

Organisationsnummer 769635-2587

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TURBINEN,
TROLLHÄTTANS KOMMUN**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-11
G. Ekonomisk prognos	sid. 12
H. Känslighetsanalys	sid. 13
I. Särskilda förhållanden	sid. 14

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Turbinen, Trollhättans kommun, org. nr. 769635-2587, registrerades hos Bolagsverket 2017-09-08. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen har uppfört 69 lägenheter inom fastigheten Traversen 1 Trollhättans kommun. Detta tillsammans med gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, gemensamma gårdsytor med växthus samt garagedäck. Huset innefattar 69 lägenheter, på två till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 6 156 m².

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena tredje kvartalet 2018. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under september 2020. Inflyttningarna påbörjas under november 2020.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr respektive 600 000 kr för lägenheter där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten. I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

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 erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Byggnaderna avses att fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Traversen 1
Adress:	Dieselloksgatan 11 A-F
Tomtare:	ca 9865 m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	ca 6156 m ²
Antal parkeringsplatser:	69 st garageplatser, gemensamma besöksparkeringsplatser

Byggnadens utformning

Byggnaden innehåller 69 lägenheter inrymda i tre sammanhängande huskroppar med garagedäck och ovanliggande utegård. Bostadshusen är en blandning av byggnation i del av befintlig industrilokal och nybyggnation. Hela stommen är av betong och stål. Fasaden utgörs av blandning av bevarande av befintlig murad fasad och skivmaterial. Taken är belagda med papp.

Uppvärmning sker med fjärrvärme via radiatorer och konvektorsystem.

Ventilation sker via centralt från och tilluftsaggregat.

Kall- och varmvatten samt hushållsel mäts separat i lägenheterna.

Kostnaden för kall- och varmvatten samt hushållsel är uppskattad i den ekonomiska planen utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet.

Föreningen har fått bygglov beviljat 2017-12-14.

Boa är uppmätt på ritning.

Fastigheten innehas med äganderätt

Gemensamma utrymmen

Miljöhus för sophantering placeras vid infart till området.

Varje lägenhet förfogar över 1 st förråd.

En övernattningslägenhet och en gemensamhetslokal samt en cykelverkstad.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten kommer att ingå i samt belastas av gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage, markparkering för gäster samt gård/innergård med växthus. Garagedäcket med plats för tre bostadsrättsföreningar ligger i markplan. Ovan byggs ett bjälklag för utegården. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av Södra Innovatum Samfällighetsförening. Garageplatserna kommer att hyras ut av den samfällighetsföreningen. Fastigheten belastas av rättighetsupplåtelser för gångtrafik, utrymningsväg, ledningar etc. Ytterligare rättigheter kan komma att behöva tillskapas för att uppnå en ändamålsenlig samverkan mellan fastigheterna i kvarteret.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	4-8 våningar.
Grundläggning:	Befintlig platta på mark.
Stomme:	Betong och stål. Bjälklag i betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Lägenhetsskiljande och stabiliserande väggar i betong och stål.
Ytterväggar/fasad:	Befintligt tegel behålls på delar av byggnaden. Nya väggar är fibercementskiva samt fasadskivor.
Yttertak:	Papp
Balkonger/ terrasser:	Invändiga balkonger: Fönsterparti med skjutbara partier mot utsidan, ej klimatavskiljande. Vit puts mot utsidan. Skjutpartier in mot lägenheten. Fibercementskivor ovan skjutpartierna. På dessa balkonger finns de flesta gamla stålpelare kvar. Övriga balkonger: inglasade, de är inte vattentäta eller klimatavskiljande. Balkonggolv av betong. Terrass i markplan: Belagda med trall, avskiljare mellan lägenheterna
Fönster och fönsterdörrar:	Fönster, fönsterdörrar av alu/trä. Fönsterparti på balkong mot utsidan av aluminium.
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat abonnemang med Telia, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemangsavgift för bredbandstelefon, digitaltv-paket Lagom samt bredband via fiber 100/100 Mbit/s.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker med fjärrvärme via radiatorer och konvektorsystem. Vattenburen handdukstork förstärkt med elpatron i badrum.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning- FTX.

Kortfattad rumsbeskrivning

- Allmänt i bostaden: Om ej annat anges utrustas lägenheten enligt följande:
 Takhöjd Varierande ca 2,5–4,5 m.
 Golv: Ekparkett. 3-stav mattlackad alt 1-stav vitlaserad
 Vägg: Gipsväggar, målas vit NCS 0500-N
 Tak: Vitmålad betong, synliga betongelementskarvar. Nedsänkta gipstak vitmålade.
 Innerdörrar: Släta vita
 Golvsockel: Vit NCS 0500-N, 12x56 mm
 Trösklar: Ek, samma kulör som golv
 Foderlist: Vit fabriksmålad NCS 0500-N, 12x56 mm
 Garderober: Vedum. Lucka Maja. Släta vita skåp.
 Skjutdörrsgarderober exkl inredning, enligt lägenhetsblad.
 Vitvaror: Electrolux
 Fönstersmyg: Gipsad fönstersmyg
 Fönsterbänk: Natursten
- WC/dusch/tvätt Golv: Klinker 15x15 cm.
 Vägg: Kakel 30x60 cm, vit 25x40 cm.
 Tak: Vitmålas med våtrumsfärg
 Övrigt: Golvstående WC-stol
 Tvättställskommod, underskåp vit, eluttag 230 V, tvättställ i porslin.
 Spegelskåp med belysning Nite Led.
 Tvättställsblandare Mora.
 Duschhörna, raka duschväggar, 90x90 cm,
 Infällda spotlights i tak på WC/D
 Tvättmaskin och torktumlare (förkortas TM & TT)
 Laminatbänkskiva ovan TM och TT enligt lägenhetsblad.
 Väggskåp ovan TM och TT, ej takanslutning
 Termostatblandare Mora och duschset Mora.
- Kök: Stänkskydd: Laminat; samma som bänkskiva.
 Kök: Vedum.
 Luckor och lådor med dämpning och lådor med fullutdrag.
 Lucka Maja.
 Laminatbänkskiva.
 Led belysning.
 Underlimmad diskho.
 Blandare Mora med diskmaskinsavstängning.
 Vitvaror: Electrolux
 Kylskåp och frysskåp, alt. Kyl/frys, diskmaskin, inbyggd ugn,
 inbyggd mikrovågsugn, induktionshäll, köksfläkt inbyggd
- Sovrum: Garderober enligt ritning. Vedum lucka Maja. Vid skjutdörrar ingår inte inredning.
- Klädkammare: Bärlist, hängskenor, hylla med klädstång, Elfasystem, omfattning enligt ritning. Belysning i tak.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på tecknade köpe- och totalentreprenadkontrakt (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)

302 800 000

Startkassa

Summa kronor

140 000

302 940 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 109 800 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 4 301 000 :- för garagedelen

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr eller 600 000 kr. För att möjliggöra att de minskade kapitalutbetalningarna i föreningen endast kommer de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalutbetalningar för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 600 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetssammanställningen.

Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalutbetalningar och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering. Uppdaterad offert erhöles av Swedbank 2020-06-18

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Lån 1, andelstal 1	15 500	Pantbrev	1,37% (2 år)	2,03	315	172
Lån 2, andelstal 1	15 500	Pantbrev	1,39% (3 år)	2,10	326	172
Lån 3, andelstal 1	13 195	Pantbrev	1,41% (4 år)	2,15	284	146
Lån 4, andelstal 1	12 500	Pantbrev	1,45% (5 år)	2,20	275	139
Lån 1, andelstal 2*	13 200	Pantbrev	1,45% (5 år)	2,35	310	165
Summa lån	69 895				1 510	794
Insatser	204 845					
Upplåtelseavgifter**	28 200					
Summa finansiering	302 940					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** För andelstal 1 beräknas amortering ske enligt rakplan 90 år, med en bedömd amortering om 1,11% år 1.
För andelstal 2 beräknas amortering ske enligt rakplan 80 år, med en bedömd amortering om 1,25% år 1.
Den totala årskostnaden (ränta och amortering) för andelstal 2 beräknas uppgå till 10800 kr/lgh. Skulle räntan för lånet bindas till lägre ränta än beräknad skall överkottet i förhållande till avgiften användas för amortering.
Prel har snitträntan beräknats till 2,16% år 1-5. I prognosen har snitträntan höjts med 0,5% år 6 samt år 11.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	1 510 000	
Avskrivningar**	2 201 000	
Avskrivningar andel i garage***	138 000	3 849 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel	340 000	
Driftkostnad hissar	45 000	
Föreningens vattenförbrukning	15 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	275 000	
Uppvärmning av byggnader	250 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	200 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	385 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	150 000	
Sophantering	120 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefon (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	145 000	
Måttjänst	20 000	
Gemensamhetsanläggning, del i garage	85 000	
Löpande underhåll	90 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	85 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)	90 000	
Försäkringar	45 000	
		2 340 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt garage***	43 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	43 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER Resultat exkl. avsättning och amortering **Kronor 6 232 000**

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m² BOA
35 kr/m² BOA för avsättning till underhåll

216 000	216 000
---------	---------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND* **Kronor 6 448 000**

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering

61 000

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten samt uppvärmning av vatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 302 800 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 38 707 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Avskrivning av bostadsrättsföreningens andel av garaget i Södra Innovatums samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens andel om 93% av anbudssumman om 17 810 000 kr.

**** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2021 - 2035. År 2020 är fastighetsavgiften per lägenhet 1 429 kr. Denna siffra ändras från år till år. I prognosen på sidan 9 har en kostnad om 1429 kr per lägenhet inklusive uppräknig för inflation medtagits år 16.

Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter * 3 834 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.
Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

Övriga intäkter
Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 475 000
Debitering hushållsel 385 000

Överskott från samfällighet
(69st garageplatser á 600kr/mån/plats ex moms, reducerat med driftskostnaden 270 000
Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler 0

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 4 964 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ** Kronor -1 484 000

KASSAFLÖDE *** Kronor 277 000

* Med årlig löpande kostnad avses i denna ekonomiska plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning.
Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

*** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 216 000 kr
och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på 61 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningsvärde exklusive kassa	49 188 kr per m² BOA
Insats och upplåtelseavgift	37 857 kr per m² BOA
Totalt lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea	11 354 kr per m² BOA
Belåningsgrad	23%
Årsavgift bostäder	623 kr per m² BOA
Driftskostnad inkl. exkl. el, tappvatten samt uppvärmning tappvatten	282 kr per m² BOA
Driftskostnader som debiteras separat såsom el, tappvatten och uppvärmning tappvatten	140 kr per m² BOA
Kassaflöde inkl startkassa, år 1 per kvadratmeter	68 kr per m² BOA
Avsättning till underhållsfond + amortering och extrakassa	174 kr per m² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	1 200 000		1 200 000	
Amortering av lån avseende andelstal 1			629 000	
Avskrivning	2 339 000	3 539 000		1 829 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	2 030 000		2 030 000	
Löpande underhåll	90 000		90 000	
Avsättningar till yttre underhåll	216 000		216 000	
Administration	220 000		220 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	43 000	2 599 000	43 000	2 599 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	310 000		310 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		310 000	165 000	475 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		6 448 000		4 903 000
Intäkter respektive inbetalningar				
Årsavgift avseende andelstal 1		3 359 000		3 359 000
Årsavgift avseende andelstal 2*		475 000		475 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	475 000		475 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	0		0	
Intäkter från parkeringsplatser	270 000		270 000	
Debitering hushållsel	385 000		385 000	
Intäktsräntor, netto	0	1 130 000	0	1 130 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		4 964 000		4 964 000
Bokföringsmässigt resultat		-1 484 000		
Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering/ränteökning mm				61 000

- * Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i kalkylen bygger på den belåningsgrad som fordras vid beslutat lägsta alternativ på upplåtelseavgifter. En förändring av upplåtelseavgiften för en lägenhet med 300 000 kr motsvarar, med den i kalkylen antagna räntenivån och amorteringstakten, en sänkning av årsavgiften för aktuell lägenhet med cirka 10 800 kr per år (cirka 900 kr/mån).

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Årsl nr	Värnings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Förädl	Andelsal 1*	Andelsal 2**	Insats (andelsal 1)	Upplyste- avgift***	Årsavgift andelsal 1 exkl. vatten och el	Årsavgift andelsal 2	Total årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Predlminär avgift för vatten****	Predlminär avgift för hushålls****	Total belåning per lägenhet*****
st	nr		cm			%	%	kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
A1001	1	1	107	3 RKB	Ja	1,6788	2,2727	3 150 000	300 000	56 391	10 800	67 191	5 599	670	540	1 251 792
A1002	1	1	95	3 RKB	Ja	1,5109	2,2727	2 795 000	300 000	50 751	10 800	61 551	5 129	600	490	1 156 601
A1101	1	2	107	3 RKB	Ja	1,6788	0,0000	3 150 000	600 000	56 391	0	56 391	4 699	670	540	951 796
A1102	1	2	95	3 RKB	Ja	1,5109	0,0000	2 795 000	600 000	50 751	0	50 751	4 229	600	490	856 605
A1201	1	3	115	4 RKB	Ja	1,8309	0,0000	4 045 000	600 000	61 500	0	61 500	5 125	730	590	1 038 029
A1202	1	3	95	3 RKB	Ja	1,5109	0,0000	2 945 000	600 000	50 751	0	50 751	4 229	600	490	856 605
A1203	1	3	53	2 RKB	Ja	0,9033	2,2727	1 380 000	300 000	30 342	10 800	41 142	3 429	360	290	812 122
A1204	1	3	55	2 RKB	Ja	0,9312	0,0000	1 775 000	600 000	31 279	0	31 279	2 607	370	300	527 944
A1301	1	4	117	4 RKB	Ja	1,8589	0,0000	4 145 000	600 000	62 440	0	62 440	5 203	740	600	1 053 905
A1302	1	4	95	3 RKB	Ja	1,5109	2,2727	3 045 000	600 000	50 751	10 800	61 551	5 129	600	490	1 156 601
A1303	1	4	53	2 RKB	Ja	0,9033	0,0000	1 480 000	300 000	30 342	0	30 342	2 529	360	290	512 126
A1304	1	4	56	2 RKB	Ja	0,9452	2,2727	1 910 000	300 000	31 749	10 800	42 549	3 516	380	310	835 878
B1001	1	1	102	4 RKB	Ja	1,6491	2,2727	3 270 000	300 000	55 393	10 800	66 193	5 516	660	530	1 234 954
B1002	1	1	99	4 RKB	Ja	1,6072	0,0000	3 245 000	600 000	53 986	0	53 986	4 499	640	520	911 202
B1101	1	2	102	4 RKB	Ja	1,6491	0,0000	3 320 000	600 000	55 393	0	55 393	4 616	660	530	934 957
B1102	1	2	99	4 RKB	Ja	1,6072	2,2727	3 295 000	300 000	53 986	10 800	64 786	5 399	640	520	1 211 198
B1103	1	2	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 275 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
B1201	1	3	102	4 RKB	Ja	1,6491	0,0000	3 420 000	600 000	55 393	0	55 393	4 616	660	530	934 957
B1202	1	3	99	4 RKB	Ja	1,6072	0,0000	3 395 000	600 000	53 986	0	53 986	4 499	640	520	911 202
B1203	1	3	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 325 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
B1301	1	4	102	4 RKB	Ja	1,6491	0,0000	3 520 000	600 000	55 393	0	55 393	4 616	660	530	934 957
B1302	1	4	99	4 RKB	Ja	1,6072	0,0000	3 495 000	600 000	53 986	0	53 986	4 499	640	520	911 202
B1303	1	4	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 375 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
B1403	1	5	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 425 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
B1503	1	6	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 475 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
B1504	1	6-7	69	2 RKB	Ja	1,1271	2,2727	2 495 000	300 000	37 859	10 800	48 659	4 055	450	370	939 006
B1603	1	7	70	3 RKB	Ja	1,1612	0,0000	2 525 000	600 000	39 005	0	39 005	3 250	460	380	658 342
B1701	1	8	125	4 RKB	Ja	1,9708	0,0000	4 195 000	600 000	66 199	0	66 199	5 517	790	640	1 117 345
C1001	1	1	102	4 RKB	Ja	1,6491	0,0000	3 270 000	600 000	55 393	0	55 393	4 616	660	530	934 957
C1002	1	1	99	4 RKB	Ja	1,6072	2,2727	3 245 000	300 000	53 986	10 800	64 786	5 399	640	520	1 211 198
C1101	1	2	102	4 RKB	Ja	1,6491	2,2727	3 320 000	300 000	55 393	0	55 393	4 616	660	530	934 954
C1102	1	2	99	4 RKB	Ja	1,6072	2,2727	3 295 000	300 000	53 986	10 800	64 786	5 399	640	520	1 211 198
C1103	1	2	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 275 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
C1201	1	3	102	4 RKB	Ja	1,6491	2,2727	3 420 000	300 000	55 393	10 800	66 193	5 516	660	530	1 234 954
C1202	1	3	99	4 RKB	Ja	1,6072	0,0000	3 395 000	600 000	53 986	0	53 986	4 499	640	520	911 202
C1203	1	3	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 325 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
C1301	1	4	102	4 RKB	Ja	1,6491	0,0000	3 520 000	600 000	55 393	0	55 393	4 616	660	530	934 957
C1302	1	4	99	4 RKB	Ja	1,6072	2,2727	3 495 000	300 000	53 986	10 800	64 786	5 399	640	520	1 211 198
C1303	1	4	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 375 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
C1403	1	5	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 425 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
C1503	1	6	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 475 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
C1504	1	6-7	69	2 RKB	Ja	1,1271	0,0000	2 495 000	600 000	37 859	0	37 859	3 155	450	370	639 009
C1603	1	7	70	3 RKB	Ja	1,1612	2,2727	2 525 000	300 000	39 005	10 800	49 805	4 150	460	380	958 339
C1701	1	8	125	4 RKB	Ja	1,9708	0,0000	4 195 000	600 000	66 199	0	66 199	5 517	790	640	1 117 345

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kkkr.	1 510	1 492	1 474	1 458	1 441	1 753	1 958	1 831
amortering	kkkr.	794	794	794	794	794	794	794	794
<i>Avskrivning****</i>									
Driftskostnader*	kkkr.	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kkkr.	216	220	225	229	234	238	263	291
Löpande underhåll*	kkkr.	90	92	94	96	97	99	110	121
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkkr.	43	44	45	46	47	47	52	191
Övrigt, administration och försäkring*	kkkr.	220	224	229	233	238	243	268	296
Summa utbetalningar och avsättning	kkkr.	4 903	4 937	4 972	5 010	5 049	5 416	5 920	6 256
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER INKL AVSÄTTNING	kkkr.	6 448	6 482	6 517	6 556	6 594	6 961	7 465	7 801
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.	kkkr.	3 834	3 911	3 989	4 069	4 150	4 233	4 674	5 160
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E***	kr/m ² , år	623	635	648	661	674	688	759	838
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kkkr.	475	485	494	504	514	524	579	639
Debitering hushållsel	kkkr.	385	393	401	409	417	425	469	518
Överskott från samfällighet	kkkr.	270	275	281	287	292	298	329	363
Fastighetsskatt	kkkr.	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kkkr.	4 964	5 063	5 165	5 268	5 373	5 481	6 051	6 681
Bokföringsmässigt resultat	kkkr.	-1 484	-1 419	-1 353	-1 288	-1 221	-1 481	-1 414	-1 120
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkkr.	277	346	417	487	558	303	395	716
Akkumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkkr.	417	763	1 180	1 667	2 225	2 529	4 929	8 119
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkkr.	216	436	661	890	1 124	1 363	2 628	4 026
Akkumulerad amortering av fastighetslån	kkkr.	794	1 588	2 382	3 176	3 970	4 764	8 734	12 704
Ränteantagande		2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,66%	3,16%	3,16%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen och räknas upp med 2% varje år

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2021 - 2035. År 2020 är fastighetsavgiften per lägenhet 1 429 kr. Denna siffra ändras från år till år. I prognosen på sidan 9 har en kostnad om 1429 kr per lägenhet inklusive uppräkning för inflation medtagits år 16.

*** I prognosen har avgiftsnivån för kommande år ökat med en inflationstakt om 2%.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

Andelstal 2 bör beräknas utifrån faktiska kostnader i given tid.

Annat värde kan bli aktuellt utifrån kommande marknadsutveckling samt föreningens amorteringstakt.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år.

Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 302 800 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 38 707 000 kr.

Föreningen kommer fortlöpande att följa utvecklingen av tillämpningen av de nya avskrivningsreglerna.

Föreningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

H. Känslighetsanalys

2020082704835

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	623	635	648	661	674	688	759	838
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	736	751	766	781	797	813	897	991
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	850	867	884	902	920	938	1036	1144
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	509	519	530	540	551	562	621	685

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	623	641	661	681	701	722	837	970
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	623	648	674	701	729	758	922	1122
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	623	629	635	642	648	655	688	723

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,66%	3,16%	3,16%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.

2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

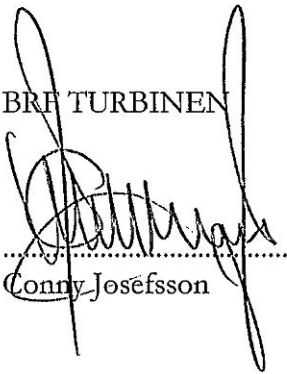
Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader samt amortering för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från parkering.

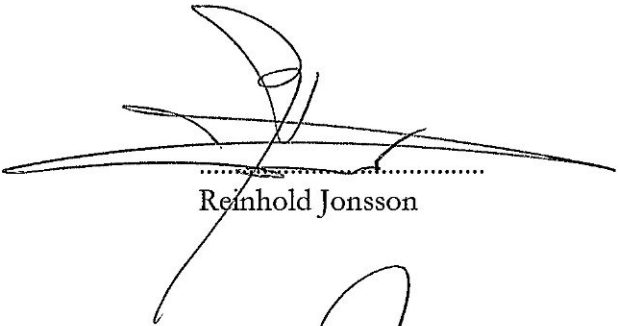
Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

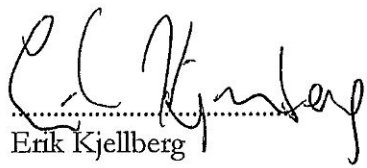
Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring gällande lösöre. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Göteborg 2020-06-24

BRF TURBINEN

Conny Josefsson


Reinhold Jonsson


Erik Kjellberg


Klas Rudhag

2020082704837

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Turbinen, Trollhättans kommun, med org.nr 769635-2587, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 69 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Föresattningsreglerna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

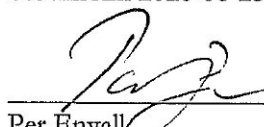
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2020-06-25


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-06-24

Stadgar för Brf Turbinen dat. 2017-09-08

Registreringsbevis för Brf Turbinen

Bygglövsplan på del av fastigheten Traversen 1, Trollhättan kommun dat. 2017-12-14

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 69 lägenheter för bostadsändamål med förråd, utvändigt markanläggning m m på del av fastigheten Traversen 1, Trollhättan kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Turbinen, dat. 2018-05-29

Tillägg till TE-avtal dat. 2020-02-24

Köpekontrakt avseende blivande fastigheten Traversen 1, Trollhättan kommun, tecknat mellan Kreaton AB och Brf Turbinen dat. 2018-05-29

Offert avseende finansieringen av Brf Turbinen dat. 2017-11-30

E-post med uppdaterade räntor dat. 2020-06-18

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'y' and the letters 'ZS'.