

**Ekonomisk plan**

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÄCKMANSGÅRD 118  
I KUNGSBACKA KOMMUN, HALLANDS LÄN,  
MED ORGANISATIONSNUMMER 769621-5248.****Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:**

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- D. Finansieringsplan.
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.
- F. Redovisning av lägenheterna  
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, etc. samt boendekostnadskalkyl.
- G. Särskilda förhållanden.
- H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys.
- I. Intyg ekonomisk plan.

2014051407362

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Bäckmansgård 118 i Kungsbacka som har sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands län och som registrerats hos Bolagsverket, 2010-05-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2014 beräknas föreningens förvärv av fastigheterna, Varla 9:25 och 9:64 i Kungsbacka kommun, vara genomförd. Byggnaderna uppföres i form av parhus i 2 våningar med sluttningsvåning och innehåller totalt 4 lägenheter.

Upplåtelsen av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under år 2014. Inflyttning sker under 2014.

Nedan angiver anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

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 kostnader för fastighetsförvärv på erbjuden köpeskilling.

Säkerhet för insatser enligt 4 Kap 2 § 2p bostadsrättslagen lämnas ej eftersom slutkostnaden är känd och upplåtelseerna sker först efter det att denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda 2014-01-15

Fastighetsägaren till Varla 9:25 och 9:64 i Kungsbacka kommun, Royo Kehtari 19651227-1583, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheterna med tillhörande nybyggnation till i denna ekonomiska plan redovisad köpeskilling.

Fastighetsägaren och föreningens bildarna svarar för de kapital och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Denna skyldighet har fastighetsägare och föreningens bildarna intill dess upplåtelse sker. Lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt sex månader efter färdigställandet skall förvärfvas av fastighetsägare och föreningens bildarna. Byggnationen genomföres av Tofta Snickeri AB 556381-7880, som totalentreprenad.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Kungsbacka Varla 9:25 och 9:64. Adress: Bäckmans Gård 118 A och 118 B, 434 00 Kungsbacka.

Tomtareal: 9:25, 833,0 kvm och 9:64, 661,0 kvm

Antal byggnader: 2 ( antal lägenheter 4 om vardera BOA 146 kvm, BIA 48 kvm ).

P-platser: P-platser på tomten i markplan.

Fastighetens nybyggnadsår: 2014

**Byggnadernas antal och utformning samt belägenhet i förhållande till varandra:**

Två byggnad i två plan med sluttningsvåning, innehållande 4 bostadsrättslägenheter och förråd mm.

**Byggnaden har följande olika lägenhetstyper:**

LGH TYP A, 5 rok	146 kvm, 5 rum och kök, två bad, tvätt i sluttningsplan.
LGH TYP B, 5 rok ( spegelvänd )	146 kvm, 5 rum och kök, två bad, tvätt i sluttningsplan.

**Gemensamma anordningar.**

Inga

**Gemensamma anordningar på tomtmark.**

Planteringar och grösytor som ej tillhör lägenheternas uteplatser.  
Va- ledningar och brunnar på fastigheten.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning.**

Grundläggning:	Grundplatta, isolering cellplast 300 mm..
Slutningsvåningsvägg:	Lättbetong 360 mm.
Våningsyttervägg:	Lättbetong 360 mm + 70 mm mineralull, gipsskiva.13mm.
Fasader:	Puts
Lägenhetsskiljande vägg:	Lättbetong.
Bärande våningsinnerväggar:	Lättbetong.
Övriga innerväggar:	Gyproc TE 70/70 101 M 30 eller likvärdig.
Avloppsstammar:	PVC.
Yttertak:	Betongpannor.
Entré- ytterdörrar:	Ytterdörr med fönster.
Garageportar:	Plåtbelagd med el-motor
Fönster:	Trä utvändigt al-belagt 3-glas.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme, vattenburen värme golvvärme.
Ventilation:	Mekanisk ventilation separat vent. från kök.
Tvättstuga:	Tvättutrustning i respektive lägenhet.

**Bostädernas biutrymmen.**

Lägenhetsförråd i sluttningsplan.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV.**

Köpeskilling Varla 9:25 och 9:64 med helt färdiga byggnader	18 795 000 kr
Lagfartskostnad och ansökningskostnad.	290 000 kr
Inteckningskostnad ( i fastigheten finns det pantbrev för 4 000 000 kr )	0 kr
Startkapital	50 000 kr
Föreningsbildningskostnad och div. och oförutsett	100 000 kr
<b>SUMMA KOSTNAD</b>	<b>19 235 000 kr</b>

Taxeringsvärde: Ännu ej åsatt.

Fastigheten skall vara försäkrad till fullvärde.

**D. FINANSIERINGSPLAN.**

Nedanstående insatser och lån beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Banklån	4 000 000 kr
Insatser	15 180 000 kr
Upplåtelseavgifter lägenheter	55 000 kr
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>19 235 000 kr</b>

Säkerhet för lån är pantbrev.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1.

### Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader.

Lån	Belopp	Räntesats	Ränta	Amort.	Kostnad
Lån 1	4 000 000 kr	3,10%	124 000 kr		124 000 kr

Lån 1 bindningstid 3 år.

SUMMA KAPITALKOSTNAD BRUTTO 124 000 kr

AVSKRIVNING PER ÅR 50 000 kr

SUMMA KAPITALKOSTNADER ÅR 1 174 000 kr

### Avsättningar.

( Antaget tax.värde 8 000 000 kr x 0,3% ).

Årlig avsättning till fonden för yttre fastighetsunderhåll 24 000 kr

### Beräkning av driftskostnader inkl.moms i förekommande fall.

Fastighetsskötsel och löpande underhåll	20 000 kr
Administration / förvaltning	15 000 kr
Försäkringar	14 000 kr
Renhållning	12 000 kr
Uppvärmning fjärrvärme ( mätning på resp. lgh ).	0 kr
Vatten o. avlopp	14 000 kr
El- allmänbelysning mm.	0 kr
Kabel-TV ( Betalas av resp. lägenhetsinnehavare ).	0 kr
Övrigt / Utjämnning	1 000 kr
Fastighetsskatt	0 kr

SUMMA DRIFTKOSTNAD ÅR 1 ( c:a 130,- x 584,0 kvm ) 76 000 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER 274 000 kr

### Beräkning av föreningens årliga intäkter.

Årsavgifter 274 000 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 274 000 kr

2014051407365

## F. Redovisning av lägenheter. BRF BÄCKMANSGÅRD 118

I tabellen nedan lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal och årsavgifter till föreningen. I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Lgh nr.	Antal rum	Yta	Andelstal	Insatser	Uppl.avg.	Insats+uppl.a.	Årsavg.	Mån.avg.
A	5 rok	146,0	25,000%	3 795 000 kr	55 000 kr	3 850 000 kr	68 500 kr	5 708 kr
B	5 rok	146,0	25,000%	3 795 000 kr		3 795 000 kr	68 500 kr	5 708 kr
C	5 rok	146,0	25,000%	3 795 000 kr		3 795 000 kr	68 500 kr	5 708 kr
D	5 rok	146,0	25,000%	3 795 000 kr		3 795 000 kr	68 500 kr	5 708 kr
				- kr		- kr	- kr	- kr
				- kr		- kr	- kr	- kr
Summa		584,0	100%	15 180 000 kr	55 000 kr	15 235 000 kr	274 000 kr	22 833 kr

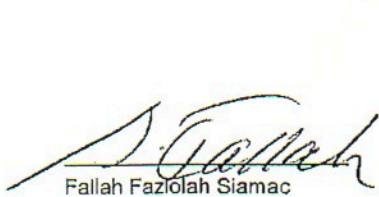
2014051407366

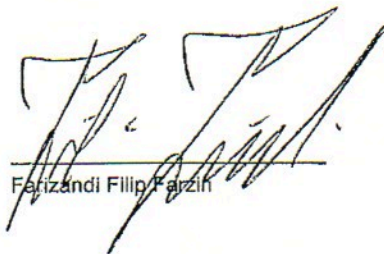
**G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDE.**

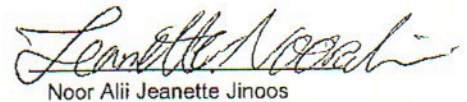
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
- 2 Förbruknings avgifter för hushållsel debiteras bostadsrättsinnehavaren via elleverantör.
- 3 Då den till lägenheten tillhörande uteplats upplåtes med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar skötseln.
- 4 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
- 5 Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- 6 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
- 7 Årsavgifter och hyror skall erläggas månadsvis i förskott.
- 8 Anslutningsavgifter för bredbandsuppkoppling ingår ej.
- 9 Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Ort och datum Kungsbäcka 2014-01-15

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÄCKMANSGÅRD 118 I KUNGSBACKA KOMMUN**

  
Fallah Fazlolah Siamac

  
Farizandi Filip Farzih

  
Noor Alii Jeanette Jinoos

(Undertecknat av samtliga styrelseledarmöter)

**H. Ekonomisk prognos.**  
BRF BÄCKMANSGÅRD, 769621-5248

Kalkylperiod / år	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Inflationsnivå %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Avgiftshöjning %	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<b>Intäkter</b>											
Årsavg.	274 000	280 850	287 871	295 068	302 445	310 006	317 756	325 700	333 842	342 188	350 743
Lokal, P-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	274 000	280 850	287 871	295 068	302 445	310 006	317 756	325 700	333 842	342 188	350 743
<b>Underhållskostn.</b>											
Drift	76 000	77 140	78 297	79 472	80 664	81 874	83 102	84 348	85 613	86 898	88 201
Yttre fond	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000
S:a underhållsk.	100000	101140	102297	103472	104664	105874	107102	108348	109613	110898	112201
<b>Kapitalkostnad</b>											
Låneräntor	124 000	124000	124000	124000	124000	124000	124000	124000	124000	124000	124000
Amort. / Avskrivn.	50 000	50 000	50 000	50000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
S:a kapitalkostn.	174000	174000	174000	174000	174000	174000	174000	174000	174000	174000	174000
<b>Övrig kostnad</b>											
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	2420	2420	2420	2420	2420	4840
ÅRSRESULTAT	0	5 710	11 574	17 596	23 781	27 712	34 234	40 932	47 809	54 871	59 702
Ing.fond / Reserv	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
S:a förvaltn.netto	0	5 710	17 284	34 881	58 662	86 374	120 608	161 540	209 349	264 220	323 922
S:a yttre fond	24 000	48 000	72 000	96 000	120 000	144 000	168 000	192 000	216 000	240 000	264 000
Likviditet	74 000	103 710	139 284	180 881	228 662	280 374	338 608	403 540	475 349	554 220	637 922

KOMMENTARER: De 50 000,- som finns i ingående fond / reserv är kapital för att möta eventuella närliggande räntehöjningar. För att möta framtida räntehöjningar så höjs avgiften årligen med 1,0% utöver inflationsnivån.

Enligt långivaren så är amortering frivillig därför ingen amortering, endast avskrivning.

DATUM 2014-01-15

H. Känslighetsanalys I  
BRF BÄCKMANSGÅRD 118, 769621-5248

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Huvudalternativ en)</b>											
<b>ekonomisk prognos</b>											
Kostnad / dagens räntenivå	274 000	280 850	287 871	295 068	302 445	310 006	317 756	325 700	333 842	342 188	350 743
Kostnad / kvm BOA / år	469	481	493	505	518	531	544	558	572	586	601
<b>Huvudalternativ med</b>											
<b>låneränta + 1 %</b>											
Kostnad / dagens räntenivå + 1%	314 000	321 850	329 896	338 144	346 597	355 262	364 144	373 247	382 579	392 143	401 947
Kostnad / kvm BOA / år	538	551	565	579	593	608	624	639	655	671	688
Ändring i procent av årsavgift	14,6	14,2	13,9	13,6	13,2	12,9	12,6	12,3	12,0	11,7	11,4
<b>Huvudalternativ med</b>											
<b>inflation + 1 %</b>											
Kostnad	274 760	281 629	288 670	295 886	303 284	310 866	318 637	326 603	334 768	343 138	351 716
Kostnad / kvm BOA / år	470	482	494	507	519	532	546	559	573	588	602
Ändring i procent av årsavgift	0,28	0,27	0,26	0,26	0,25	0,25	0,24	0,23	0,23	0,22	0,22
<b>Kommentar:</b>											
Räntehöjning 1 %	40000										
Inflationshöjning 1%	760										

**KOMMENTARER:** Känslighetsanalys II upprättas inte eftersom exploatören garanterar att samtliga bostadsrätter upplåtes.

DATUM 2014-01-15



## Intyg

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bäckmansgård 118, org.nr 769621-5248, får härmed avge följande intyg.

Vi har tagit del av till planen hörande handlingar. 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.

Vi noterar att den årliga ökningen driftkostnaderna beräknas till 1,5%.

Handlingar som utöver den ekonomiska planen har varit underlag för vår bedömning är stadgar, registreringsbevis, fastighetsinformation från Fastighetsinfo, köpekontrakt daterat den 12 februari 2014, räntebedömning av bankfinansiering, garanti angående osålda lägenheter, nybyggnadskarta och bygglovshandling.

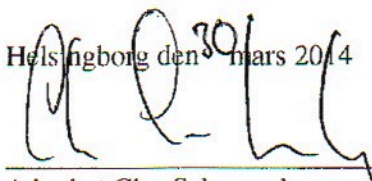
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningens ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåta med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme om den ekonomiska planen uttala

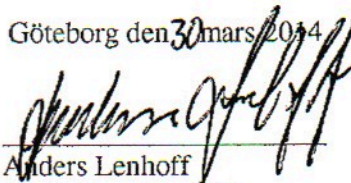
- att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda,
- att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar,
- att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga samt
- att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Helsingborg den 30 mars 2014



Advokat Clas Schumacher  
Drottninggatan 13  
252 21 Helsingborg

Göteborg den 30 mars 2014



Anders Lenhoff  
Lindholmsvägen 22  
417 57 Göteborg