

2012041101148

## 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 lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-04-13

2012041101149

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1 som registrerats hos Bolagsverket 2011-10-24 och har sitt säte i Skärhamn, Tjörns Kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2012. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara normalvärden för denna typ av fastighet.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan bostadsrättsföreningen och Dan Lindberg Bygg AB.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan. Byggnationen beräknas vara slutförd i oktober 2013. Inflyttning planeras till november 2013.

## 2. Beskrivning av fastigheten

2012041101150	Fastighetsbeteckning	Tjörn, Nordvik 1:286
	Adresser	Nordviksberg 11A-D, 12A-D, 13A-D, 14A-F, 15A-D, 16A-F, 18A-F, 20A-F. 471 95 Skärhamn
	Areal	7 788 m <sup>2</sup>
	Bostadsyta	2 969 m <sup>2</sup>
	Övernattningslägenhet	21 m <sup>2</sup>
	Biarea ca	601 m <sup>2</sup>
	Total area	3 591 m <sup>2</sup>
	Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 8 st byggnader i 2-plan.
	Byggnadsår	Nyproducerat, 2013.
	Gällande planbestämmelser	Detaljplan 2010-06-17, Akt 1419-P69
	Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 29 309 000 kr. (2009)
	Typkod	Fastigheten har typkod 210 (Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad preliminär klassificering) Fastigheten kommer att omtaxeras till typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
	Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
	<b>Gemensamma anordningar och installationer</b>	
	Gårdsplan	Gård med sten/-asfalterade gång och körbanor. 48 st parkeringsplatser, 3 st garageplatser och 3 st grillplatser.
	Övernattningslägenhet	1 st för uthyrning innehållande pentry, toalett och dusch.
	Övrigt	I källarutrymmen finns cykelförråd, lägenhetsförråd och apparatrum. Sophantering sker via samfällighetens stationer.

2012041101151

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grund	Betongplatta på mark samt källargrund bestående av betongplatta på mark med grundmurar av lecasten
Stomme	Trä
Bjälklag	Betong
Fasader	Stående Träpanel
Yttertak	Betongpannor ,tjerpapp på garage/förråd
Fönster	3 - glas isolerglasfönster med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats eller balkong
Entré / Trapphus	Entré till 2:a våning sker via utvändig trappa
Uppvärmningssystem	Gemensam bergvärme, via vattenburen golvvärmeslinga eller radiator
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via spaltventil i fönster
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabeltv/Bredband	Telia fibernät (eget abonnemang erfordras)

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel

Utrustning i kök Vita luckor, bänkskiva i laminat, delad kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel

Utrustning i badrum Wc-stol, dusch, tvätt. Kommod, spegelskåp, tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk i laminat samt överskåp med vita luckor

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1 org nr 769623-8265 är slutligt känd och uppgår till en summa om 82.045.000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden upptagna. Bostadsrättsföreningen förvärvar sin fastighet genom fastighetsförvärv efter det att föreningen förvärvat samtliga aktier i Nordviksberg Fastigheter AB.

2012041101152

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Köpeskillning	25 695 000 kr	8 594 kr
Byggherrekostnader	6 000 000 kr	
Entreprenad	49 000 000 kr	
Försäljningskostnader	1 250 000 kr	
Fond	100 000 kr	
<b>Totalt</b>	<b>82 045 000 kr</b>	<b>27 440 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande räntevillkor i mars 2012. I avsnitt 9 finns en känslighetsanalys som påvisar hur föreningens avgift ändras om den rörliga räntan ökar två procentenheter utöver den antagna räntan i denna kalkyl. Föreningen har även en budgetreserv enligt pkt 5.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	9 000 000 kr	4,00%	360 000 kr	21 984 kr	3-mån
Lån	9 000 000 kr	4,00%	360 000 kr	0 kr	2 år
Lån	10 000 000 kr	4,20%	420 000 kr	0 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>28 000 000 kr</b>				
Insatser	54 045 000 kr				
<b>Totalt</b>	<b>82 045 000 kr</b>		<b>1 140 000 kr</b>	<b>21 984 kr</b>	

\*Amortering sker enligt en 50-årig serieplan. Amortering sker med 0,0383% två gånger årligen med en uppräkningsfaktor av 1,05%.

2012041101153

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 189 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. All uppvärmning sker gemensamt utom varmvatten som enskilt debiteras bostadsrättshavaren. Fastighetsavgiften avser fastighetsavgiften för år 2012. Fastighetsskatten utgår ej år 1 – 5 och till hälften år 6 – 10.

### Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	1 161 984 kr	389
<b>Drift/underhållskostnader</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	40 000 kr	13 kr
Ekonomisk förvaltning	60 000 kr	20 kr
Fastighetsskötsel/städning	100 000 kr	33 kr
Försäkring	40 000 kr	13 kr
Renhållning/sophantering (samfällighet)	50 000 kr	17 kr
Vatten/avlopp/el	120 000 kr	40 kr
Värme bostäder/lokaler	105 000 kr	35 kr
Övrigt	50 000 kr	17 kr
<b>Summa</b>	<b>565 000 kr</b>	<b>189 kr</b>
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	87 927 kr	29 kr
<b>Totalt</b>	<b>1 814 911 kr</b>	<b>607 kr</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	1 788 511 kr
Hysesintäkter	26 400 kr
<b>Totalt</b>	<b>1 814 911 kr</b>

2012041101154

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 40 stycken till antalet. Dessutom hyr bostadsrättsföreningen ut 3 st garageplatser och 1 st övernattninglägenhet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lägenhet nummerna	Hus- nummer	Vån- plan	Antal rum	Typ	Yta (m <sup>2</sup> )	Andelst (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m <sup>2</sup> /år)
1	1	1	4	rok	99,0	3,33%	1570000	59637	4970	602
2	1	1	3	rok	74,0	2,49%	1295000	44577	3715	602
3	1	2	4	rok	99,0	3,33%	1645000	59637	4970	602
4	1	2	3	rok	74,0	2,49%	1350000	44577	3715	602
5	2	1	3	rok	74,0	2,49%	1295000	44577	3715	602
6	2	1	3	rok	72,5	2,44%	1250000	43674	3639	602
7	2	1	3	rok	74,0	2,49%	1295000	44577	3715	602
8	2	2	3	rok	74,0	2,49%	1350000	44577	3715	602
9	2	2	3	rok	72,5	2,44%	1295000	43674	3639	602
10	2	2	3	rok	74,0	2,49%	1350000	44577	3715	602
11	3	1	3	rok	74,0	2,49%	1295000	44577	3715	602
12	3	1	3	rok	72,5	2,44%	1250000	43674	3639	602
13	3	1	3	rok	74,0	2,49%	1295000	44577	3715	602
14	3	2	3	rok	74,0	2,49%	1350000	44577	3715	602
15	3	2	3	rok	72,5	2,44%	1295000	43674	3639	602
16	3	2	3	rok	74,0	2,49%	1495000	44577	3715	602
17	4	1	3	rok	74,0	2,49%	1295000	44577	3715	602
18	4	1	3	rok	72,5	2,44%	1450000	43674	3639	602
19	4	1	3	rok	74,0	2,49%	1495000	44577	3715	602
20	4	2	3	rok	74,0	2,49%	1295000	44577	3715	602
21	4	2	3	rok	72,5	2,44%	1595000	43674	3639	602
22	4	2	3	rok	74,0	2,49%	1695000	44577	3715	602
23	5	1	3	rok	63,0	2,12%	1150000	37951	3163	602
24	5	1	4	rok	83,0	2,80%	1530000	49999	4167	602
25	5	1	3	rok	63,0	2,12%	1350000	37951	3163	602
26	5	2	3	rok	63,0	2,12%	1195000	37951	3163	602
27	5	2	4	rok	83,0	2,80%	1630000	49999	4167	602
28	5	2	3	rok	63,0	2,12%	1495000	37951	3163	602
29	6	1	3	rok	63,0	2,12%	1095000	37951	3163	602
30	6	1	4	rok	84,0	2,83%	1495000	50601	4217	602
31	6	2	3	rok	63,0	2,12%	1050000	37951	3163	602
32	6	2	4	rok	84,0	2,83%	1425000	50601	4217	602
33	7	1	3	rok	63,0	2,12%	1095000	37951	3163	602
34	7	1	4	rok	84,0	2,83%	1495000	50601	4217	602
35	7	2	3	rok	63,0	2,12%	1050000	37951	3163	602
36	7	2	4	rok	84,0	2,83%	1425000	50601	4217	602

Forts. på nästa sida



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORDVIKSBERG 1  
c/o Svenska Designhus, Nordvikstrand 25, 471 95 SKÄRHAMN  
Organisations nr 769623-8265

2012041101156

37	8	1	3 rok	63,0	2,12%	1095000	37951	3163	602
38	8	1	4 rok	84,0	2,83%	1495000	50601	4217	602
39	8	2	3 rok	63,0	2,12%	1050000	37951	3163	602
40	8	2	4 rok	84,0	2,83%	1425000	50601	4217	602
<b>Totalt lgh</b>				<b>2969</b>	<b>100%</b>	<b>54045000</b>	<b>1788511</b>	<b>149043</b>	<b>602</b>
<b>Övernattnings lgh (200kr x 60 dagar)</b>				<b>21</b>					<b>12000</b>
<b>P-platser</b>				<b>48 st</b>					<b>0</b>
<b>Garage (400kr/mån)</b>				<b>3 st</b>					<b>14400</b>
<b>Totalt</b>				<b>2990</b>					<b>26400</b>

## 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, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (år)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
År							
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1788511	1824281	1860767	1897982	1935942	1974661	2180185
Hysesintäkter	26400	26928	27467	28016	28576	29148	32181
<b>Summa</b>	<b>1814911</b>	<b>1851209</b>	<b>1888234</b>	<b>1925998</b>	<b>1964518</b>	<b>2003809</b>	<b>2212367</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	565000	576300	587826	599583	611574	623806	688732
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	30142	66558
Yttre fond	87927	89686	91479	93309	95175	97079	107183
<b>Summa</b>	<b>652927</b>	<b>665986</b>	<b>679305</b>	<b>692891</b>	<b>706749</b>	<b>751026</b>	<b>862472</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	1140000	1139121	1138241	1137362	1136483	1135603	1131206
Amorteringar	21984	24238	26722	29461	32481	35810	52908
<b>Summa</b>	<b>1161984</b>	<b>1163358</b>	<b>1164963</b>	<b>1166823</b>	<b>1168963</b>	<b>1171413</b>	<b>1184114</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>21866</b>	<b>43965</b>	<b>66284</b>	<b>88806</b>	<b>81369</b>	<b>165780</b>
<b>Likviditet</b>							
Ingående fond	100000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	100000	121866	165831	232115	320921	402290	1059329
Ackumulerad yttre fond	0	87927	177613	269092	362401	457576	1040047
<b>Likviditet</b>	<b>100000</b>	<b>209793</b>	<b>343443</b>	<b>501207</b>	<b>683321</b>	<b>859866</b>	<b>2099376</b>

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 602 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens i den ekonomiska planen antagna ränta.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 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/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	602 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	61 kr	10,06%
El, vatten och värme +25%	19 kr	3,15%
Hyresintäkt - 30%	3 kr	0,44%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	39 kr	6,55%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

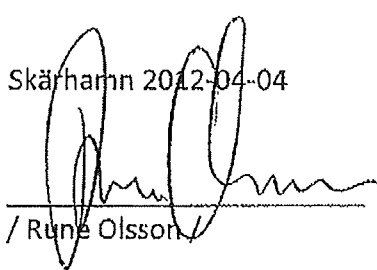
Inflationsprognos (kr/m <sup>2</sup> )	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	190	196	202	208	214	221	256
Övriga kostnader	421	434	447	460	474	488	566
Hyresintäkter	9	9	9	10	10	10	12
Avgift	602	620	639	658	678	698	810

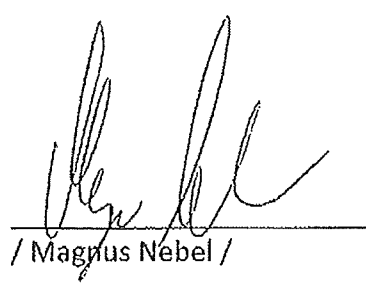
2012041101159

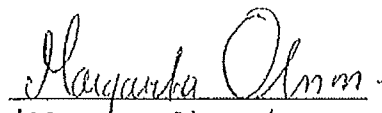
## 10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

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 vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
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.

Skärhamn 2012-04-04

  
/ Rune Olsson /

  
/ Magnus Nebel /

  
/ Margareta Olsson /

2012041101160

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1, org.nr. 769623-8265, i Tjörns kommun, 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 är 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 med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas fyrtio lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.


Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, totalentreprenad-rambeskrivning, aktieöverlåtelseavtal, köpekontrakt, skuldebrev, garanti osålda lägenheter, allmän fastighetsinformation, ritningar och protokoll fört vid föreningsstämma

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

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

Växjö 2012-04-05

Växjö 2012-04-05



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
S. Järnväggsgatan 9  
352 34 Växjö

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