



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Gästgiveriet
i Trollhättan

Trollhättan 2023-03-07

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl
Bostadsmakarna AB
Östra Kanalgatan 10
652 20 Karlstad
Tel 0730 - 350 300
rickard@bostadsmakarna.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

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Gästgiveriet i Trollhättan. Styrelsen har sitt säte i Trollhättan.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, 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 genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2021-11-22.

Föreningen har bildats i syfte att köpa fastigheten Gärdhems-Artorp 1:33 efter att de nyproducerade bostadslägenheterna har färdigställts. Fastigheten innehåller totalt 8 bostadsrättslägenheter fördelat på två huskroppar med vardera två våningar. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna är planerad till den 11:e april 2023, efter godkänd slutbesiktning.

Beräkningar av Brf's årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2023.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 19 675 000 kr enligt följande:

Fastigheten kommer att förvärfvas genom förvärv av en ekonomisk förening (Starkelidens Ekonomiska förening, org nr 769640-7837).

Samtliga andelar i den ekonomiska föreningen kommer att överlåtas till bostadsrättsföreningen vid fullträdesdagen, omkring den 5:e april 2023.

Köpeskillingen för andelarna i 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 en underprisöverlåtelse, att överföras till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis inom området, se särskilt 23 kapitlet i inkomstskattelagen (1999:1229).

Den samlade köpeskillingen för andelarna i den ekonomiska föreningen och för fastigheten uppgår för bostadsrättsföreningens del till totalt 19 675 000 kronor.

Beloppet inkluderar samtliga kostnader för förvärvet av andelarna och fastigheten, samt inkluderar även eventuella skattekonsekvenser.

Säljarna av andelarna i Starkelidens Ekonomiska förening garanterar enligt avtal den samlade förvärvskostnaden för bostadsrättsföreningen till högst 19 675 000 kronor.

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 fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Starkelidens Ekonomiska förening, org nr 769640-7837, har ej haft annan verksamhet och kommer att likvideras på säljarens bekostnad efter fastighetsöverlåtelsen.

Säljaren ansvarar för att alla entreprenadgarantier överförs till bostadsrättsföreningen.

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

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den Ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

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

Brf Gästgiveriet 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 en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Under ombildningen har föreningen postadress:

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

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Gärdhems-Artorp 1:33	
Adress	Starkeliden 1 A-H, 461 92 Trollhättan	
Kommun, län	Trollhättan kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal	2 000 m ²	
Lägenheter varav bostäder	592 m ²	(8 st)
Lokaler	0 m ²	
Total area	592 m ²	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadernas utformning	Flerfamiljhus med två huskroppar och två våningar	
Byggnadsår	2022/2023	
Värdeår	2023	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 1488K-D2/2020	
Taxeringsvärde	6 740 000 SEK varav markvärde 340 000 SEK (Prel. beräkning)	
Typkod	210 (Ska omklassas till 320 efter färdigställd byggnation)	
Försäkring	Fullvärde	

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Ja
-----------	----

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Nej
Vind	Nej
Gårdshus	Ja
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl
TV & Bredband	Fiber
Servitut mm	Brf har andel i gemensamhetsanläggningarna Trollhättan Gärdhems-Artorp GA:10, GA:11 och Trollhättan Högen GA:3 samt är medlem i samfällighetsföreningen Trollhättan Gärdhems-Artorp S:11.

2023032200202

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Pulpettak med täckning av betongpannor
Fönster	3-glas, karmar & bågar av trä, utvändigt klädda med aluminium
Trapphus	Nej
Balkonger	Ja, alla lägenheter har 2 st balkonger o/e uteplatser
Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen värme från värmepump
Ventilation	Mekanisk frånluft
Elanslutning	Anslutning till elnät, ett gemensamt abonnemang med separata undermätare för varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt, separata mätare

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Rum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat

Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, induktionshäll, ugn, micro, diskmaskin samt kyl/frys
Utrustning i badrum	Handfat, skåp, wc-stol, duschplats, Tvättmaskin & torktumlare
Förrådsutrymmen	Separata lägenhetsförråd

3. Kostnader för föreningens förvärv av fastigheten

Bostadsrättsföreningen Gästgiveriet köper fastigheten Gärdhems-Årtorp 1:33 för en summa om 19 675 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fördelas sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2 BTA)
Fastighet + andelar i Ekonomisk förening	19 675 000	33 235
Lagfartskostnad	0	
Pantbrevskostnader	0	
Kassa + Renoveringsfond	50 000	
Föreningsbildning	0	
Bankkostnader	0	
Totalt	19 725 000	

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 12 400 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering** (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	1 775 000	5,14%	91 235	0	3 mån
Lån 2	1 775 000	4,39%	77 923	0	5 år
Lån 3	1 775 000	4,39%	77 923	0	5 år
Summa lån	5 325 000		247 080	0	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser *	14 400 000				
Totalt	19 725 000		247 080	0	

* Säljaren garanterar att köpa alla eventuellt osälda bostadsrätter på tillträdesdagen, till de villkor som anges i detta dokument.

** Lånen är amorteringsfria under första året, därefter 1% årligen.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 298 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser aktuell nivå år 2023 och uppgår till 1589 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 byggnader med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader och amortering (se föregående sida)	247 080	417
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	8 000	14
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	27 000	46
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	13 000	22
Fastighetskötsel/snöröjning	18 000	30
Renhållning	13 000	22
Vatten/avlopp	20 000	34
Avgift till Samfällighetsförening **	14 500	24
Värme	48 000	81
Fastighetsel	5 000	8
Övrigt, fiber	10 000	17
Summa drift/underhåll	176 500	298
Fastighetsskatt (lokaler)	0	0
Fastighetsavgift (lägenheter)*	0	0
Yttre fond, 30 kr/(BOA+LOA)	17 760	30
Tomträttsavgäld	0	0
Summa skatter & avsättning till fond	17 760	30
Totalkostnad	441 340	746

** Samfällighetsföreningen ansvarar för områdets tillfartsvägar inkl snöröjning samt områdets V/A-anläggning.

* Småhus, bostadshyreshus och ögarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (dvs värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till yttre underhållsfond finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas viktade andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas viktade andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Årsavgifter	422 140	713
Hysesintäkter	19 200	32
Övriga intäkter	0	0
Totalt	441 340	746

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 8 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m2)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1	Starkeliden 1A	bv	3	74,0	1,00	12,50%	1 950 000	0	1 950 000	52 768	4 397
2	Starkeliden 1B	bv	3	74,0	1,00	12,50%	1 950 000	0	1 950 000	52 768	4 397
3	Starkeliden 1C	1	3	74,0	1,00	12,50%	1 700 000	0	1 700 000	52 768	4 397
4	Starkeliden 1D	1	3	74,0	1,00	12,50%	1 700 000	0	1 700 000	52 768	4 397
5	Starkeliden 1E	bv	3	74,0	1,00	12,50%	1 900 000	0	1 900 000	52 768	4 397
6	Starkeliden 1F	bv	3	74,0	1,00	12,50%	1 900 000	0	1 900 000	52 768	4 397
7	Starkeliden 1G	1	3	74,0	1,00	12,50%	1 650 000	0	1 650 000	52 768	4 397
8	Starkeliden 1H	1	3	74,0	1,00	12,50%	1 650 000	0	1 650 000	52 768	4 397
Totalt lgh				592,0	1,00	100,00%	14 400 000	0	14 400 000	422 140	35 178
Övriga intäkter:											
Lokaler				0	m ²		0 kr/mån			0 kr/år	
Garage				0	st		0 kr/mån			0 kr/år	
P-platser				8	st		200 kr/mån			19 200 kr/år	
Totalt				592	m ²		Hyresintäkter, totalt:			19 200 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Bedömd inflation	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	422 140	455 911	474 148	483 631	493 303	503 169	513 233	613 361
Hysesintäkter	19 200	19 776	20 369	20 980	21 400	21 828	22 265	26 608
Summa	441 340	475 687	494 517	504 611	514 703	524 997	535 497	639 969
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	176 500	181 795	187 249	192 866	196 724	200 658	221 543	244 601
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	16 355
Yttre fond	17 760	18 293	18 842	19 407	19 795	20 191	22 292	24 613
Summa	194 260	200 088	206 090	212 273	216 519	220 849	243 835	285 569
Kapitalkostnader								
Låneräntor	247 080	229 330	227 037	224 743	222 450	211 637	200 614	189 591
Amortering	0	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250
Summa	247 080	282 580	280 287	277 993	275 700	264 887	253 864	242 841
Årsresultat	0	-6 981	8 140	14 344	22 484	39 261	37 798	111 559
Ingående fond	50 000							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	43 019	51 159	65 504	87 988	127 250	450 340	980 222
Ackumulerad yttre fond	0	17 760	36 053	54 894	74 301	94 096	199 170	315 181
Likviditet	50 000	60 779	87 212	120 398	162 289	221 346	649 510	1 295 403
Bedömd avgiftshöjning	8,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Resultat före avskrivningar	0	-6 981	8 140	14 344	22 484	39 261	37 798	111 559
Avskrivning med 1%	186 824	186 824	186 824	186 824	186 824	186 824	186 824	186 824
varav amorteras	0	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250
varav avsätts i yttre fond	17 760	18 293	18 842	19 407	19 795	20 191	22 292	24 613
varav åretsresultat	0	-6 981	8 140	14 344	22 484	39 261	37 798	111 559
Resultat efter avskrivning	-169 064	-122 262	-106 593	-99 823	-91 295	-74 122	-73 484	2 597

2023032200209

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid tillträdet är 713 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	713 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	30	4,20%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	60	8,41%
p 4 El, vatten och värme +25%	29	4,00%
p 5 Hyresintäkt - 30%	10	1,36%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	59	8,21%

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)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	307	316	326	336	346	356	413
Övriga kostnader	31	32	33	34	35	36	42
Hyresintäkter	33	34	35	37	38	39	45
Avgift per BOA	734	757	779	803	827	851	987
Inflation	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll	310	322	335	349	363	377	459
Övriga kostnader	31	32	34	35	36	38	46
Hyresintäkter	34	35	36	38	39	41	50
Avgift per BOA	742	771	802	834	868	902	1 098

103

2023032200210

10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

Anskaffningskostnad (kr/kvm)		(yta)
Köpeskillning	33 235	(BOA+LOA)
Lagfart	0	(BOA+LOA)
Pantbrev	0	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (inkl moms)	0	(BOA+LOA)
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)		(yta)
Föreningsbelåning	8 995	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	24 324	(BOA)
Förhållande lån/insats	27,0%	(lån av total)
Amorteringstakt	0,00%	
Amortering	0	(BOA+LOA)
Räntekostnad	417	(BOA+LOA)
Drift och underhåll (kr/kvm)		(yta)
Driftkostnader	298	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	328	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	746	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	84	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	30	(BOA+LOA)
Resultatprognos (kr/kvm)		(yta)
Månadsavgift per BOA	713	(BOA)
Hysesintäkter från lokaler per BOA	0	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	32	(BOA)
Avskrivningar, 1%	316	(BOA+LOA)
Kassaflödesprognos (kr/kvm)		(yta)
	år 1	år 11
Summa intäkter	746 (BOA+LOA)	979 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	746 (BOA+LOA)	841 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	84 (BOA+LOA)	1 097 (BOA+LOA)

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i månadsavgiften	
Hushållsel	ca 80-120 (kr/kvm och år)
TV/Bredband	ca 250 (kr/mån)
Hemförsäkring	ca 300 (kr/mån)
Ovanstående siffror är uppskattade och kan variera kraftigt beroende på hushållets storlek, konsumtionsmönster och vanor, tecknade avtal, villkor och ev rabatter, det vid tidpunkten rådande el- och energipriset samt försäkringsbelopp mm. Antaget elpris enligt ovan är 1,5 kr/kWh.	

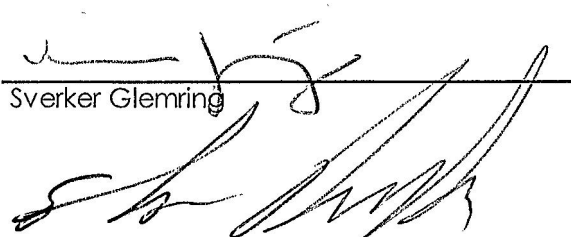
AB

2023032200211

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande 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 intäkter mm hänför sig till de 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 kollektivt 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 2023-03-07


Sverker Glemring


Stefan Dimblad


Mattias Dimblad

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2023
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1 589
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastighet/Tomträtt

Befintliga pantbrev	12 400 000
Antal lägenheter	8
Taxeringsvärde	6 740 000 (beräknat)

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas
på bokfört värde: (säljaren betalar avgiften)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 5,0%
Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 95,0%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 18 682 396 (baserat på % av taxv. fastighet)

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
Bedömd inflation	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	422 140	455 911	474 148	483 631	493 303	503 169	513 233	523 497	533 967	544 647	555 540	613 361
Hysesintäkter	19 200	19 776	20 369	20 980	21 400	21 828	22 265	22 710	23 164	23 627	24 100	26 608
Summa	441 340	475 687	494 517	504 611	514 703	524 997	535 497	546 207	557 131	568 274	579 639	639 969
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	176 500	181 795	187 249	192 866	196 724	200 658	204 671	208 765	212 940	217 199	221 543	244 601
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 355
Yttre fond	17 760	18 293	18 842	19 407	19 795	20 191	20 595	21 007	21 427	21 855	22 292	24 613
Summa	194 260	200 088	206 090	212 273	216 519	220 849	225 266	229 771	234 367	239 054	243 835	285 569
Kapitalkostnader												
Låneräntor	247 080	229 330	227 037	224 743	222 450	211 637	209 432	207 228	205 023	202 819	200 614	189 591
Amortering	0	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250	53 250
Summa	247 080	282 580	280 287	277 993	275 700	264 887	262 682	260 478	258 273	256 069	253 864	242 841
Årsresultat	0	-6 981	8 140	14 344	22 484	39 261	47 549	55 958	64 491	73 151	81 940	111 559
Ingående fond												
Accumulerat förvaltningsnetto	0	43 019	51 159	65 504	87 988	127 250	174 799	230 757	295 248	368 399	450 340	980 222
Accumulerad yttre fond	0	17 760	36 053	54 894	74 301	94 096	114 287	134 882	155 888	177 315	199 170	315 181
Likviditet	50 000	60 779	87 212	120 398	162 289	221 346	289 086	365 638	451 136	545 714	649 510	1 295 403
Bedömd avgiftshöjning	8,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Lån 1	1 775 000	1 775 000	1 775 000	1 757 250	1 739 500	1 721 750	1 704 000	1 686 250	1 668 500	1 650 750	1 633 000	1 615 250	1 526 500
Amortering	0	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750
Ränta	5,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%
Räntekostnad	91 235	73 485	72 750	72 750	72 015	71 280	70 546	69 811	69 076	68 341	67 606	66 871	63 197
Lån 2	1 775 000	1 775 000	1 775 000	1 757 250	1 739 500	1 721 750	1 704 000	1 686 250	1 668 500	1 650 750	1 633 000	1 615 250	1 526 500
Amortering	0	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750
Ränta	4,39%	4,39%	4,39%	4,39%	4,39%	4,39%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%
Räntekostnad	77 923	77 923	77 143	77 143	76 364	75 585	70 546	69 811	69 076	68 341	67 606	66 871	63 197
Lån 3	1 775 000	1 775 000	1 775 000	1 757 250	1 739 500	1 721 750	1 704 000	1 686 250	1 668 500	1 650 750	1 633 000	1 615 250	1 526 500
Amortering	0	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750	17 750
Ränta	4,39%	4,39%	4,39%	4,39%	4,39%	4,39%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%
Räntekostnad	77 923	77 923	77 143	77 143	76 364	75 585	70 546	69 811	69 076	68 341	67 606	66 871	63 197

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Gästgiveriet i Trollhättan, org. nr. 769640-5997, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

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

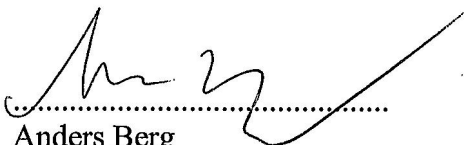
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten

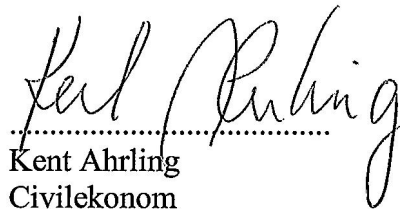
Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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 2023-03-15


Anders Berg
Fastighetsjurist


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 Gästgiveriet i Trollhättan,
org. nr. 769640-5997**

Registreringsbevis Brf Gästgiveriet i Trollhättan 2023-03-01,
registreringsbevis Starkelidens Ekonomiska förening 2023-03-01,
stadgar registrerade 2021-11-22,
offert slutfinansiering Åse Viste Sparbank 2023-03-08,
fastighetsdatautdrag 2023-03-03,
bygglov beslut Trollhättans Stad 2021-07-16,
beräkning av taxeringsvärde,
offert Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar 2023-01-27,
totalentreprenadavtal (ABT 06) löpande räkning mellan Starkelidens Ekonomiska förening
och Dimblads Bygg AB 2022-09-15,
köpeavtal och köpebrev mellan Starkelidens Ekonomiska förening och Brf Gästgiveriet i
Trollhättan utkast,
andelsöverlåtelseavtal mellan Mattias Dimblad, Stefan Dimblad, SMS Bostäder AB och
Brf Gästgiveriet i Trollhättan utkast 2023-03-13,
garanti för entreprenadens genomförande och ekonomi samt att köpa ev. osålda lägenheter
Starkelidens Ekonomiska förening och ägarbolaget SMS Bostäder AB 2022-01-21.

