



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2014-03-05

Pernilla Wennman

Pernilla Wennman

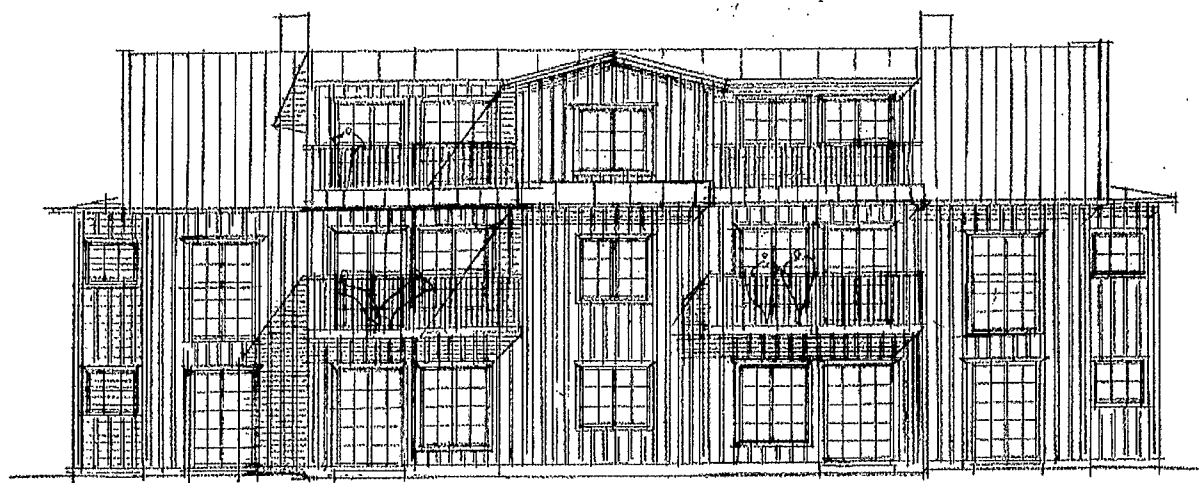
Ekonomisk plan

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Billdalsviken Nr 1

Org Nr:769626-5805

Göteborgs kommun



FÄRD MOT VÄSTRA

2014-01-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A)	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
B)	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA	3
C)	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	5
D)	FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	6
E)	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRSavgifter, ÅR 1	7
F)	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	7
G)	EKONOMISK PROGNOs.....	8
H)	KÄNSLIGHETSANALYS.....	9
I)	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10

BILAGA

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR



Bostadsrättsföreningen Bildalsviken Nr 1 som har sitt säte i Västra Götalands län och som registrerats hos Bolagsverket 2013-10-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2013 påbörjades byggnadsarbetet med att bygga ett hus med 5 lägenheter. Totalt 5 lägenheter kommer därmed att upplåtas som bostadsrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 520 m².

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske då föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning av lägenheterna påbörjas våren 2014.

Föreningens lån kommer att placeras hos Handelsbanken med en medelränta på 3,2 % enligt erhållen offert.

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/avtalad köpeskilling och på nedan redovisade upphandling.

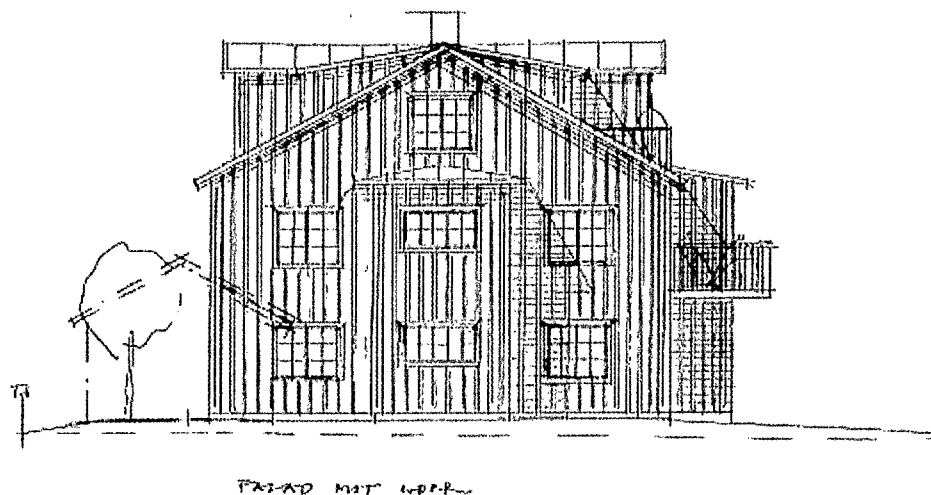
Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad år 2013.

10 st parkeringsplatser finns i anslutning till fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad till ett fastställt pris utan indexreglering av Vindsbyggnation AB org. Nr. 556613-5884.

Brf Bildalsviken Nr 1 förvärvar av fastigheten Bildal 484:4 i projektets slutskede genom ett aktieförvärv av Vision 11:1 AB, org.Nr.556833-8155 från nuvarande ägaren Vision förvaltning 2012:1 AB, org Nr. 556922-3315.

Om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och avyttrar fastigheten så uppkommer en skatt till följd av tidigare aktieförvärv.

B) BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA

Fastighetsbeteckning: Billdal 484:4 i Göteborgs kommun.
 Adress: Södra Särövägen 32.
 Bostadsarea: 520 m² BOA
 Lägenheter: 5 st
 Byggnadens/ernas antal: 1st bostadshus
 Utformning: 2 våningar
 Byggnadsår: Nybyggnadsår 2014
 Gemensamma anordningar: Trappor, soprum, förråd.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Belysning
 Gångytor
 Parkeringsplatser

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 3 plan
 Grundläggning: Isolerad bottenplatta av betong
 Yttervägg: Stomme trä, träpanel
 Bjälklag: Trä och betong.
 Yttertak: Trä
 Takbeläggning: Betongtakpannor
 Uppvärmningssystem: 1 st bergvärmeanläggning, vattenburen (golv)värme plan 1, radiatorer övriga våningar. Elpanna vid behov.
 Ventilation: Frånluftsventilation.

Tele, kabel-tv samt ledningar i mark för vatten, dagvatten samt kraft, belysning.

Bostädernas bi-utrymmen

Trappor, soprum, förråd.
 10 st parkeringsplatser.

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut för dagvatten, avlopp, el, kabel-tv, tele.

Kortfattad rumsbeskrivning

I Brf Billdalsviken i Göteborgs kommun uppförs 1 hus med 5 st lägenheter.

Rum	Golv/Socket	Väggar	Tak	INredning/utrustning Övrigt
Hall	Parkett	Målas	Målas	
Kök och matplats	Parkett	Målas /Kakel	Målas	
Bad/WC/Tvätt	Klinker	Kakel	Målas	
Vardagsrum	Parkett	Målas	Målas	
Sovrum	Parkett	Målas	Målas	
Klädkammare	Parkett	Målas	Målas	

C) BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Förvärvskostnad

Köpeskillning (Entreprenad Fastighet, Aktieförvärv, Lagfart, ekoplan m.m.)	27 033 000 kr
Likviditetsreserv; kassa år 1	20 000 kr
Kostnader summa:	<u>27 053 000 kr</u>

Fastigheten fullvärdeförsäkras.

D) FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1**Finansieringsplan**

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	5 612 000 kr
Insatser inkl upplåtelseavgift	21 441 000 kr

Summa Finansiering **27 053 000 kr**

Kapitalkostnader Lån 1

Föreningens lån kommer att placeras hos Handelsbanken med en medelränta på 3,2 % inklusive räntemarginal. Lånet är amorteringsfritt in 3 år.

Kapitalkostnader (inkl moms i förekommande fall)	Årskostnad
Räntekostnad lån	179 600 kr
Amortering lån/Avskrivning	0 kr

Summa beräknade kapitalkostnader **179 600 kr**

Driftskostnader	Årskostnad
Fastighetsskötsel	4 000 kr
Ekonomisk förvaltning	15 000 kr
Förbrukning vatten	6 500 kr
Uppvärmning	26 000 kr
Gemensam elförbrukning	2 500 kr
Yttre renhållning	15 000 kr
Trappstädning	5 000 kr
Sophämtning	7 000 kr
Försäkringar	6 000 kr
Övrigt	5 000 kr

Total driftskostnader **92 000 kr**

**Förbrukning av hushållsel mäts och betalas av varje enskild bostadsrättshavare.*

Avsättning till underhåll **15 600 kr**

**Avsättning för yttre underhåll sker med ett belopp på 30 kr/m².*

Summa beräknade Drifts & Underhålls kostnader **107 600 kr**

Summa kapital, drifts & underhålls-kostnader **287 200 kr**

E) BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRSavgIFTER, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal se stadgar.

Lgh. nr	Våning	Antal	Lgh-area	Lgh-area tot. m2	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal %	Insatser, kr	Månadsavgift, kr	Årsavgift, kr
1	1	1	96	96	3-4 rok	18,5%	3 840 000	4 480	53 760
2	1	1	113	113	4 rok	21,7%	4 181 000	5 273	63 280
3	2	1	89	89	3-4 rok	17,1%	4 140 000	4 153	49 840
4	2	1	107	107	4 rok	20,6%	4 330 000	4 993	59 920
5	3	1	115	115	4 rok	22,1%	4 950 000	5 367	64 400
Totalt		5		520		100,0%	21 441 000 kr	24 267 kr	291 200 kr

F) BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

Intäkter (inkl moms i förekommande fall)	kronor
Årsavgifter bostäder (totalt bostads- och hyresrätter)	291 200 kr
Ränteintäkter föreningskassa	400 kr
Summa beräknade intäkter	291 600 kr
Ingående kassa	20 000 kr
<u>Summa beräknade intäkter inkl. ingående kassa</u>	<u>311 600 kr</u>

G) EKONOMISK PROGNOIS

Projekt: Brf Billdalsviken

Ort: Göteborg, Billdal

12-årsanalys: 12 årskalkyl

Analysdatum	2014-01-13	Kostnadsutveckling m.m.	Procent / år	Lån m.m.	Låneräntor, %	Amorteringvillkor, antal år
Byggestart år	2013	Driftskostnader	2,00%		Ar 0 - 4	Ar 5 - osv
Färdigställande år	2014	Årsavgifter/Hyror	2,00%		0,00%	Rak, % per år
Yta, m2	520	Skattvärde	2,00%	Lån	3,20%	Serie, antal år
Antal Hus /lgh	5	Ränta på medel i kassan	2,00%			

Intäkter	Antal	Medelhyra	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
			Ar 0	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Bostäder, årsavgift	520,0	kr/m ² BOA	291 200	297 000	302 900	309 000	315 200	321 500	327 900	334 500	341 200	348 000	355 000	362 100
Lokal, årshyra (exkl. uppvärmning)	-	kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyresintäkt	-	kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, P-plats	-	kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, Garage/Carport	-	kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteräkter / utgifter på föreningskassan	400		488	652	893	1 017	1 227	1 194	1 247	1 394	1 434	1 573	1 816	
SUMMA ÄRLIGA INTÄKTER			291 600	297 488	303 552	309 893	316 217	322 727	329 094	335 747	342 594	349 434	356 573	363 916
Driftskostnader inkl moms	520,0	m ² total uppvärmd yta	92 000	93 800	95 700	97 600	99 600	101 600	103 600	105 700	107 800	110 000	112 200	114 400
Driftskostnader inkl moms		Nybyggt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt, Lgh	0	kr/lgh, år 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt, Hus	0	kr/hus, år 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt, Lokal	0	kr/år, år 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avsättning till fastighetsunderhåll	15 600	kr	15 600	15 900	16 200	16 500	16 800	17 100	17 400	17 700	18 100	18 500	18 900	19 300
SUMMA DRIFTSKOSTNADER		207 kr/m ² år 1	107 600	109 700	111 900	114 100	116 400	118 700	121 000	123 400	125 900	128 500	131 100	133 700
DRIFTNETTO		* exkl fast. Skatt	184 000	187 788	191 652	195 793	199 817	204 027	208 094	212 347	216 694	220 934	225 473	230 216
Kapitalkostnader		Belopp	179 600	179 600	179 600	179 600	179 300	195 700	195 400	195 000	194 700	194 000	193 300	192 600
Räntekostnad lån		5 612 000	-	-	-	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Amortering lån/Avskrivning			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA KAPITALKOSTNADER NETTO			179 600	179 600	179 600	189 600	189 300	205 700	205 400	205 000	214 700	214 000	213 300	212 600
BETALNETTO			4 400	8 188	12 052	6 193	10 517	1 673	2 694	7 347	1 994	6 934	12 173	17 616
Kassa		20 000	24 400	32 588	44 640	50 833	61 349	59 676	62 370	69 717	71 711	78 646	90 819	108 435
Likvida medel inkl kassa och avs till fastighets underhåll			40 000	48 488	60 640	67 333	78 149	76 776	79 770	87 417	89 811	97 146	109 719	127 735

H) KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens räntenivå 3,20%
Dagens inflationsnivå 2,00%

Fasta priser (avser prisläget år 2014)	År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
* Balanserad årsavgift / m ² (inkl. inflation)		560	571	583	594	606	618	631	643	656	669	683
Årsavgift om:												
Dagens inflationsnivå och												
1 Dagens räntenivå*		552	556	561	584	588	624	628	632	655	659	662
2 Dagens räntenivå ↑ +1%		660	664	668	692	696	731	735	739	762	765	768
3 Dagens räntenivå ↑ +2%		768	772	776	800	803	839	842	846	869	872	875
4 Dagens räntenivå ↑ +3%		876	880	884	908	911	947	950	953	976	978	981
5 Dagens räntenivå -1%		444	448	453	476	480	516	520	524	548	552	556
6 Dagens räntenivå -2%		336	340	345	368	372	409	413	417	441	445	450
7 Dagens räntenivå -3%		228	233	237	260	265	301	306	310	334	339	344
Dagens räntenivå och												
8 Dagens inflationsnivå*		552	556	561	584	588	624	628	632	655	659	662
9 Dagens inflationsnivå +1%		552	559	565	591	597	635	642	649	675	682	688
10 Dagens inflationsnivå -1%		552	554	557	578	579	613	615	617	638	638	639
11 Dagens inflationsnivå +2%		552	561	569	597	606	647	657	667	696	706	716
12 Dagens inflationsnivå -2%		552	552	552	572	571	603	602	601	620	618	617


* Kostnadsbaserad årsavgift som ger ett nollresultat för föreningen år 1. (Total Driftskostnad + Total kapitalkostnad - intäkter för garage/carport och P-plats) / BOA

I) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. 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. Förbrukning av hushållsel mäts och betalas av varje enskild bostadsrättshavare. 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.
4. Det förutsättes att respektive bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomt.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

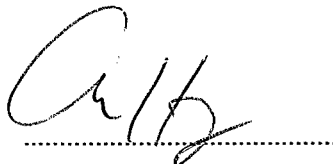
Göteborgs 2014-01-13

Bostadsrättsföreningen

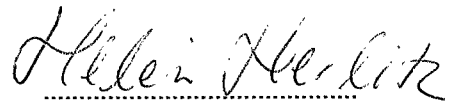


(Namnförtydligande)

Ulla Herlitz



Alban Herlitz



Helene Herlitz

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsförening Billdalsviken Nr 1**, org nr. 769626-5805, Göteborgs kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns en byggnad innehållande totalt 5 stycken nybyggda bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske under våren 2014.

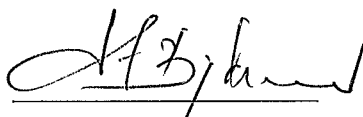
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, ritningar, offert banklån, garanti för osålda lägenheter, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

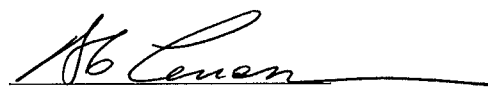
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2014-02-05



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

Tomelilla 2014-02-05



B-G Grenander
B-G Grenander Consulting AB
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.