pilen 12. 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 2019-04-01.

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.

Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker enligt plan den 5:e juli 2019.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 47 500 000 kronor enligt följande: Fastigheten kommer att förvärvas genom förvärv av ett aktiebolag (Saxviken Pilen 12 AB, org nr 559204-7327). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde reducerat med fastighetens bokförda värde med tillägg av bokfört eget kapital. Någon reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens värde och dess bokförda värde skall ej ske. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23:e 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.

Saxviken Pilen 12 AB, org nr 559204-7327, har ej haft annan verksamhet och kommer att likvideras på säljarens bekostnad efter tillträdet.

Godkända protokoll för OVK och Energideklaration kommer av säljaren att överlämnas till föreningen allra senast 3 månader efter tillträdesdagen. Protokoll på godkända Radon-värden kommer att överlämnas senast 9 månader efter tillträdesdagen.

Vidare ska säljaren ska åtgärda punkterna 1, 2, 5 och 6 enligt Densias besiktningssprotokoll, daterat 2018-11-04 (bilaga B). Åtgärderna ska vara genomförda senast 6 månader efter tillträdet.

Säljaren ansvarar för att samtliga gällande entreprenadgarantier skall överlåtas till Brf Pilen 12 av respektive entreprenör. Säljaren kommer inför tillträdet att konvertera fastighetens låssystem till att omfattas av en egen huvudnyckel.

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

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").

Brf Pilen 12 kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en rak avskrivningsmetod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för 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 en avskrivningstid om 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 Pilen 12	
Adress	Riddaregatan 10 A-C, 461 34 Trollhättan	
Kommun, län	Trollhättans kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal (m2)	1 485,0	
Lägenheter, varav:		
Bostäder (m2)	1 902,0	(34 st)
Lokaler (m2)	184,0	(2 st)
Total area (BOA/LOA, m2)	2 086,0	
Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 3 våningar, med delvis inrett vindsplan	
Byggnadsår	1955	
Renoverat	2018/2019	
Värdeår	1955	
Gällande planbestämmelser	Stadsplan akt 1581K-S:V/1944	
Skattevärde	Totalt 17 229 000 SEK varav markvärde 4 474 000 SEK (2016)	
Skattevärde, bostäder	12 400 000 SEK samt markvärde bostäder 4 276 000 SEK	
Skattevärde, lokaler	355 000 SEK samt markvärde lokaler 198 000 SEK (2016)	
Typkod	321	
Försäkringar	Fullvärde	
<b>Gemensamma anordningar på tomtmark</b>		
Gårdsplan	Ja, innergård med p-platser mm	
<b>Gemensamma utrymmen och installationer</b>		
Källarplan	Ja, med lokaler, cykelrum, lägenhetsförråd mm	
Vind	Ja, lägenheter/lägenhetsförråd	
Gårdshus	Nej	
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl	
TV & bredband	ComHem	
Servitut	Inga kända	

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Murar och plintar till fast mark
Stomme	Betong
Fasader	Tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Sadeltak med betongpannor
Fönster	3-glas isolerglas med karmar och bågar av trä/plast
Trapphus	Ja
Balkonger	Ja, balkongplattor i betong med skärmar av plåt
Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Självdragssventilation
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Tapet/Målat	Målat
Rum	Parkett/plastmatta	Tapet/Målat	Målat
Kök	Plastmatta	Tapet/Målat	Målat
Badrum	Klinker	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.

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Pilen 12 köper fastigheten Trollhättan Pilen 12 för en summa om 47 500 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> BOA)
Fastighet + aktier	47 500 000	22 778
Lagfartskostnad	375 825	
Pantbrevskostnader	55 375	
Kassa + Renoveringsfond	606 300	
Föreningsbildning	950 000	
Moms föreningsbildning	237 500	
Bankkostnader	10 000	
<b>Totalt</b>	<b>49 735 000</b>	

## 4. Finansieringsplan

### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 18 750 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	7 250 000	2,20%	159 500	72 500	3 mån
Lån 2	7 250 000	2,40%	174 000	72 500	3 år
Lån 3	7 000 000	3,20%	224 000	70 000	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>21 500 000</b>		<b>557 500</b>	<b>215 000</b>	<b>10 310</b>
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	28 235 000				
<b>Totalt</b>	<b>49 735 000</b>		<b>557 500</b>	<b>215 000</b>	

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.

### Drifkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra likvärdiga bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 272 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2019 och uppgår till 1377 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.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	772 500	370
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	20 000	10
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	39 000	19
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	28 500	14
Fastighetskötsel/snöröjning/trappstäd	45 000	22
Renhållning	28 000	13
Vatten/avlopp	105 000	50
Värme	250 000	120
Fastighetsel	24 000	12
Kabel-TV, Övrigt	27 000	13
<b>Summa</b>	<b>566 500</b>	<b>272</b>
Fastighetskatt (lokaler)	4 000	
Fastighetsavgift (lägenheter)	46 818	23
Yttre fond, 30 kr/(BOA+LOA)	62 559	30
Tomträttsavgäld	0	0
<b>DoU totalt</b>	<b>679 877</b>	<b>326</b>
<b>Totalkostnad</b>	<b>1 452 377</b>	<b>696</b>



## 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 <sup>2</sup> )
Årsavgifter	1 248 557	599
Hysesintäkter	203 820	98
Övriga intäkter	0	0
<b>Totalt</b>	<b>1 452 377</b>	<b>696</b>

## 7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 34 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	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m <sup>2</sup> )	Vid	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl avg. (kr)	Totalt insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1	Riddaregatan 10A	1001	1	2 Rum och kök	57,5	1,00	2,88%	740 000	0	740 000	36 242	3 020
2	Riddaregatan 10A	1002	1	2 Rum och kök	55,1	1,00	2,76%	740 000	0	740 000	34 729	2 894
3	Riddaregatan 10A	1003	1	3 Rum och kök	65,5	1,00	3,28%	1 160 000	0	1 160 000	41 285	3 440
4	Riddaregatan 10A	1101	2	2 Rum och kök	57,5	1,00	2,88%	800 000	0	800 000	36 242	3 020
5	Riddaregatan 10A	1102	2	2 Rum och kök	55,1	1,00	2,76%	800 000	0	800 000	34 729	2 894
6	Riddaregatan 10A	1103	2	3 Rum och kök	65,5	1,00	3,28%	1 220 000	0	1 220 000	41 285	3 440
7	Riddaregatan 10A	1201	3	2 Rum och kök	57,5	1,00	2,88%	800 000	0	800 000	36 242	3 020
8	Riddaregatan 10A	1202	3	2 Rum och kök	55,1	1,00	2,76%	800 000	0	800 000	34 729	2 894
9	Riddaregatan 10A	1203	3	3 Rum och kök	65,5	1,00	3,28%	980 000	0	980 000	41 285	3 440
10	Riddaregatan 10A	1301	4	2 Rum och kök	54,4	1,00	2,73%	800 000	0	800 000	34 288	2 857
11	Riddaregatan 10A	1302	4	3 Rum och kök	60,0	1,00	3,01%	940 000	0	940 000	37 818	3 151
12	Riddaregatan 10B	1001	1	1 Rum och kokvrå	19,3	1,25	0,97%	460 000	0	460 000	15 206	1 267
13	Riddaregatan 10B	1002	1	2 Rum och kök	57,8	1,00	2,90%	740 000	0	740 000	36 431	3 036
14	Riddaregatan 10B	1003	1	2 Rum och kök	57,9	1,00	2,90%	740 000	0	740 000	36 494	3 041
15	Riddaregatan 10B	1004	1	1 Rum och kokvrå	19,8	1,25	0,99%	380 000	0	380 000	15 600	1 300
16	Riddaregatan 10B	1101	2	2 Rum och kök	57,7	1,00	2,89%	800 000	0	800 000	36 368	3 031
17	Riddaregatan 10B	1102	2	2 Rum och kök	54,5	1,00	2,73%	800 000	0	800 000	34 351	2 863
18	Riddaregatan 10B	1103	2	2 Rum och kök	57,7	1,00	2,89%	800 000	0	800 000	36 368	3 031
19	Riddaregatan 10B	1201	3	2 Rum och kök	57,7	1,00	2,89%	800 000	0	800 000	36 368	3 031
20	Riddaregatan 10B	1202	3	2 Rum och kök	54,5	1,00	2,73%	740 000	0	740 000	34 351	2 863
21	Riddaregatan 10B	1203	3	2 Rum och kök	57,5	1,00	2,88%	800 000	0	800 000	36 242	3 020
22	Riddaregatan 10B	1301	4	2 Rum och kök	55,0	1,00	2,76%	740 000	0	740 000	34 666	2 889
23	Riddaregatan 10B	1302	4	2 Rum och kök	55,0	1,00	2,76%	740 000	0	740 000	34 666	2 889
24	Riddaregatan 10C	1001	1	3 Rum och kök	65,5	1,00	3,28%	960 000	0	960 000	41 285	3 440
25	Riddaregatan 10C	1002	1	2 Rum och kök	55,1	1,00	2,76%	740 000	0	740 000	34 729	2 894
26	Riddaregatan 10C	1003	1	2 Rum och kök	57,1	1,00	2,86%	740 000	0	740 000	35 990	2 999
27	Riddaregatan 10C	1101	2	3 Rum och kök	65,5	1,00	3,28%	980 000	0	980 000	41 285	3 440
28	Riddaregatan 10C	1102	2	2 Rum och kök	55,1	1,00	2,76%	800 000	0	800 000	34 729	2 894
29	Riddaregatan 10C	1103	2	2 Rum och kök	57,7	1,00	2,89%	800 000	0	800 000	36 368	3 031
30	Riddaregatan 10C	1201	3	3 Rum och kök	65,5	1,00	3,28%	960 000	0	960 000	41 285	3 440
31	Riddaregatan 10C	1202	3	2 Rum och kök	55,1	1,00	2,76%	800 000	0	800 000	34 729	2 894
32	Riddaregatan 10C	1203	3	2 Rum och kök	57,5	1,00	2,88%	800 000	0	800 000	36 242	3 020
33	Riddaregatan 10C	1301	4	3 Rum och kök	60,0	1,00	3,01%	940 000	0	940 000	37 818	3 151
34	Riddaregatan 10C	1302	4	2 Rum och kök	54,4	1,00	2,73%	800 000	0	800 000	34 288	2 857
L1	Riddaregatan 10	-	bv	Kontorslokal	92,7	0,75	4,65%	595 000	0	595 000	43 821	3 652
<b>Totalt lgh</b>					1994,3	0,99	100,00%	28 235 000	0	28 235 000	1 248 557	104 046
<b>Lokaler</b>					91,0 m <sup>2</sup>			6 689 kr/mån			80 268 kr/år	
<b>Förråd</b>					144,0 m <sup>2</sup>			0 kr/mån			0 kr/år	
<b>Garage</b>					3 st			1 040 kr/mån			37 440 kr/år	
<b>P-platser</b>					23 st			312 kr/mån			86 112 kr/år	
<b>TOTALT</b>					2 085,3 m <sup>2</sup>			<b>Hyresintäkter, totalt:</b>		<b>203 820 kr/år</b>		

## 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	1 248 557	1 273 528	1 298 999	1 324 979	1 351 478	1 378 508	1 521 984	1 680 393
Hysesintäkter	203 820	207 896	212 054	216 295	220 621	225 034	248 455	274 315
<b>Summa</b>	<b>1 452 377</b>	<b>1 481 425</b>	<b>1 511 053</b>	<b>1 541 274</b>	<b>1 572 100</b>	<b>1 603 542</b>	<b>1 770 439</b>	<b>1 954 708</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/underhåll	566 500	577 830	589 387	601 174	613 198	625 462	690 560	762 434
Tomträttsavgöld	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	46 818	47 754	48 709	49 684	50 677	51 691	57 071	64 189
Yttre fond	62 559	63 810	65 086	66 388	67 716	69 070	76 259	84 196
<b>Summa</b>	<b>679 877</b>	<b>693 475</b>	<b>707 344</b>	<b>721 491</b>	<b>735 921</b>	<b>750 639</b>	<b>828 766</b>	<b>886 203</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Läneräntor	557 500	551 925	546 350	540 775	570 000	564 063	567 000	535 500
Amortering	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000
<b>Summa</b>	<b>772 500</b>	<b>766 925</b>	<b>761 350</b>	<b>755 775</b>	<b>785 000</b>	<b>779 063</b>	<b>782 000</b>	<b>750 500</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>21 025</b>	<b>42 359</b>	<b>64 008</b>	<b>51 179</b>	<b>73 840</b>	<b>159 673</b>	<b>318 005</b>
Ingående fond	606 300							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	627 325	669 684	733 692	784 871	858 711	1 514 158	2 725 995
Ackumulerad yttre fond	0	62 559	126 369	191 456	257 844	325 560	685 004	1 081 859
<b>Likviditet</b>	<b>606 300</b>	<b>689 884</b>	<b>796 053</b>	<b>925 148</b>	<b>1 042 715</b>	<b>1 184 270</b>	<b>2 199 161</b>	<b>3 807 854</b>

Resultat före avskrivningar	0	21 025	42 359	64 008	51 179	73 840	159 673	318 005
Avskrivning med 1%	351 500	351 500	351 500	351 500	351 500	351 500	351 500	351 500
varav amorteras	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000
varav avsätts i yttre fond	62 559	63 810	65 086	66 388	67 716	69 070	76 259	84 196
varav åretsresultat	0	21 025	42 359	64 008	51 179	73 840	159 673	318 005
<b>Resultat efter avskrivning</b>	<b>-73 941</b>	<b>-51 665</b>	<b>-29 055</b>	<b>-6 104</b>	<b>-17 605</b>	<b>6 410</b>	<b>99 432</b>	<b>265 701</b>

## 9. Känslighetsanalys I

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 626 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 värmekostnaderna 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/m <sup>2</sup>	Ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	626 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	36	5,81%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	73	11,61%
p 4 El, vatten och värme +25%	48	7,59%
p 5 Hyresintäkt - 30%	31	4,90%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	19	3,04%

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 prognös (kr/m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
<b>Inflation</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
Drift och underhåll	280	288	297	306	315	324	376
Hyresintäkter	101	104	107	110	113	117	135
Avgift per BOA	645	664	684	705	726	748	867
<b>Inflation</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>
Drift och underhåll	339	353	367	381	397	413	502
Hyresintäkter	102	106	110	114	119	124	150
Avgift per BOA	651	677	704	732	762	792	964

## 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%	21 500 000	43,23%	559 000	-
90%	24 323 500	48,91%	632 411	11,61%
80%	27 147 000	54,58%	705 822	20,80%
70%	29 970 500	60,26%	779 233	28,26%
60%	32 794 000	65,94%	852 644	34,44%
50%	35 617 500	71,61%	926 055	39,64%
40%	38 441 000	77,29%	999 466	44,07%
30%	41 264 500	82,97%	1 072 877	47,90%
20%	44 088 000	88,65%	1 146 288	51,23%
10%	46 911 500	94,32%	1 219 699	54,17%

### 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.

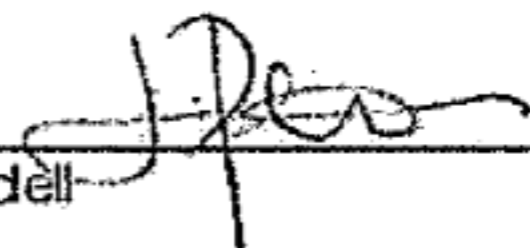
<b>Anskaffningskostnad (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Köpeskilling	22 778	(BOA+LOA)
Lagfart	180	(BOA+LOA)
Pantbrev	27	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (ink moms)	569	(BOA+LOA)
<b>Finansiella nyckeltal (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Föreningsbelåning	10 310	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	14 158	(BOA)
Förhållande lån/insats	43,2%	(lån av total)
Amorteringstakt	1,0%	
Amortering	103	(BOA+LOA)
Räntekostnad	267	(BOA+LOA)
<b>Drift och underhåll (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Driftkostnader	272	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	326	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	696	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	291	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	30	(BOA+LOA)
<b>Resultatprognos (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	
Månadsavgift per BOA	626	(BOA)
Hysesintäkter lokal per BOA	40	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	102	(BOA)
Avskrivningar, 1%	169	(BOA+LOA)
<b>Kassaflödesprognos (kr/kvm)</b>	<b>(yta)</b>	<b>(yta)</b>
	<u>år I</u>	<u>år II</u>
Summa intäkter	696 (BOA+LOA)	849 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	696 (BOA+LOA)	772 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	291 (BOA+LOA)	1 055 (BOA+LOA)

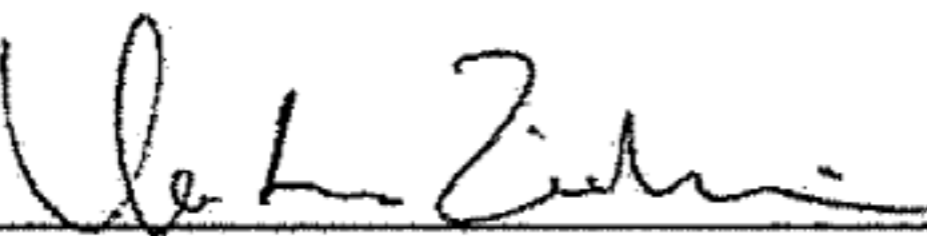
## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

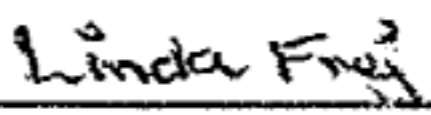
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift 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 ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och infäkter 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 tilläggsförsäkring 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.


Trollhättan 2019-04-24

  
Klara Bjurström

  
Jessica Rydell

  
Vladan Zivkovic

  
Linda Frej

  
Alexander Olsson

## Parametrar

### Generella

Årtal för värdeberäkningar	2019
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1377
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

### Fastigheten

Befintliga pantbrev	18 750 000
Antal lägenheter	34
Taxeringsvärde	17 229 000

### Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas

på bokfört värde: 25 000 000

(Eller Taxeringsvärdet om det är högre)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 26,00%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 74,00%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 35 150 000 (baserat på % av taxv. fastighet)



År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034
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%
<b>Intäkter</b>												
Årsavgifter	1 248 557	1 273 528	1 298 999	1 324 979	1 351 478	1 378 508	1 406 078	1 434 200	1 462 884	1 492 141	1 521 984	1 680 393
Hysesintäkter	203 820	207 896	212 054	216 295	220 621	225 034	229 534	234 125	238 808	243 584	248 455	274 315
<b>Summa</b>	<b>1 452 377</b>	<b>1 481 425</b>	<b>1 511 053</b>	<b>1 541 274</b>	<b>1 572 100</b>	<b>1 603 542</b>	<b>1 635 612</b>	<b>1 668 325</b>	<b>1 701 691</b>	<b>1 735 725</b>	<b>1 770 439</b>	<b>1 954 708</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>												
Drift/underhåll	566 500	577 830	589 387	601 174	613 198	625 462	637 971	650 730	663 745	677 020	690 560	762 434
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	46 818	47 754	48 709	49 684	50 677	51 691	52 725	53 779	54 855	55 952	57 071	34 189
Yttre fond	62 559	63 810	65 086	66 388	67 716	69 070	70 452	71 861	73 298	74 764	76 259	84 196
<b>Summa</b>	<b>679 877</b>	<b>693 475</b>	<b>707 344</b>	<b>721 491</b>	<b>735 921</b>	<b>750 639</b>	<b>765 652</b>	<b>780 965</b>	<b>796 584</b>	<b>812 516</b>	<b>828 766</b>	<b>886 203</b>
<b>Kapitalkostnader</b>												
Låneräntor	557 500	551 925	546 350	540 775	570 000	564 063	558 125	552 188	546 250	573 300	567 000	535 500
Amortering	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000
<b>Summa</b>	<b>772 500</b>	<b>766 925</b>	<b>761 350</b>	<b>755 775</b>	<b>785 000</b>	<b>779 063</b>	<b>773 125</b>	<b>767 188</b>	<b>761 250</b>	<b>788 300</b>	<b>782 000</b>	<b>750 500</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>21 025</b>	<b>42 359</b>	<b>64 008</b>	<b>51 179</b>	<b>73 840</b>	<b>96 835</b>	<b>120 172</b>	<b>143 857</b>	<b>134 909</b>	<b>159 673</b>	<b>318 005</b>
Ingående fond	606 300											
Akkumulerat förvaltningsnetto	0	627 325	669 684	733 692	784 871	858 711	955 546	1 075 719	1 219 575	1 354 484	1 514 158	2 725 995
Akkumulerad yttre fond	0	62 559	126 369	191 456	257 844	325 560	394 630	465 081	536 942	610 240	685 004	1 081 859
<b>Likviditet</b>	<b>606 300</b>	<b>689 884</b>	<b>796 053</b>	<b>925 148</b>	<b>1 042 715</b>	<b>1 184 270</b>	<b>1 350 176</b>	<b>1 540 800</b>	<b>1 756 517</b>	<b>1 964 724</b>	<b>2 199 161</b>	<b>3 807 854</b>
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%



<b>Lån 1 *</b>	7 250 000	7 177 500	7 105 000	7 032 500	6 960 000	6 887 500	6 815 000	6 742 500	6 670 000	6 597 500	6 525 000	6 162 500
Amortering	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500
Ränta	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	3,20%	3,20%	3,20%
Räntekostnad	159 500	157 905	156 310	154 715	187 920	185 963	184 005	182 048	180 090	211 120	208 800	197 200
<b>Lån 2</b>	7 250 000	7 177 500	7 105 000	7 032 500	6 960 000	6 887 500	6 815 000	6 742 500	6 670 000	6 597 500	6 525 000	6 162 500
Amortering	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500
Ränta	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Räntekostnad	174 000	172 260	170 520	168 780	167 040	165 300	163 560	161 820	160 080	158 340	156 600	147 900
<b>Lån 3</b>	7 000 000	6 930 000	6 860 000	6 790 000	6 720 000	6 650 000	6 580 000	6 510 000	6 440 000	6 370 000	6 300 000	5 950 000
Amortering	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Ränta	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Räntekostnad	224 000	221 760	219 520	217 280	215 040	212 800	210 560	208 320	206 080	203 840	201 600	190 400

\* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (Lån 1) är 2,7% fr o m år 5 och 3,2% fr o m år 10.



## Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Pilen 12, org.nr 769637-3856, 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.

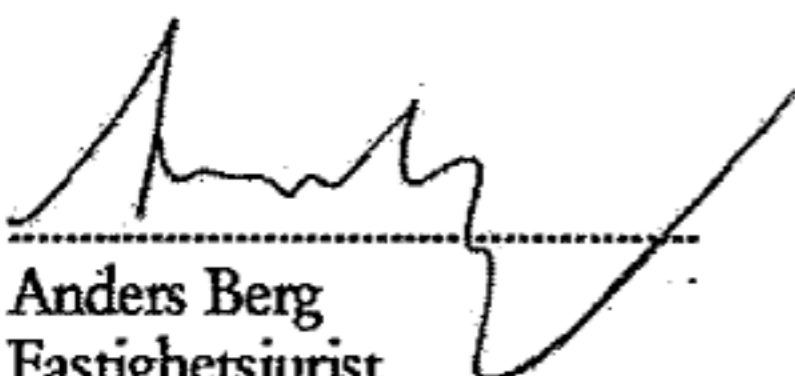
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 AB, Lars Widebeck, se bilaga till ekonomisk plan, därför har vi inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök av oss inte kan anses 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 1 genomgått.

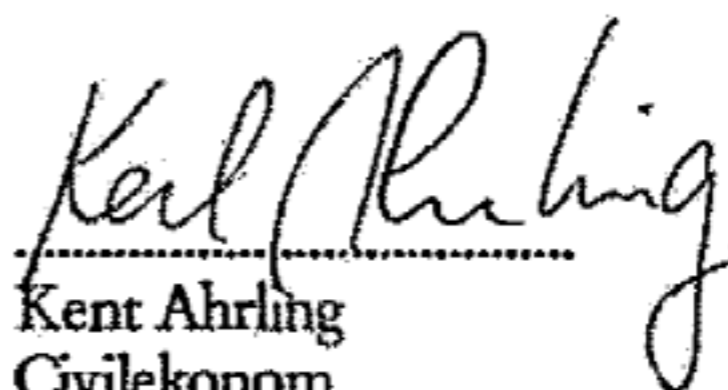
Stockholm 2019-06-25



Anders Berg  
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2019-06-25



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.

## Bil. 1

### **Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Pilen 12 org. nr. 769637-3856.**

Registreringsbevis Brf Pilen 12 2019-04-01,  
stadgar reg. 2019-04-01,  
fastighetsinformation 2019-03-08,  
bankoffert Danske Bank 2019-05-09,  
lägenhetsvärdering Fastighetsbyrån 2019-03-01,  
besiktningsutlåtande Densia AB 2018-11-04 och 2019-06-25,  
tillträdesagenda,  
aktieöverlåtelseavtal mellan Saxviken Fastigheter AB och Brf Pilen 12 utkast,  
köpebrev mellan Saxviken Pilen 12 AB och Brf Pilen 12 utkast,  
anbud Uvenfors Entreprenad AB balkongräcken och balkongplattor 2019-05-27,  
lokalhyresavtal 2017-03-31 och 2017-09-26.

AB