

201410224199

# EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
BETULA I KUNGSBACKA.

**Registrerad av Bolagsverket 2014-10-27**

**Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka har 2014  
upprättat denna**

## **EKONOMISKA PLAN**

**för sin verksamhet i samband med förvärvet av  
fastigheten Kungsbacka Skårby 3:43.**

**Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka org nr 769626-2836,  
registrerad i Göteborgs kommun, Västra Götaland**

1. Allmänna förutsättningar
  2. Beskrivning av fastigheten
  3. Fastighetens anskaffningskostnad
  4. Fastighetsförvärvets finansiering
  5. Beräkning av årliga kostnader
  6. Beräkning av årliga intäkter
  7. Nyckeltal
  8. Lägenhetsförteckning
  9. Ekonomisk prognos
  10. Känslighetsanalys I
  11. Känslighetsanalys II
  12. Särskilda förhållanden
- Bilaga; Intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Exploatören har låtit bygga 115 bostadslägenheter i tre flerbostadshus på fastigheten Kungsbacka Skårby 3:43 för bostadsrättsföreningens räkning.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen tidigare upprättat en kostnadskalkyl för projektet.

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 fastighetsförvärvet på avtalad köpeskilling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader grundar sig på en med Handelsbanken överenskommen räntenivå (avseende 67 MKR) samt bedömningar gjorda i oktober 2014. Driftskostnaderna grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2014.

Den ekonomiska planen redovisar den slutliga kostnaden för husen och för fastigheten.

Upplåtelser och tillträde beräknas ske hösten 2014 efter det att fastigheten är färdigställd och den ekonomiska planen blivit registrerad.

Bankgaranti har ingivits till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap.5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Tornstaden Projektutveckling Holding AB (556796-1734) och Trollängen Holding AB (556683-5368) är exploatörer och har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga andelar i Björksavet 2 Ekonomisk förening (769625-3561) och därefter genom fusion överföra fastigheten till bostadsrättsföreningen. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Kungsbacka Skårby 3:43	
Adress	Björkrisvägen 11-17, Mor Albertinas väg 2-6 och Mor Brittas väg 1-7, 434 60 Kungsbacka	
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 4 våningar samt inredd vind med förråd och teknikutrymmen	
Nybyggnadsår	2013 - 2014	
Tomtareal	5 196 m <sup>2</sup>	
Bostäder	7 045 m <sup>2</sup>	
Summa uthyrbar area	7 045 m <sup>2</sup>	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 2009-03-10	
Servitut	Inga inskrivna	
Gemensamma anordningar	Vindsplan, gårdsyta, trapphus, gemensamma anordningar för sophantering, cykelförråd och p-platser	
Beräknat taxeringsvärde		<u>Bostäder</u>
	Byggnad	73 000 000 kr
	Mark	<u>15 800 000 kr</u>
		88 800 000 kr
	Totalt	88 800 000 kr
Värdeår	2014	
Försäkring	Fastigheten blir fullvärdeförsäkrad	

**KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING**

Byggnaderna innehåller	115 lägenheter
Byggnadsår	2013/2014
Grundläggning	Kohesionspålad betongplatta
Stomme	Betong
Lägenhetskiljande väggar	200 mm Betong
Bjälklag	Ca 250 mm Betong
Yttertak	Trästomme med ytskikt av Plåt/Papp
Fasader	Prefabricerade betongelement
Fönster	Trä/Aluminium karmar och bågar, ljudreducerande superenergi-glas.
Uppvärmningssystem	Vattenburen radiatorkrets ansluten till fjärrvärmenätet
Ventilation	Mekanisk frånluft med tilluftsventiler i fasad
El- och VA-anslutning	Kommunalt El och VA-nät

**KORTFATTAD RUMS-/LÄGENHETSBESKRIVNING**

Köksinredning	Elspis, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn, målade skåp samt kakel vid diskbänk
Badrum	Kaklade väggar och klinkerbelagt golv med dusch, tvättställ med kommod, tvättmaskin och torktumlare
Golvbeläggningar	Trä och klinker

**3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFFNING**

Köpeskilling Fastighet	249 325 000
Kassa oförutsett/räntereserv	500 000
<b>Totalt</b>	<b>249 825 000</b>

**4. FINANSIERINGSPLAN/LÅN**

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån rörligt	10 000 000	2,50	250 000
Lån 3 år	27 000 000	2,29	618 300
Lån 4 år	40 000 000	2,64	1 056 000
<b>Totalt</b>	<b>77 000 000</b>		
<b>Insatser</b>	<b>172 825 000</b>		
<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>0</b>		
<b>Totalt</b>	<b>249 825 000</b>		<b>1 924 300</b>

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Kapitalkostnader enl ovan	1 924 300
Avskrivning/amortering*	1 025 000
Driftskostnader:	1 818 000
Fastighetsavgift**	0
Fondavsättning ytre: enligt stadgar min 0,2 % av taxeringsvärdet	177 600
<b>Totalt</b>	<b>4 944 900</b>

**6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter	4 782 900
P-platser 45st 300 kr/mån	162 000
<b>Totalt</b>	<b>4 944 900</b>

\* = Avskrivning beräknas ske enligt linjärt med 1 procent av halva byggnadsvärdet.  
Väljs större avskrivning än den här redovisade kan det leda till ett negativt resultat men påverkar ej likviditeten.

\*\* = Fastighetsavgift är beräknad efter nu gällande regler om avgiftsfrihet för nyproduktion i 15 år.

**7. BERÄKNING AV NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad / kvm	35 461 kr
Belåning / kvm	10 930 kr
Insats kvm	24 532
Driftskostnader / kvm	258 kr
Arsavgift / kvm	679 kr

## 8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF BETULA I KUNGSBACKA

Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Utförning	Yta	Andestäl Avgift	Insets, kr	*Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr
<b>Trapphus A</b>								
A1001	1	3	rok	88,7	0,97%	1 550 000	46 179	3 848
A1002	1	2	rok	32,7	0,86%	840 000	26 253	2 188
A1003	1	3	rok	89,3	0,97%	1 575 000	46 478	3 873
A1101	2	3	rok	88,7	0,97%	1 590 000	46 179	3 848
A1102	2	2	rok	45,1	0,88%	1 095 000	32 430	2 702
A1103	2	3	rok	89,3	0,97%	1 640 000	46 478	3 873
A1201	3	3	rok	88,7	0,97%	1 625 000	46 179	3 848
A1202	3	2	rok	45,1	0,88%	1 115 000	32 430	2 702
A1203	3	3	rok	89,3	0,97%	1 670 000	46 478	3 873
A1301	4	3	rok	88,7	0,97%	1 655 000	46 179	3 848
A1302	4	2	rok	45,1	0,88%	1 135 000	32 430	2 702
A1303	4	3	rok	89,3	0,97%	1 705 000	46 478	3 873
								720,0
<b>Trapphus B</b>								
B1001	1	3	rok	72,7	1,01%	1 750 000	48 171	4 014
B1002	1	2	rok	62,5	0,86%	1 490 000	41 097	3 425
B1003	1	1	rok	34,2	0,62%	960 000	25 007	2 084
B1004	1	3	rok	68,7	0,87%	1 550 000	46 179	3 848
B1101	2	3	rok	72,7	1,01%	1 825 000	48 171	4 014
B1102	2	2	rok	62,5	0,86%	1 550 000	41 097	3 425
B1103	2	2	rok	45,1	0,88%	1 095 000	32 430	2 702
B1104	2	3	rok	68,7	0,87%	1 590 000	46 179	3 848
B1201	3	3	rok	72,7	1,01%	1 860 000	48 171	4 014
B1202	3	2	rok	62,5	0,86%	1 580 000	41 097	3 425
B1203	3	2	rok	45,1	0,88%	1 115 000	32 430	2 702
B1204	3	3	rok	68,7	0,87%	1 625 000	46 179	3 848
B1301	4	3	rok	72,7	1,01%	1 890 000	48 171	4 014
B1302	4	2	rok	62,5	0,86%	1 615 000	41 097	3 425
B1303	4	2	rok	45,1	0,88%	1 135 000	32 430	2 702
B1304	4	3	rok	68,7	0,87%	1 655 000	46 179	3 848
								985,1
<b>Trapphus C</b>								
C1001	1	3	rok	70,2	0,98%	1 655 000	46 926	3 910
C1002	1	2	rok	47,6	0,70%	1 150 000	33 675	2 806
C1003	1	3	rok	70,2	0,98%	1 660 000	46 926	3 910
C1101	2	3	rok	70,2	0,98%	1 725 000	46 926	3 910
C1102	2	2	rok	47,6	0,70%	1 225 000	33 675	2 806
C1103	2	3	rok	70,2	0,98%	1 695 000	46 926	3 910
C1201	3	3	rok	70,2	0,98%	1 780 000	46 926	3 910
C1202	3	2	rok	47,6	0,70%	1 250 000	33 675	2 806
C1203	3	3	rok	70,2	0,98%	1 735 000	46 926	3 910
C1301	4	3	rok	70,2	0,98%	1 795 000	46 926	3 910
C1302	4	2	rok	47,6	0,70%	1 275 000	33 675	2 806
C1303	4	3	rok	70,2	0,98%	1 770 000	46 926	3 910
								752,0
<b>Trapphus D</b>								
D1001	1	5	rok	101,3	1,39%	2 350 000	66 404	5 534
D1002	1	3	rok	66,5	0,94%	1 580 000	45 083	3 757
D1003	1	3	rok	70,2	0,98%	1 625 000	46 926	3 910
D1101	2	3	rok	72,4	1,00%	1 780 000	48 022	4 002
D1102	2	2	rok	61,8	0,85%	1 550 000	40 749	3 396
D1103	2	2	rok	47,6	0,70%	1 225 000	33 675	2 806
D1104	2	3	rok	70,2	0,98%	1 695 000	46 926	3 910
D1201	3	3	rok	72,4	1,00%	1 785 000	48 022	4 002
D1202	3	2	rok	61,8	0,85%	1 580 000	40 749	3 396
D1203	3	2	rok	47,6	0,70%	1 250 000	33 675	2 806
D1204	3	3	rok	70,2	0,98%	1 670 000	46 926	3 910
D1301	4	3	rok	72,4	1,00%	1 820 000	48 022	4 002
D1302	4	2	rok	61,8	0,85%	1 615 000	40 749	3 396
D1303	4	2	rok	47,6	0,70%	1 275 000	33 675	2 806
D1304	4	3	rok	70,2	0,98%	1 705 000	46 926	3 910
								694,0
<b>Trapphus E</b>								
E1001	1	3	rok	70,2	0,98%	1 675 000	46 926	3 910
E1002	1	2	rok	47,8	0,71%	1 085 000	33 775	2 815
E1003	1	4	rok	85,6	1,18%	1 960 000	56 590	4 716
E1101	2	3	rok	70,2	0,98%	1 615 000	46 926	3 910
E1102	2	2	rok	47,8	0,71%	1 165 000	33 775	2 815
E1103	2	4	rok	85,6	1,18%	2 045 000	56 590	4 716
E1201	3	3	rok	70,2	0,98%	1 645 000	46 926	3 910
E1202	3	2	rok	47,8	0,71%	1 190 000	33 775	2 815
E1203	3	4	rok	85,6	1,18%	2 085 000	56 590	4 716
E1301	4	3	rok	70,2	0,98%	1 680 000	46 926	3 910
E1302	4	2	rok	47,8	0,71%	1 210 000	33 775	2 815
E1303	4	4	rok	85,6	1,18%	2 125 000	56 590	4 716
								814,4



## 8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF BETULA I KUNGSBACKA

Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Utförning	Yta	Andelstal Avgift	Insats, kr	*Årsavgift, kr	Årsavgift/mån, kr
<b>Trapphus F</b>								
F1001	1	2	rok	55,1	0,78%	1 290 000	37 411	3 118
F1002	1	2	rok	52,5	0,78%	1 250 000	36 116	3 010
F1003	1	1	rok	35,0	0,53%	915 000	25 406	2 117
F1101	2	2	rok	55,1	0,78%	1 375 000	37 411	3 118
F1102	2	2	rok	52,5	0,78%	1 335 000	36 116	3 010
F1103	2	1	rok	35,0	0,53%	925 000	25 406	2 117
F1201	3	2	rok	55,1	0,78%	1 400 000	37 411	3 118
F1202	3	2	rok	52,5	0,78%	1 360 000	36 116	3 010
F1203	3	1	rok	34,0	0,52%	945 000	24 808	2 076
F1301	4	2	rok	55,1	0,78%	1 430 000	37 411	3 118
F1302	4	2	rok	52,5	0,76%	1 390 000	36 116	3 010
F1303	4	1	rok	35,0	0,53%	955 000	25 406	2 117
				569,4				
<b>Trapphus G</b>								
G1001	1	3	rok	68,7	0,97%	1 530 000	46 179	3 848
G1002	1	1	rok	32,7	0,51%	890 000	24 260	2 022
G1003	1	3	rok	68,7	0,97%	1 595 000	46 179	3 848
G1101	2	3	rok	68,7	0,97%	1 695 000	46 179	3 848
G1102	2	2	rok	45,1	0,68%	1 160 000	32 430	2 702
G1103	2	3	rok	68,7	0,97%	1 675 000	46 179	3 848
G1201	3	3	rok	68,7	0,97%	1 735 000	46 179	3 848
G1202	3	2	rok	45,1	0,68%	1 175 000	32 430	2 702
G1203	3	3	rok	68,7	0,97%	1 710 000	46 179	3 848
G1301	4	3	rok	68,7	0,97%	1 770 000	46 179	3 848
G1302	4	2	rok	45,1	0,68%	1 195 000	32 430	2 702
G1303	4	3	rok	68,7	0,97%	1 745 000	46 179	3 848
				717,6				
<b>Trapphus H</b>								
H1001	1	3	rok	68,7	0,97%	1 630 000	46 179	3 848
H1002	1	1	rok	32,7	0,51%	895 000	24 260	2 022
H1003	1	3	rok	68,7	0,97%	1 630 000	46 179	3 848
H1101	2	3	rok	68,7	0,97%	1 695 000	46 179	3 848
H1102	2	2	rok	45,1	0,68%	1 150 000	32 430	2 702
H1103	2	3	rok	68,7	0,97%	1 695 000	46 179	3 848
H1201	3	3	rok	68,7	0,97%	1 735 000	46 179	3 848
H1202	3	2	rok	45,1	0,68%	1 175 000	32 430	2 702
H1203	3	3	rok	68,7	0,97%	1 735 000	46 179	3 848
H1301	4	3	rok	68,7	0,97%	1 770 000	46 179	3 848
H1302	4	2	rok	45,1	0,68%	1 195 000	32 430	2 702
H1303	4	3	rok	68,7	0,97%	1 770 000	46 179	3 848
				717,6				
<b>Trapphus I</b>								
I1001	1	3	rok	67,4	0,95%	1 605 000	45 531	3 794
I1002	1	3	rok	71,3	0,99%	1 550 000	47 474	3 956
I1003	1	2	rok	55,1	0,78%	1 320 000	37 411	3 118
I1101	2	3	rok	67,4	0,95%	1 570 000	45 531	3 794
I1102	2	3	rok	71,3	0,99%	1 615 000	47 474	3 956
I1103	2	2	rok	55,1	0,78%	1 375 000	37 411	3 118
I1201	3	3	rok	67,4	0,95%	1 595 000	45 531	3 794
I1202	3	3	rok	71,3	0,99%	1 650 000	47 474	3 956
I1203	3	2	rok	55,1	0,78%	1 395 000	37 411	3 118
I1301	4	3	rok	67,4	0,95%	1 630 000	45 531	3 794
I1302	4	3	rok	71,3	0,99%	1 680 000	47 474	3 956
I1303	4	2	rok	55,1	0,78%	1 430 000	37 411	3 118
				776,2				
				7845,3	100,00%	172 825 000	4 782 900	398 675

Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel. Efter eget val kan även tillkomma kostnad för utökad TV-utbud, bredband och p-plats. Genomsnitts förbrukningen för hushållsel är 2 500-3 000 kWh vilket motsvarar ca 50 kr/kvm och år.

## 9. EKONOMISK PROGNOSE BRF BETULA I KUNGSBACKA

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årseavgifter	4 782 900	4 878 558	4 976 129	5 075 652	5 177 165	5 280 708	5 830 328
Hysesintäkter	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	197 477
<b>S:a Intäkter</b>	<b>4 944 900</b>	<b>5 043 798</b>	<b>5 144 674</b>	<b>5 247 567</b>	<b>5 352 519</b>	<b>5 459 569</b>	<b>6 027 806</b>
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-1 818 000	-1 854 360	-1 891 447	-1 929 276	-1 967 862	-2 007 219	-2 216 132
Yttre fond	-177 600	-181 152	-184 775	-188 471	-192 240	-196 085	-216 493
<b>S:a underhållskostnader</b>	<b>-1 995 600</b>	<b>-2 035 512</b>	<b>-2 076 222</b>	<b>-2 117 747</b>	<b>-2 160 102</b>	<b>-2 203 304</b>	<b>-2 432 625</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300
Avskrivning/ Amortering*	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	<b>-2 949 300</b>	<b>-2 949 300</b>	<b>-2 949 300</b>	<b>-2 949 300</b>	<b>-2 949 300</b>	<b>-2 949 300</b>	<b>-2 949 300</b>
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift **	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>58 986</b>	<b>119 162</b>	<b>180 521</b>	<b>243 117</b>	<b>306 966</b>	<b>645 880</b>
<b>Avsättning yttre fond ***</b>	<b>177 600</b>	<b>181 152</b>	<b>184 775</b>	<b>188 471</b>	<b>192 240</b>	<b>196 085</b>	<b>216 493</b>
<b>Kassa oförutsätt</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Likviditet ****</b>	<b>677 600</b>	<b>917 738</b>	<b>1 221 665</b>	<b>1 590 668</b>	<b>2 026 013</b>	<b>2 529 063</b>	<b>6 108 056</b>

\* = Avskrivning beräknas enligt en linjär plan med 1 procent av halva bygnadsvärdet.  
Väljs större avskrivning än i planen kan det leda till ett negativt resultat men påverkar inte likviditeten.

\*\* = Fastighetsavgift är beräknad efter nu gällande regler för avgiftsfrihet för och nyproduktion i 15 år.

\*\*\* = En kontant avsättning av medel för reparationer mm, att användas efter styrelsen/ föreningens beslut.  
Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

\*\*\*\* = Det stora tillskott på likviditet som avskrivningen ger om amortering ej görs har inte medräknats.

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS I BRF BETULA I KUNGSBACKA

## Ökad inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2%	4 782 900	4 878 558	4 978 129	5 075 652	5 177 165	5 280 708	5 830 828
Hysesintäkter	162 000	168 860	171 866	177 022	182 332	187 802	217 714
S:a intäkter	4 944 900	5 045 418	5 147 995	5 252 674	5 359 497	5 468 510	6 048 043
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-1 818 000	-1 872 540	-1 928 716	-1 986 578	-2 046 175	-2 107 560	-2 443 240
Yttre fond	-177 600	-182 928	-188 416	-194 068	-199 890	-205 887	-238 680
S:a underhållskostnader	-1 995 600	-2 055 468	-2 117 132	-2 180 646	-2 246 065	-2 313 447	-2 681 920
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300
Avsk./ Amort. **	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000
S:a kapitalkostnader	-2 949 300	-2 949 300	-2 949 300	-2 949 300	-2 949 300	-2 949 300	-2 949 300
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	40 650	81 593	122 728	184 132	205 768	416 823

## Ökad räntekostnad med 0,5% efter en avtalad räntebindningsperiod på 3 och 4 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,5 %	4 782 900	4 902 473	5 025 034	5 150 680	5 279 427	5 411 412	6 122 516
Hysesintäkter	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 881	197 477
S:a intäkter	4 944 900	5 067 713	5 193 579	5 322 576	5 454 781	5 590 273	6 319 993
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-1 818 000	-1 854 360	-1 891 447	-1 929 276	-1 967 862	-2 007 219	-2 216 132
Yttre fond	-177 600	-181 152	-184 775	-188 471	-192 240	-196 085	-216 493
S:a underhållskostnader	-1 995 600	-2 035 512	-2 076 222	-2 117 747	-2 160 102	-2 203 304	-2 432 626
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor *	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300	-2 059 300	-2 259 300	-2 259 300	-2 729 300
Avsk./ Amort. **	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000
S:a kapitalkostnader	-2 949 300	-2 949 300	-2 949 300	-3 084 300	-3 284 300	-3 284 300	-3 754 300
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	82 901	168 057	120 629	10 379	102 670	133 068

## Ökad räntekostnad med 0,5% efter en avtalad räntebindningsperiod på 3 och 4 år och inflation 3 %

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,9 %	4 782 900	4 921 804	5 064 331	5 211 196	5 362 321	5 517 828	6 365 684
Hysesintäkter	162 000	166 860	171 866	177 022	182 332	187 802	217 714
S:a intäkter	4 944 900	5 088 664	5 236 196	5 388 218	5 544 653	5 705 631	6 583 398
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-1 818 000	-1 872 540	-1 928 716	-1 986 578	-2 046 175	-2 107 560	-2 443 240
Yttre fond	-177 600	-182 928	-188 416	-194 068	-199 890	-205 887	-238 680
S:a underhållskostnader	-1 995 600	-2 055 468	-2 117 132	-2 180 646	-2 246 065	-2 313 447	-2 681 920
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor *	-1 924 300	-1 924 300	-1 924 300	-2 059 300	-2 259 300	-2 259 300	-2 729 300
Avsk./ Amort. **	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000	-1 025 000
S:a kapitalkostnader	-2 949 300	-2 949 300	-2 949 300	-3 084 300	-3 284 300	-3 284 300	-3 754 300
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	83 696	169 764	123 272	14 288	107 883	147 179

\* I analysen har vid varje räntebindningsperiod räntan för lånebeloppet 27 000 000 kr och 40 000 000 kr höjts med 0,5 %. Det innebär en sammanlagd höjning av lånebeloppet 27 000 000 kr med 1,5 % och lånebeloppet 40 000 000 kr med 1 %.

\*\* Hänsyn har ej tagits till minskade räntekostnader på grund av eventuell amortering.

## 11. KÄNSLIGHETSANALYS II BRF BETULA I KUNGSBACKA

Känslighetsanalys II upprättas ej eftersom exploatören garanterar kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.

**12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE**

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna ekonomiska kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, m m, hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill s k tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel. Härutöver kan tillkomma utökat TV-utbud, bredband och hyra av P-plats.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Göteborg den 13/10 2014

  
Therese Kilenstam

  
Björn Sahlin

  
Karl Anders Daniel Falk

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Brf Betula i Kungsbacka, Kungsbacka kommun, med org. nr 769626-2836, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis.
- Stadgar.
- Avtal om överlåtelse av andelar i ek fören, dat 140425.
- Skuldebrev ang. två lån med fast ränta, Handelsbanken.
- Garanti avs. eventuellt osålda lägenheter, mm, Tornstaden Projekt Utveckling AB/Trollängen Holding AB/Tornstaden AB.
- Underlag för ber av driftskostnaderna.
- Beräkning av taxeringsvärde, dat 141009.
- Fastighetsinformation, InfoTorg, dat 141010.

Kålleröd 2014-10-17



Conny Johansson  
Bygg & Fastighetskonsult  
Conny Johansson AB  
(av Boverket förordnad intygsgivare)

# Sköldeberg FastighetsVärdering

201410224213

## INTYG AV EKONOMISK PLAN


Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka (789626-2836)** i Kungsbacka kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Göteborg 2014-10-17

  
Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

## Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

Kostnadskalkyl med underlag;

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Garantiförbindelser, 2 st
- Taxeringsvärdesberäkning
- Låneoffert
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Räntebindningsbeslut, 2 st
- Taxeringsvärdesberäkning
- Andelsöverlåtelseavtal

GUNNAR SKÖLDEBERG KONSULT AB

THORILD WULFFSGATAN 16, 413 19 GÖTEBORG MOBIL 0706-400 785 INFO@SKOLDEBERG.SE WWW.SKOLDEBERG.SE