

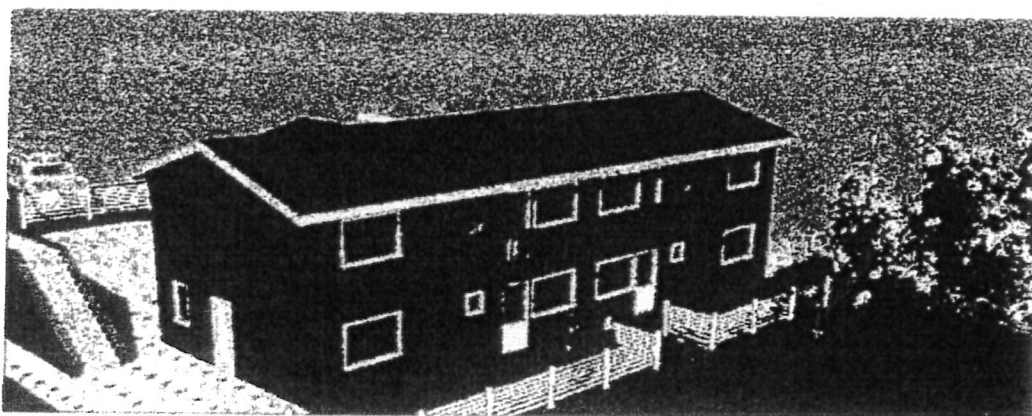
Ekonomisk plan

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Floda Brunn

Org nr:769622-9256

Lerums kommun



2013-12-02

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

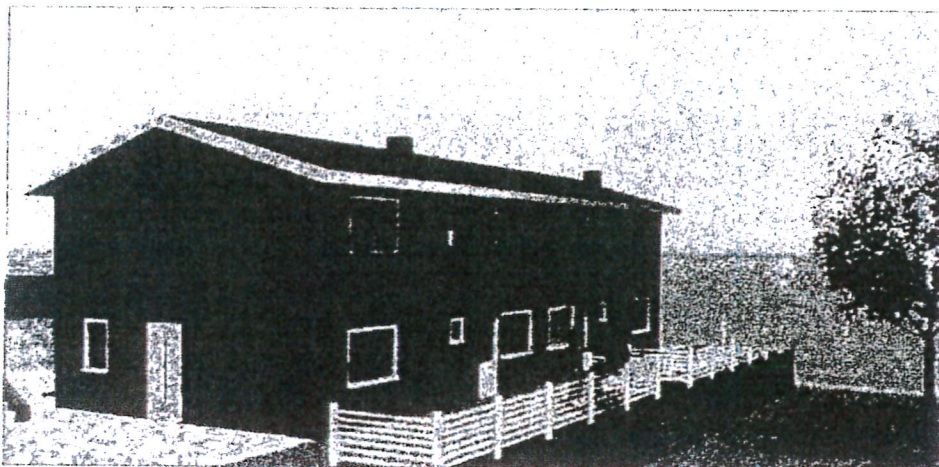
A)	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
B)	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA.....	3
C)	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET.....	5
D)	FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 6	
E)	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRSavgifter, ÅR 1.....	7
F)	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER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

BILAGA

Registrerades av Bolagsverket 2014-01-13

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2014011000091



Bostadsrättsföreningen Floda Brunn som har sitt säte i Västra Götalands län och som registrerats hos Bolagsverket 2011-04-02 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober 2013 påbörjas byggnadsarbetet med att bygga 1 hus med 4 bostadsrätter. Totalt 4 lägenheter kommer därmed att upplåtas som bostadsrätter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske då föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning av lägenheterna påbörjas maj-juni 2014.

Föreningens lån kommer att placeras hos Sparbanken med en medelränta på 3,6 % enligt erhållen offert samt tillägg för räntemarginal.

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 december månad år 2013.

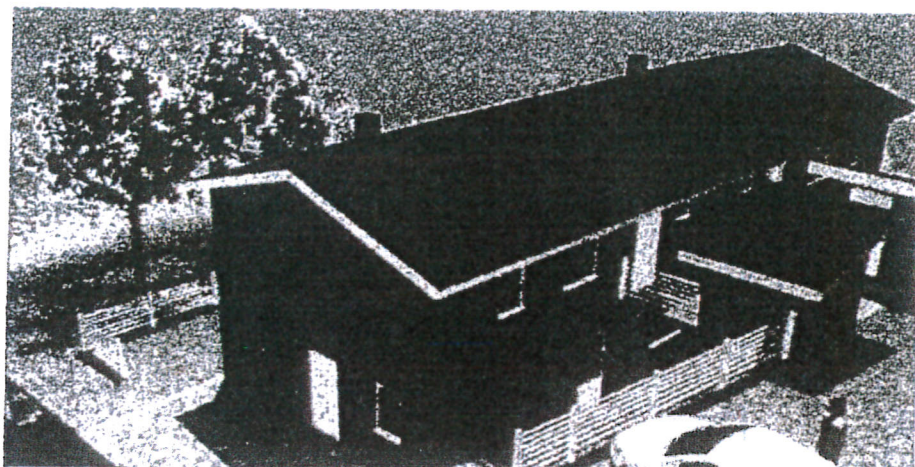
I fastigheten finns tillgång till bredband (fiber), Digital-TV.
Några parkeringar finns att tillgå för boende inom området.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Lyckåsens Förvaltnings AB org.nr 556885-7600.

Förvärv av fastighet sker genom ett förvärv från Lyckåsens Förvaltnings AB org.nr 556885-7600 som är lagfaren ägare av fastigheten samt via ett separat entreprenadavtal.

B) BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA

2014011000092



Fastighetsbeteckning: Floda 20:231 i Lerums kommun.
Adress: Surbrunnsvägen, Floda
Bostadsarea: 260 m² BOA
Lägenheter: 4 st
Byggnadens/ernas antal: 1 st bostadshus
Utformning: 2 våningar
Byggnadsår: Nybyggnadsår 2014
Parkeringar: 8 st
Gemensamma anordningar: Miljöhus,

Gemensamma anordningar på tomtmark

Belysning
Gångtyr
Parkeringar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 2 plan
Grundläggning: Isolerad bottenplatta av betong
Yttervägg: Betong, putsad fasad
Bjälklag: Betong
Yttertak: trä
Takbeläggning: Betongtegel
Uppvärmningssystem: Frånluftsvärmepump med återvinning Nibe Fighter
Ventilation: Från- och tilluft med värmeväxling.

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

Bostädernas bi-utrymmen

Fristående förråd
Parkering 8 parkeringsplatser.

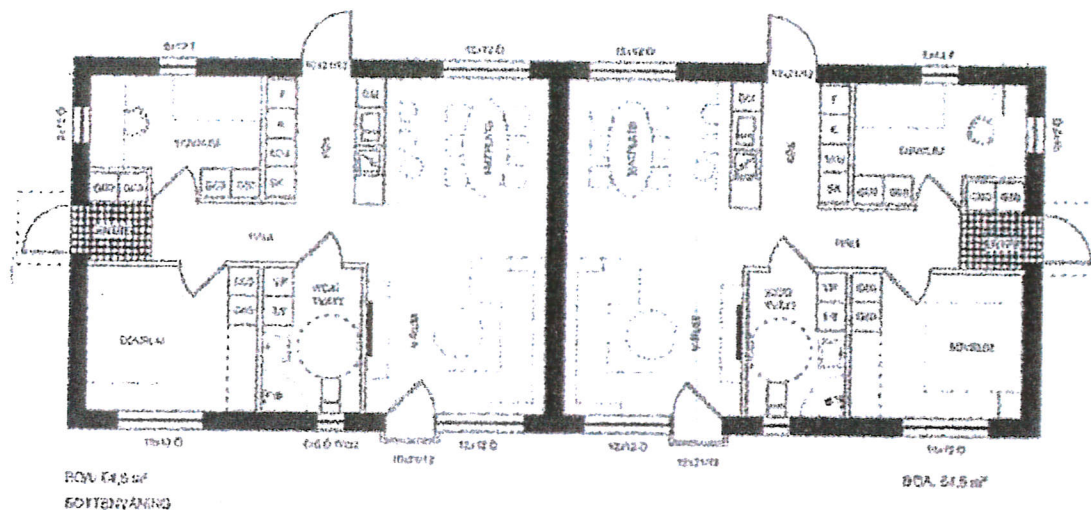
Servitut/Ledningsrätt

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

Kortfattad rumsbeskrivning

I Brf Floda Brunn i Lerums kommun uppförs 1 nytt hus med 4 st lägenheter.

2014011000093



Rum	Golv/Sockel	Väggar	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Klinker	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

Köpeskilling (Entreprenad Fastighet, Bolagsförvärv, Lagfart, ekoplan m.m.)

8 050 000 kr

Likviditetsreserv; kassa år 1

50 000 kr

Kostnader summa:

8 100 000 kr

Beräknat taxeringsvärde uppgår till 6 698 000 kr. Fastigheten fullvärdeförsäkras.

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

Finansieringsplan

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	2 600 000 kr
Insatser inkl upplåtelseavgift	5 500 000 kr
Summa Finansiering	<u>8 100 000 kr</u>

Kapitalkostnader Lån 1

Föreningens lån kommer att placeras hos Sparbanken med en medelränta på 2,95 %, 5 år enligt offert. Med räntemarginal antas medelräntan till 3,6 % . Lånet är amorteringsfritt år 1-5.

Kapitalkostnader (inkl moms i förekommande fall)	Årskostnad
Räntekostnad lån	93 600 kr
Amortering lån/Avskrivning	0 kr
<u>Beräknade kapitalkostnader</u>	<u>93 600 kr</u>

Driftskostnader

Driftskostnader	Årskostnad
Fastighetsskötsel	3 000 kr
Ekonomisk förvaltning	10 000 kr
Yttre renhållning	6 000 kr
Gemensam elförbrukning	1 000 kr
Sophämtning	4 000 kr
Försäkringar	8 000 kr
Övrigt	2 000 kr

Total driftskostnader **34 000 kr**

**Förbrukning av hushållsel, varm o kallvatten samt uppvärmning av varmvatten mäts och betalas av varje enskild bostadsrättshavare .*

Avsättning till underhåll **8 000 kr**
**Avsättning för yttre underhåll sker med ett belopp som överstiger 30 kr/m².*

Beräknade drifts & underhålls-kostnader **42 000 kr**

Summa kapital, drifts & underhålls-kostnader **135 600 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	Antal	Lgh-area tot. m2	Lägenhets- beskrivning	Andelstal %	Insatser, kr	Insatser, tot kr	Månadsavgift, kr	Årsavgift, kr
1	1	65	2-3 rok	25,000%	1 375 000 kr	1 375 000	2 989	35 868
2	1	65	2-3 rok	25,000%	1 375 000 kr	1 375 000	2 989	35 868
3	1	65	2-3 rok	25,000%	1 375 000 kr	1 375 000	2 989	35 868
4	1	65	2-3 rok	25,000%	1 375 000 kr	1 375 000	2 989	35 868
Totalt	4	260		100,000%	5 500 000	5 500 000 kr	11 956 kr	143 472 kr

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

Intäkter (inkl moms i förekommande fall)

kronor

Årsavgifter bostäder

143 472 kr

Hyra, P-plats

0 kr

Ränteintäkter föreningskassa

1 000 kr

Summa beräknade intäkter

144 472 kr

Ingående kassa

50 000 kr

Summa beräknade intäkter inkl. ingående kassa

194 472 kr

G) EKONOMISK PROGNOIS

Projektit: Bf1 Flodabrunn

Ort: Lennun

12-dennanlyse: 12 årskalkyl

Analyysivälikko	2013-12-03	Kostamussuhteellinen m.m.	Prosentti / år	Lain m.m.	Lämpötila %	Amortointi, arki, arki	Arki - 4	Arki - 5 - osav	Arki - 4	Arki - 5 - osav
Byggestart	2013	Driftkoston	2,00%							
Fundamenttien	2013	Asennus	2,00%							
Yhteensä	200	Verkkokustannus	2,00%							
Anteil Huv / lph	4	Rakentamiskassa	2,00%							

Inta	Anteil	Määrä	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
			Ar.0	A.1	A.2	Ar.3	A.4	A.5	A.6	A.7	A.8	A.9	Ar.10	Ar.11
Bostäder, årsavgift	260,0	Kr/m ² BOA	143 472	146 300	148 200	152 200	155 200	158 300	161 500	164 700	169 000	171 400	174 800	178 300
Lokal, årsavgift (inkl. upplåtning)	-	Kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyresavgift	-	Kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, P-plats	-	Kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, Garage/Carport	-	Kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteräntor / utgifter på överlåtelsekassan	1 000		1 177	1 387	1 651	1 972	2 332	2 786	3 294	3 856	4 474	5 150	5 884	6 676
SUMMA ARLIGA INTAKTER			144 472	147 477	150 897	153 851	157 172	160 832	163 985	167 194	170 895	174 075	177 536	181 204
Driftkostnader inkl moms	260,0	m ² total upplåtning	34 000	34 700	35 400	36 100	36 800	37 500	38 300	39 100	39 900	40 700	41 500	42 300
Driftkostnader inkl moms	-	Nybyggt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskostn. Lgh	0	Kr/hus, år 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskostn. Hus	0	Kr/hus, år 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskostn. Lokal	0	Kr/hus, år 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Assättning till fastighetsunderhåll	8 000	Kr	8 000	8 200	8 400	8 600	8 800	9 000	9 200	9 400	9 600	9 800	10 000	10 200
SUMMA DRIFTKOSTNADER			42 000	42 900	43 800	44 700	45 600	46 500	47 500	48 500	49 500	50 500	51 500	52 500
DRIFTKOSTNADER	152	Kr/m ² år 1	102 472	104 577	106 797	108 161	111 572	114 132	116 385	118 694	121 156	123 575	126 036	128 704
Kapitalkostnader		Belopp	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600
Räntekostnad lån			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortering lån/avsättning			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA KAPITALKOSTNADER NETTO			93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600	93 600
BETALNETTO			8 872	10 977	13 197	15 561	17 972	21 332	25 692	30 052	35 412	40 772	47 132	53 492
Kassa			58 872	59 849	63 046	66 607	70 580	74 950	79 717	84 881	90 445	96 509	103 073	110 137
Likvida medel inkl kassa och avs till fastighets underhåll			66 872	78 048	91 448	107 207	125 380	146 032	169 307	195 281	224 847	267 181	314 178	374 182

H) KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens räntenivå 3,60%
Dagens inflationsnivå 2,00%

Fasta priser (avser priset år 2013)	År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Balanserad Årsavgift (inkl. inflation)		552	563	574	585	597	609	621	633	646	659	672
Årsavgift om:												
Dagens inflationsnivå och												
1 Dagens räntenivå*		522	525	528	532	536	607	610	612	653	654	655
2 Dagens räntenivå	+1%	622	625	628	632	635	707	709	711	752	752	752
3 Dagens räntenivå	+2%	722	725	728	732	735	807	809	810	850	850	849
4 Dagens räntenivå	+3%	822	825	828	832	835	907	908	910	949	948	947
5 Dagens räntenivå	-1%	422	425	428	432	435	507	510	513	554	556	557
6 Dagens räntenivå	-2%	322	325	328	332	335	407	410	413	455	458	460
7 Dagens räntenivå	-3%	222	225	228	232	235	307	311	314	356	360	363
Dagensräntenivå och												
8 Dagens inflationsnivå*		522	525	528	532	536	607	610	612	653	654	655
9 Dagens inflationsnivå	+1%	522	526	531	537	542	616	620	624	667	671	674
10 Dagens inflationsnivå	-1%	522	523	525	526	528	588	588	599	638	637	636
11 Dagens inflationsnivå	+2%	522	528	535	542	549	625	632	638	683	690	696
12 Dagens inflationsnivå	-2%	522	522	522	522	522	580	588	587	624	621	618

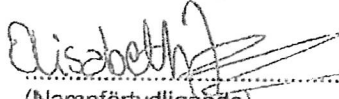
* Kostnadsbaserad årsavgift som ger ett nollresultat för föreningen år 1. (Total Driftkostnad + Total kapitalkostnad - Intäkter för garage/carport och P-plats) / BDA

I) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

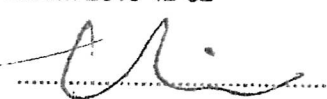
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Respektive bostadsrättshavare ska själv svara för kostnader avseende el och uppvärmning.
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

Bostadsrättsföreningen

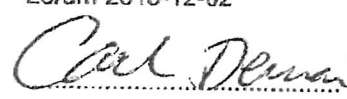
Lerum 2013-12-02


.....
(Namnförtydligande)
Elisabeth Jansson

Lerum 2013-12-02


.....
Mikael Larsson

Lerum 2013-12-02


.....
Carl Deman

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 **Bostadsrättsföreningen Floda Brunn**, org nr. 769622-9256, Lerums kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns en byggnad innehållande totalt 4 stycken bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske under maj-juni 2014.

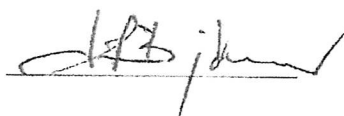
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är 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 2013-12-09



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

Tomelilla 2013-12-09



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.

