

EKONOMISK PLAN

för

**Bostadsrättsföreningen Mathildeberg III, Mölndals kommun,
Västra Götalands län, med organisationsnummer 769625-0435**

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, känslighetsanalys
9. Särskilda förhållanden



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Mathildeberg III som har sitt säte i Mölndal och som är registrerad hos Bolagsverket 2012-07-19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2014.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske första kvartalet år 2014.

En kostnadskalkyl har upprättats i samband med att förhandsavtal ingicks.

Upplåtelseavtal beräknas att ingås i samband med att bostadsrätterna är klara för inflyttning.

Järngrinden Projektutveckling AB garanterar att förvärva ev. osålda lägenheter. Säkerhet för insatser enligt 4 kap 2 § 2 p i bostadsrättslagen lämnas ej eftersom anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Ett bolag inom Järngrindenkoncernen är även säljare av fastigheten. Försäljningen sker som en aktieförsäljning. Det noteras att reavinstbeskattning kan uppstå om bostadsrättsföreningen väljer att sälja fastigheten.

Försäljningen av fastigheten till Bostadsrättsföreningen sker via överlåtelse av aktierna i det bolag som äger fastigheten. Därefter överläts fastigheten till föreningen till den skattemässiga anskaffningskostnaden, s.k. underprisöverlåtelse. Därefter likvideras bolaget.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Mölndal Matildeberg 6
Adress:	Gärdegatan, Krokslätts parkgata
Tomtens Areal:	1690 Kvm
Bostäder:	2124,3 kvm
Lokaler	<u>155 kvm (se även under pkt 6)</u>
Totalt:	2280,3 kvm
Byggnadens utformning:	Lamellhus i 5 till 6 våningar, p-hus
Gällande planbestämmelser:	Detaljplan laga kraft vunen 2010.
Taxeringsvärde:	Fastigheten beräknas preliminärt få ett totalt taxeringsvärde av 36 768 000 kr varav lokaler 3 768 000 kr
Försäkring:	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnaden innehåller:	28 st bostadsrättslägenheter samt parkeringsgarage 33 p-platser och div förråd och teknikrum
Grundläggning:	Pålad betongplatta.
Yttervägg:	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong/trästomme, mineralullsisolering, gips
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Papp
Fasader:	Målad btg-prefab/Fasadskivor/Träpanel/Plåt
Fönster:	Trä/aluminiumfönster. U-värden uppfyller fastighetens energikrav samt gällande ljudkrav
Ytter-/Tambur-/Innerdörrar:	Trä samt stål i tamburdörr
Uppvärmningssystem:	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk till och frånluft med återvinning.
El- och VA-anslutning:	Kommunal el- resp. VA-nät. Elström 220/380 Volt.
Utrustning i kök:	Skåpsinredning, kyl/sval, frys, spis, ugn, micro, diskmaskin




Badrumsinredning:	Klinker på golv och kakel på vägg, dusch, wc, handfat.
Tvättutrustning:	Tvättmaskin, torktumlare.
Golvbeläggningar:	Ek-parkett i samtliga rum utom bad och entré som har klinker.
Garage:	P-garage under mark i betong.
Gemensamhetsanläggningar	Garage, sprinklersystem, innegård

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Total anskaffningskostnad 97 226 000 kr
(inkl. kostnader för tomt, anslutningar, lagfart, totalentreprenad, föreningsbildn, ekonomisk plan m.m. Även inredd gemensamhetslokal ingår)

4. Finansieringsplan

Långgivare	Belopp	Ränt	Ränta	Amort */ Avskr.	Bindn.tid	Ränte- prognos efter bind.tid
Bank	10 550 000	2,70	284 850	7 385	Rörlig	
Bank	10 550 000	2,90	305 950	7 385	3 år	5,25%
Bank	10 550 000	3,20	337 600	7 385	5 år	6,15%
Totalt lån	31 650 000					
Insatser	29 926 315					
Upplåtelseavgifter	35 649 685					
Avskrivning				148 840		
TOTALT	97 226 000		928 400	170 995		

* Amortering är beräknad på Swedbanks 50-åriga serieplan. Om avskrivning sker med ett större belopp påverkar detta resultatet i bokslutet negativt men har ingen påverkan på föreningens likviditet.

Ovan angivna bindningstid skall ses som ett exempel på hur Bostadsrättsföreningen kan välja att binda sina lån och angivna räntesatser är en uppskattning utifrån dessa förutsättningar.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1

2014031805410

Kapitalkostnader enligt ovan	1 099 395
Räntesubventioner	0
Driftskostnader*	779 200

*Specifikation driftskostnader

Löpande underhåll	57 500
Kameral förvaltning	38 000
Försäkring	27 400
Fastighetsskötsel inkl gemensamhetsanläggning	64 500
Renhållning /sotning	49 300
Vatten/avlopp	51 800
Värme	182 800
Kall- o varmvatten, hushållsel	202 000
El, allmänbelysning	31 000
Kabel-tv	64 900
Övrigt	10 000
Totala driftskostnaden	779 200

Fondavsättning yttre underhåll min 0,3% av taxeringsvärde (beräknat på uppskattat tax.värde)	110 304
Fastighetsskatt (garageplan och lokal)	37 680
Fastighetsavgift	0
Total årlig kostnad	2 026 579

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	1 538 966
Hysesinkomst 33 garageplatser	292 200
Hysesinkomst lokaler	<u>195 413</u>
Total årlig intäkt	2 026 579

Hysesinkomsten för garageplatserna är beräknade utifrån en hyra om 750 kr per plats och månad (32 st) samt 350 kr för en mc-plats. Uppskattad hyresinkomst från lokal är beräknad enligt följande. Gemensam lokal om 42,6 kvm uppskattas vara uthyrd 100 dagar á 300 kr. Övernattningsslägenhet om 18,7 kvm uppskattas uthyrd 200 nätter á 300 kr. Butikslokal om 93,7 kvm uthyres för 1500 kr per kvm/ år och med 25 % vakans (105 413 kr)

7. Redovisning av lägenheterna BRF Mathildeberg III med andelsberäkning

Se bilaga.

8 Ekonomisk prognos

Se bilaga 8a-8c. Bilaga 8a är grundversionen och i vilken version det framtida ränteläget har uppskattats med utgångspunkt i marknadens ränteprognoser. I bilagan 8b har räntorna beräknats till en procentenhet högre än i grundversionen.

I beräkningen av driftskostnaderna har i prognosen beaktats en tänkt inflation om 2 %

I bilaga 8c har inflationen beräknats till en procentenhet högre än i grundversionen.

Årsavgifterna har bestämts utifrån förutsättningen att förvaltningsnetto för varje år skall bli 0. Uppgiften om "Avgift kr/kvm" avser årsavgiften beräknat på boarea.



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

- a) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. Föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser samt efter förbrukning för kall- och varmvatten samt hushållsel.
- b) Upplåtelseavgift uttages efter beslut av styrelsen på det sätt som framgår av lägenhetsredovisningen.
- c) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- e) Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Möndal den 10/3 2014


Göran Wallqvist Persson


Markus Furby


Pär Thureson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 10 mars 2014 för Bostadsrättsföreningen Mathildeberg III, org. nr. 769625-0435.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.


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

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

Stockholm den 12 mars 2014



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 12 mars 2014 för Brf Mathildeberg III

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-10-17
2.	Registreringsbevis	2014-03-03
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-06-11
4.	Kreditoffert med indikativa räntor	2013-05-28
5.	Aktieöverlåtelseavtal	2013-05-31
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2014-03-03
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2014-03-04
8.	Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2012-08-16
9.	Beskrivning Brf Mathildeberg III	2014-03-10
10.	Transportköp	2013-06-05
11.	Tilläggsavtal	2014-03-02
12.	Garanti	2013-07-03

2014031805419