

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OXELGATAN I ALINGSÅS

ORG NR 769642-0129

ALINGSÅS KOMMUN

INNHEÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, ÅR 1	4
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	6
E. FINANSIERINGSPLAN OCH BER. AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1	8
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	9
H. EKONOMISK PROGNOSE	10
I. KÄNSLIGHETSANALYS	11
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12
Bilaga: Intyg enligt Bostadsrättslagen	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Oxelgatan i Alingsås har sitt säte i Alingsås Kommun, Västra Götalands län, som registrerats hos Bolagsverket den 7 augusti 2023. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat ett bolag med tillhörande fastighet med total 8 lägenheter på fastigheten Almen 7 i Alingsås kommun.

Upplåtelseavtal för lägenheterna beräknas tecknas i 15 december när föreningen fått en intygad och registrerad ekonomisk plan samt slutbesked för byggnationen i det förvärvade bolaget. Tillträde beräknas ske 31 december.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Kostnaderna i planen grundar sig ifråga om fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling för aktier, lösen av skuld samt avtalad entreprenadkostnad.

Förvärv av fastigheten kommer ske genom förvärv av aktier i Catima Fastigheter AB org. nr. 559118-0210. Avtalsvillkoren regleras i aktieöverlåtelseavtalet mellan bostadsrättsföreningen och ägarna till bolaget: Catima AB org.nr 556248-4344. Efter att förvärvet av aktier kommer överlåtelse av hel fastighet ske till föreningen. Om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och avyttrar hela eller del av fastigheten så uppkommer en skatt på grund av tidigare aktieförvärv. Om så sker kommer bostadsrättsföreningen att behöva betala den latent skatteskulden före avveckling av verksamheten. Denna latent skatteskuld beräknas till 1 540 000 kr och värderas bokföringsmässigt till 0 kr.

Bolaget Catima Fastigheter AB org. Nr 559118-0210 kommer att likvideras. Detta ska ombesörjas av säljaren vilken även står kostnaden för detsamma.

Föreningens lån beräknas bli placerade enligt offert från Sparbanken Alingsås, med en medelränta på ca 4,7% inkl. räntemarginal. Rak amorteringsplan. Amorteringstid ca 100 år.

Säljaren av aktierna garanterar att osålda lägenheter kommer att förvärvas.

Den ekonomiska planen grundar sig på BNAR 2016:10.

Slutbesiktning har skett 2023-11-20

B. NYCKELTAL, år 1

Lån per kvm BOA	11 312 kr
Insats per kvm BOA (lägenheter)	50 045 kr
Anskaffningskostnad per kvm BOA	61 357 kr
Belåningsgrad (brf-lånets andel av toalt anskaffningsvärde)	18%
Årsavgift per kvm BOA (exkl. VA/avlopp, värme, hushållsel, Tv, Bredband och telefoni inkl. individuella driftskostnader)	1 035 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA	30 kr
Driftskostnad per kvm BOA (exkl. hushållsel, Tv, Bredband och telefoni)	356 kr
Amortering per kvm BOA	113 kr

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Alingsås Almen 7
Tomtens areal: ca 874 m²
Bostadsarea 442
Byggnadens utformning: Flerbostadshus med gemensam parkeringsplats.
Antal lägenheter 8 bostadslägenheter i 3 plan
Byggnadsår: 2022-2023
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Antal byggnader: 1
Bygglov: 2021-04-30 & 2021-10-28 & 2023-01-11
Detaljplan: Detaljplan Västra Sörhaga 1994-12-13
Fastighet: Innehas med äganderätt

Servitut ledningsrätt

Finns inget angivet

Generell information

Antal våningar 3
Grundläggning Gjuten betongplatta
Stomme Betong, stål och trä
Ytterväggar Betong, trä
Yttertak Takpapp
Fasader Träpanel
Uteplatser Altan med trätrall, balkonger i betong
Uppvärmningssystem Fjärrvärme
VA-anslutning Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
EL-anslutning Separat abonemang till respektive bostad
Hiss Nej
Ventilation Till- och frånluft
Avfall/sophantering Avfallshantering i bottenplan av fastigheten
Förråd Varje lgh har ett eget förråd i bottenplan
Teknikrum Bottenplan av fastigheten
Kabel-TV/bredband/telefoni Via fiber. Ingår ej i månadsavgiften.
Tvättstuga Varje lgh har tvättmaskin och torktumlare
Parkering Asfalt
Belysning Svensk standard

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Väggar	Golv	Tak	Inredning/utrustning övrigt
Hall	Vitmålade gipsväggar	Klinker	Vitmålade gipskortplank	Hatthylla
Kök och matplats	Vitmålade gipsväggar	Parkett	Vitmålade gipskortplank	Kök, vitvaror
Bad/WC	Helkaklade väggar	Klinker	Vitmålade gipskortplank	Kommod, duschvägg, kombimaskin tvätt/tork
Vardagsrum	Vitmålade gipsväggar	Parkett	Vitmålade gipskortplank	
Sovrum	Vitmålade gipsväggar	Parkett	Vitmålade gipskortplank	

Försäkringar

Fastigheten fullvärdesförsäkras av Länsförsäkringar

D. Slutliga kostnader för förenings fastighetsförvärv

Föreningens förvärv av aktier, fastighet, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms.
Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 75 000 kr

Slutlig anskaffningskostnad inkl. likviditetsreserv	27 120 000
--	-------------------

E. FINANSIERINGSPLAN OCH BER. AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningstid på 100 år.

Årsavgifter tas inte fullt ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid	Räntesats ca (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Summa (kr)
Lån 1 (1/3)	1 666 667	2 år	4,97	82 833	16 667	99 500
Lån 2 (1/3)	1 666 667	3 år	4,77	79 500	16 667	96 167
Lån 3 (1/3)	1 666 667	5 år	4,46	74 333	16 667	91 000
Summa	5 000 000			236 667	50 000	286 667
Insatser	22 120 000					
Summa Finansiering	27 120 000					
Summa år 1						
varav amortering				50 000		286 667

1) Villkoren för lånen är baserade på offert från Sparbanken Alingsås, daterad 2023-10-04.

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

Moms är inkluderat i alla förekommande kostnader

Kapitalkostnader

Räntekostnad	236 667 kr	
Avskrivning*	225 628 kr	
Summa kapitalkostnader (inkl. avskrivning)		462 295 kr

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning / Administration	10 000 kr	
Försäkringar	10 000 kr	
Gemensam elförbrukning	10 000 kr	
Sophämtning	15 000 kr	
Trappstädning	10 000 kr	
Fast avgift vatten och avlopp	2 500 kr	
Yttre renhållning	10 000 kr	
Uppvärmning	40 000 kr	
Vattenförbrukning (ca 100kWh/år och lgh)	40 000 kr	
Övrigt	10 000 kr	
Total driftskostnader***		157 500 kr

Total individuella driftskostnader		0 kr
---	--	-------------

Avsättningar

Avsättning till underhållsfond** (30kWh/BOA)	13 260 kr	13 260 kr
--	-----------	------------------

Övriga kostnader

Fastighetsavgift*** (eller motsv.)	0 kr	0 kr
------------------------------------	------	-------------

Summa kostnader år 1		633 055 kr
-----------------------------	--	-------------------

Föreningens intäkter

Årsavgifter****	457 427 kr	
-----------------	------------	--

Summa beräknade intäkter år 1		457 427 kr
--------------------------------------	--	-------------------

Beräknat resultat år 1		-175 628 kr
-------------------------------	--	--------------------

Beräkning av årsavgift

Ränta	236 667 kr	
Amortering	50 000 kr	
Driftskostnader och underhåll	157 500 kr	
Avsättningar till underhållsfond	13 260 kr	
Beräknad årsavgift		457 427 kr

* Årlig avskrivning görs linjärt med 1 % av byggnadsvärdet, vilket beräknas till 22.562.862 kr. Avskrivning ingår ej i årsavgiften. Bostadsrättsföreningen tillämpar K2-regelverket.

** Avsättningen är baserad på ett belopp högre än 0,3% av sannolikt taxeringsvärde.

*** Fastighetsavgift är beräknat till 0 kr för de första 15 åren. Detta i enlighet med de nya fastighetsskattsregleringar som införts på nybyggnationer från och med 2012. Eventuell fastighetsavgift och moms som avser lokalerna faktureras vidare till deras innehavare.

**** I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga löpande utgifter täckas av årsavgiften. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens löpande utgifter, samt amorteringar och avsättning till fonder.

***** kabel-TV, telefoni samt bredband tecknas av resp. lgh-innehavare. Kostnaden beräknas till 250kr per månad och lägenhet. Tillkommande kostnad för el beräknas till ca 450kr/månad per lägenhet.

Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningen anses vara en sk. Äkta förening

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal

Årsavgift (exkl. hushållsel, tv, bredband och telefoni)

457 427 kr

Summa beräknade intäkter år 1

457 427 kr

Individuella abonemang som bostadsrättshavaren betalar direkt till leverantör:

Bredband/IP-telefoni/TV uppskattas till 250 kr/lgh/mån. Anslutning för bredband/IP-telefoni finns i varje lägenhet.

Hushållsel uppskattas till 450kr/lgh/mån.

Ovanstående uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt familjekonstellation.

Lägenhetssammanställning

Lgh. Nr	Lgh	Boarea cirka m ²	Biarea cirka	Mark 1)	Lgh- Beskrivning 2) (RoK)	Insats (kr)	Andelstal (baserat på yta)* %	Årsavgift baserat på andelstal 3) (kr)	Total mån. avg. 4) (kr)
1	1001	68		U	3	3 390 000	15,3846	70 373	5 864
2	1002	58		U + B	2	2 890 000	13,1222	60 024	5 002
3	1003	58		U + B	2	2 890 000	13,1222	60 024	5 002
4	1101	68		B	3	3 390 000	15,3846	70 373	5 864
5	1102	58		B	3	2 890 000	13,1222	60 024	5 002
6	1103	58		B	3	2 890 000	13,1222	60 024	5 002
7	1201	37		B	1,5	1 890 000	8,3710	38 291	3 191
8	1202	37		B	1,5	1 890 000	8,3710	38 291	3 191
Diff							0,0000		
Totalt		442	0			22 120 000	100	457 427	

*Andelstalen är fördelade utifrån BOA per lägenhet i relation till föreningens totala bostadsarea.

Boa är uppmätt på ritning

1) U=Uteplats, B=Balkong

2) RoK = Rum och Kök.

3) Årsavgift exkl. hushållsel, tv, bredband och telefoni.

4) Beräknad månadsavgift exkl. hushållsel, tv, bredband och telefoni

H. EKONOMISK PROGNOSS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kapitalkostnader								
Räntor	236 667	232 650	230 300	227 950	225 600	223 250	211 500	199 750
Avskrivningar*	225 628	225 628	225 628	225 628	225 628	225 628	225 628	225 628
Driftskostnader (exkl. hushållsel, tv, bredband och telefoni)	157 500	160 650	163 863	167 140	170 483	173 893	191 992	211 974
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	17 600
SUMMA KOSTNADER	619 795	618 928	619 791	620 718	621 711	622 771	629 120	654 952
Årsavgifter (exkl. värme, hushållsel, Tv, bredband och telefoni)	457 427	466 575	475 907	485 425	495 133	505 036	557 601	615 636
INTÄKTER inkl. årsavgifter	457 427	466 575	475 907	485 425	495 133	505 036	557 601	615 636
Amortering lån/avstättningar								
Amortering lån ***	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Amortering lån ackumulerat	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	550 000	800 000
Avsättning underhåll	13 260	13 525	13 796	14 072	14 353	14 640	16 164	17 846
Avsättning underhåll ackumulerat	13 260	26 785	40 581	54 653	69 006	83 646	164 465	253 696
Prognosförutsättningar								
Låneräntor, viktat medel	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
Avgifter årlig höjning	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
ÅRETS RESULTAT	-162 368	-152 353	-143 884	-135 293	-126 578	-117 735	-71 519	-39 316
Ackumulerat årsresultat ****	-162 368	-314 721	-458 605	-593 898	-720 476	-838 211	-1 195 806	-1 392 387
Kassanetto per år	13 260	23 275	31 744	40 335	49 050	57 893	104 109	136 312
Kassalikviditet*****	88 260	111 535	143 279	183 613	232 664	290 557	811 102	1 492 661
Varav ackumulerad U-fond	13 260	26 785	40 581	54 653	69 006	83 646	164 465	253 696

* Avskrivning görs linjärt med 1% av byggnadsvärdet. Utbetalning för amortering ingår i årsavgiften.

** Fastighetsavgift tillkommer år 16 och framåt

***Amortering sker linjärt och följer en 100-årig amorteringsplan

**** Negativt resultat uppstår då avskrivning görs som inte fullt ut täcks av månadsavgiften. Detta är endast bokföringsmässigt och påverkar inte föreningens likviditet.

***** I kassalikviditet ingår även startkassan som föreningen har om 75.000kr

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift utan övrigt, per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1 035	1 056	1 077	1 098	1 120	1 143	1 262	1 393
Antagen räntenivå + 1%	1148	1168	1188	1208	1229	1250	1363	1489
Antagen räntenivå + 2%	1261	1280	1298	1318	1337	1358	1465	1585
Antagen räntenivå - 1%	922	944	966	989	1012	1035	1160	1297
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 035	1059	1080	1102	1124	1146	1265	1397
Antagen inflationsnivå + 2%	1 035	1063	1084	1106	1128	1150	1269	1402
Antagen inflationsnivå - 1%	1 035	1052	1073	1095	1116	1139	1258	1388

Årsavgift exkl. hushållsel, Tv, bredband och telefoni

J. 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 beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbetet, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Claes-Arne Magnusson

Claes-Göran Bäversjö

Karin Bäversjö

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Oxelgatan i Alingsås med org.nr 769642-0129, 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.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

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

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

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

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Daniel Eriksson
Civilekonom
Jeffsy 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 enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2023-08-07
Registreringsbevis	
Bygglov dat. 2021-04-30, 2021-10-28 och 2023-01-11	
Slutbesked utbyggnad	2023-11-24
Aktieöverlåtelseavtal	2023-11-27
Offert för finansieringen av föreningen	2023-10-04
Accept av bankoffert	2023-10-26
Slutbesiktningsprotokoll	2023-11-22
Utdrag ur fastighetsregistret	



Verifikat

Transaktion 09222115557506163921

Dokument

Brf Oxelgatan i Alingsås, ek plan inkl intyg
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-12-05 13:43:28 CET (+0100) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2023-12-07 14:38:05 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE)
GarBo
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2023-12-07 12:36:51 CET (+0100)

Daniel Eriksson (DE)
daniel@bostfast.se
Signerade 2023-12-07 14:38:05 CET (+0100)

Claes-Arne Magnusson (CM)
info@catima.nu
Signerade 2023-12-05 17:30:09 CET (+0100)

Claes-Göran Bäversjö (CB)
cg.beaverlake@outlook.com
Signerade 2023-12-06 16:03:58 CET (+0100)

Karin Bäversjö (KB)
beaverlake.karin@outlook.com
Signerade 2023-12-07 12:27:36 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

