

Ekonomisk plan

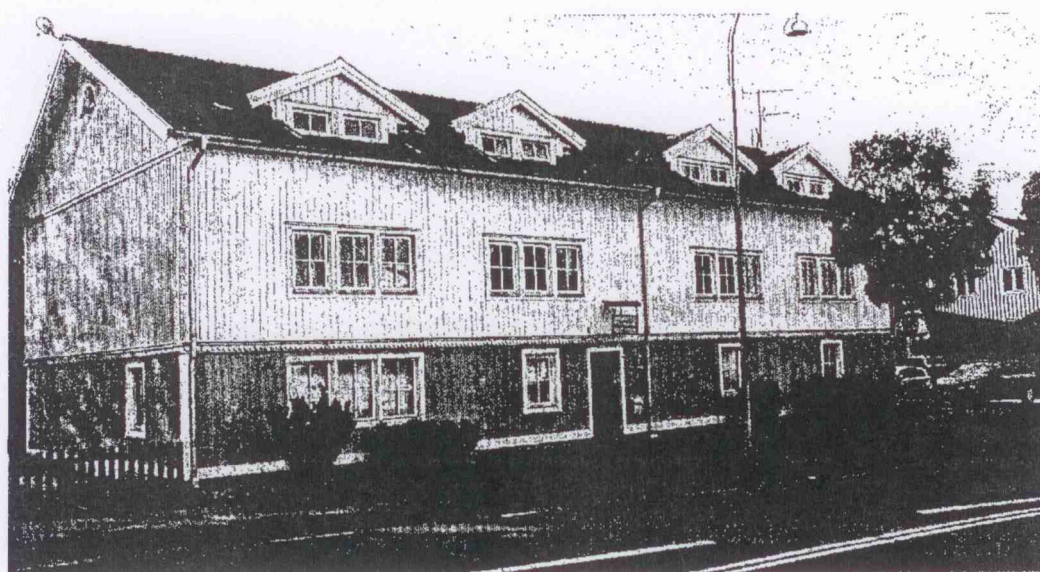
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Söderå

Org nr: 769623-2714

Kungsbacka kommun

2011121406500



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A)	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
B)	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA.....	3
C)	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	4
D)	FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	4
E)	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH ÅRLIGA AVGIFTER.....	5
F)	EKONOMISK PROGNOZ	6
G)	KÄNSLIGHETSANALYS	7
H)	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
I)	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....	10

[Handwritten signatures]

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Söderå som har sitt säte i Hallands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2011-06-09 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten belägen på Fritiofsgatan 1 i Kungsbacka innehåller 2 byggnader med sammanlagt 6 bostadslägenheter och en lokal. Förutom bostadshus finns ett gårdshus innehållande sopsortering.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet i syfte att ombilda hyresfastigheten till en bostadsrättsförening. 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 juli månad år 2011

Fastighetsförvärvet genomförs via ett aktieförvärv i Fastighets AB Söderå 5, org. nummer 556831-8645. Om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och avyttrar fastigheten så uppkommer en skatt till följd av tidigare aktieförvärv.

B) BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA

Fastighetsbeteckning: Söderå 5 i Kungsbacka kommun.
Adress: Fritiofsgatan 1
Antal lägenheter: 6 st
Antal lokaler: 1 st
Bostadsarea: 586 m² BOA
Lokal: 50 m²
Byggnadens/ernas antal: 1 st bostadshus
Utformning: 2 vån
Byggnadsår: Nybyggnadsår 1993

Gemensamma anordningar på tomtmark

Parkeringsplatser 6 st
Förråd belägna i källaren
Gårdshus innehållande soprum
Ledningar för tele och Tv
Ledningar för vatten och spillvatten
Kraft och belysning
Körytor

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 2 vån
Grundläggning: Pålad platta på mark
Yttervägg: Stomme trä, betong i bottenplan
Bjälklag: Betong, Trä
Yttertak: Stomme trä
Takbeläggning: Betongtegel
Uppvärmningssystem: Frånluftsvärmepump, vattenburen eluppvärmning

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av servitut.

Bostädernas biutrymmen

Förråd belägna i bottenvåningen.
Gårdshus innehållande sopsortering beläget på gården.

C) BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Förvärvskostnad

*Aktieförvärv	10 396 000 kr
Kassa inkl. fond för underhåll år 1	356 000 kr
Kostnader summa:	<u>10 752 000 kr</u>
* Fastighets AB Söderå 5, org. nummer 556831-8645	

D) FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Finansieringsplan, Kostnader, År 1

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	4 000 000 kr
Insatser	6 752 000 kr
Finansiering summa	<u>10 752 000 kr</u>

Kapitalkostnader (inkl moms i förekommande fall)

50% av föreningens lån har en rörlig ränta på 2,98 och resterande 50 % av föreningens lån har en bunden ränta ,5 år som uppgår till 4,55. Antagen medelränta blir 4,0 %

Räntekostnad lån	160 000 kr
Amortering lån/avskrivning	15 000 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	175 000 kr

Benämning	Årskostnad
Fastighetsskötsel	22 000 kr
Ekonomisk förvaltning	22 000 kr
Vattenförbrukning	20 000 kr
Uppvärmning (Frånluftsvärmepump, vattenburen eluppvärmning, styrd ventilation)	10 000 kr
Elförbrukning	10 000 kr
Yttre renhållning	15 000 kr
Övrigt	20 000 kr
Trapp/källarstädning	7 000 kr
Sophämtning	10 000 kr
Försäkringar	10 000 kr
Driftskostnad entrévåning lokal, förråd	5 000 kr
Total driftskostnader	151 000kr

Avsättning till underhåll	50 000 kr
Fastighetsskatt	15 000 kr

Summa beräknade kostnader	<u>391 000 kr</u>
----------------------------------	--------------------------

I årsavgifter ingår yttre renhållning samt konsumtionsvatten. Vidare ingår även fastighetens gemensamma el/konsumtionsvatten och vanligt förekommande utgifter för bla. administration, fastighetsskötsel inklusive gemensam trädgård, sophämtning, försäkringar, driftskostnader entrévåning (svalgång) /lokal/förråd/soprum/trappa, trapp/källarstädning, fastighetsskatt mm. I årsavgifter ingår ej lägenhetens elförbrukning och ej heller lägenhetens uppvärmning eller uppvärmning av varmvatten. Driftkostnader är beräknade på fastighetens faktiska kostnader från föregående år. Varje lägenhet inkl lokal är försedd

med frånluftsvärmepump som reducerar uppvärmningskostnaderna ner till ca 1/3 av kostnaden gentemot direktverkande el. Systemet utgörs av vattenburen värme med radiatorer.

E) BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH ÄRLIGA AVGIFTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas yta.

Lgh. Nr.	Lgh-area tot. m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal %	Insatset, kr	Månadsavgift, kr	Årsavgift, kr
1	67	2 rok	11,43345%	790 000 kr	2 959 kr	35 510 kr
2	67	2 rok	11,43345%	1 090 000 kr	2 959 kr	35 510 kr
3	113	4 rok	19,28328%	1 243 000 kr	4 991 kr	59 890 kr
4	113	4 rok	19,28328%	1 193 000 kr	4 991 kr	59 890 kr
5	113	4 rok	19,28328%	1 193 000 kr	4 991 kr	59 890 kr
6	113	4 rok	19,28328%	1 243 000 kr	4 991 kr	59 890 kr
	586		100%	6 752 000 kr	25 882 kr	310 580 kr

Intäkter (inkl moms i förekommande fall)

kronor

Årsavgift bostäder år 1	310 580 kr
Hysesintäkt lokal	60 000 kr
Hysesintäkt p-platser	15 800 kr
Summa beräknade intäkter	386 380kr
Ränteintäkter föreningskassa	7 120 kr
Ingående kassa	100 000 kr
Fond avsatt till underhåll	256 000 kr
Summa beräknade intäkter inkl. ingående kassa	<u>749 500 kr</u>

[Handwritten signatures]

F) EKONOMISK PROGNOIS

Projekt:	Brf Söderå
Ort:	Kungsbacka
12-årsanalys:	12 årskalkyl
Analysdatum:	2011-08-15
Byggestart år:	1993
Färdigställande år:	1993
Yta, m ² :	586
Antal Hus / lgh:	6
Kostlandsavveckling m.m.:	Procent / år
Driftskostnader:	2,00%
Årsavgifter/Hyror:	2,00%
Taxeringsvärdet:	1,00%
Ränta på medel i kassan:	2,00%
Län m.m.:	
Lånestidor, %:	
År 1-5:	0,00%
År 6- osv:	0,00%
År 1-5:	4,00%
År 6- osv:	4,20%
Amorteringsvillkor, antai. år:	
År 1-5:	
År 6- osv:	
Rak. % per år:	
Rak. antal år:	
Senre, antal år:	

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Ar.1	Ar.2	Ar.3	Ar.4	Ar.5	Ar.6	Ar.7	Ar.8	Ar.9	Ar.10	Ar.11	Ar.12
Intäkter												
Bostäder, årsavgift	310 580	316 800	323 100	329 600	336 200	342 800	349 800	356 800	363 900	371 200	378 800	386 200
Lokal, årsavgift	60 000	61 000	62 000	63 000	64 000	65 000	66 000	67 000	68 000	69 000	70 000	71 000
Hyra, Garage-plats	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, P-plats	15 800	16 100	16 400	16 700	17 000	17 300	17 600	18 000	18 400	18 800	19 200	19 600
Hyra, Carport	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA ARLIGA INTÄKTER	386 380	393 900	401 500	409 300	417 200	425 200	433 400	441 800	450 300	459 000	467 800	476 800
Driftskostnader inkl moms												
Driftskostnader, inkl moms	151 000	154 000	157 100	160 200	163 400	166 700	170 000	173 400	176 900	180 400	184 000	187 700
Fastighetsskatt lgh, år 1-12	15 000	15 300	15 600	15 900	16 200	16 500	16 800	17 100	17 400	17 700	18 100	18 500
Fastighetsskatt hus, år 1-12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avsättning till fastighetsunderhåll	50 000	51 000	52 000	53 000	54 100	55 200	56 300	57 400	58 500	59 700	60 900	62 100
SUMMA DRIFTKOSTNADER	216 000	220 300	224 700	229 100	233 700	238 400	243 100	247 900	252 800	257 800	263 000	268 300
DRIFTNETTO	170 380	173 600	176 800	180 200	183 500	186 800	190 300	193 900	197 500	201 200	204 800	208 500
Kapitalkostnader												
Räntekostnad lån, inkl tyverätt	160 000	159 400	158 600	157 600	156 400	155 000	161 700	160 400	159 200	157 900	156 700	155 400
Amortering lån/Avskrivning	15 000	20 000	25 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
SUMMA KAPITALKOSTNADER NETTO	175 000	179 400	183 600	187 600	186 400	185 000	191 700	190 400	189 200	187 900	186 700	185 400
BETALNETTO / efter avsättning till fast uh	- 4 620	- 5 800	- 6 800	- 7 400	- 2 900	- 6 200	- 1 400	3 500	8 300	13 300	18 100	23 100
Räntemått / utgifter på föreningskassan:	7 120	7 170	7 197	7 205	7 201	7 287	7 309	7 427	7 648	7 965	8 390	8 920
ACKUMULERAT BETALNETTO inkl kassa och underinlämnad	358 500	359 870	360 267	360 073	364 374	365 462	371 371	382 298	398 244	419 509	446 969	478 019
ACKUMULERAT BETALNETTO inkl kassa och avs till fast uh	408 500	410 870	412 267	413 073	418 474	420 662	427 671	439 698	456 744	479 209	506 898	540 119

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

G) KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens räntenivå 4,00%
Dagens inflationsnivå 2,00%

	Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Fasta priser (avser prisläget år 2011)												
Balanserad Årsavgift (mm. (inkl. inflation))		530	541	551	562	574	585	597	609	621	633	646
Årsavgift om:												
Dagens inflationsnivå och												
1 Dagens räntenivå*		538	551	563	575	579	596	599	603	607	611	615
2 Dagens räntenivå +1%		606	619	632	644	648	665	669	673	677	681	685
3 Dagens räntenivå +2%		674	687	700	712	715	732	735	738	742	745	749
4 Dagens räntenivå +3%		743	755	767	779	782	798	801	803	806	809	813
5 Dagens räntenivå -1%		470	483	497	510	515	533	538	542	548	553	558
6 Dagens räntenivå -2%		401	415	429	443	448	467	472	477	483	489	495
7 Dagens räntenivå -3%		333	347	361	375	381	401	406	412	418	424	431
Dagensräntenivå och												
8 Dagens inflationsnivå*		538	551	563	575	579	596	599	603	607	611	615
9 Dagens inflationsnivå +1%		538	555	571	588	596	618	627	636	645	655	665
10 Dagens inflationsnivå -1%		538	548	557	567	567	581	581	582	582	582	583
11 Dagens inflationsnivå +2%		538	568	578	599	611	638	651	665	680	695	711
12 Dagens inflationsnivå -2%		538	544	551	556	553	563	560	557	554	551	547

* Kostnadsbaserad årsavgift som ger ett nollresultat för föreningen år 1, (Total Driftskostnad + Total kapitalkostnad - intäkter för garage/carpport och P-plats) / BOA

Nedanstående känslighetsanalys är beräknad utifrån att ca 20 % av bostäderna (113m2) utgörs av hyresrätt. Föreningens lån har ökat med 1 193 000 kr. Årsavgiften har minskat och hyresintäkterna ökat.

Dagens räntenivå 4,00%
Dagens inflationsnivå 2,00%

	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Fasta priser (avser prisläget år 2011)												
Balanserad Årsavgift / m. (inkl. inflation)		530	541	551	562	574	585	597	608	621	633	646
Årsavgift om:												
Dagens inflationsnivå och												
1 Dagens räntenivå*		582	594	605	616	617	639	639	640	640	641	642
2 Dagens räntenivå +1%		692	704	716	728	728	751	751	752	752	753	754
3 Dagens räntenivå +2%		802	814	825	836	836	858	858	858	858	858	858
4 Dagens räntenivå +3%		911	923	934	945	944	965	964	964	963	963	963
5 Dagens räntenivå -1%		472	485	498	511	512	536	538	540	542	544	546
6 Dagens räntenivå -2%		363	376	389	402	405	429	431	434	436	439	442
7 Dagens räntenivå -3%		253	266	280	293	297	322	325	328	331	334	338
Dagens räntenivå och												
8 Dagens inflationsnivå*		582	594	605	616	617	639	639	640	640	641	642
9 Dagens inflationsnivå +1%		582	597	612	627	631	657	661	666	671	676	681
10 Dagens inflationsnivå -1%		582	593	603	612	611	631	630	628	627	626	624
11 Dagens inflationsnivå +2%		582	600	617	634	641	670	678	686	695	703	713
12 Dagens inflationsnivå -2%		582	590	598	605	601	619	615	611	607	603	599

* Kostnadsbaserad årsavgift som ger ett nollresultat för föreningen år 1, (Total driftskostnad + Total kapitalkostnad - intäkter för garage/carport och P-plats) / BOA

H) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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. 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.
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

Kungsbacka 2011-09-13

 Ort och datum

Bostadsrättsföreningen

.....

ROBERT GÅRSMEN

(Namnförtydligande)

.....

KRISTOFER HILHAMMAR

.....

KARL WAREFVINGE

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

.....

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 Söderå**, Kungsbacka kommun, med org. nr 769623-2714, 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.

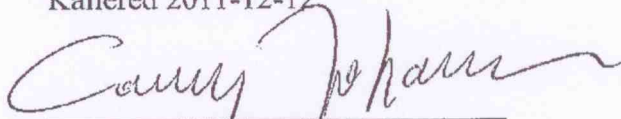
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med granskade handlingar samt de förutsättningar och villkor som anges i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

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

- Stadgar, dat 110428.
- Registreringsbevis, dat 110609.
- Protokoll konstituerande stämma, dat 110428 samt Extra stämma, dat 110720.
- Avtal om överlåtelse av aktier (inkl. bil 1-4), dat 120102, ej påtecknat.
- Köpekontrakt, dat 120102, ej påtecknat.
- Teknisk besiktning, inkl. ber av underhållskostnader, Byggekonomen, dat 110506.
- Energideklaration, dat 110619.
- Låneoffert, SE Banken, dat 110816.
- Fastighetsinfo.
- Hyreskontrakt för lokal, dat 980805.
- Div ritningar över planer och fasader samt utdrag ur detaljplan för Kv Söderå 5.

Källered 2011-12-12



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

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Söderå i Kungsbacka, organisationsnummer 769623-2714, daterad 2011-09-13, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Den ekonomiska planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5§, för registrering.

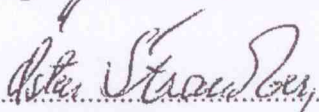
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter i planen. Den ekonomiska planen gäller en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Föreskrivet besiktningsprotokoll över fastighetens skick finns upprättat som underlag för bostadsrättshavarens beslut och skall biläggas den ekonomiska planen.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis Bolagsverket	2011-06-09
Stadgar, antagna 2011-04-28	2011-06-09
Protokoll vid konstituerande stämma	2011-04-28
Överlåtelsebesiktning Byggekonomen AB/Hellstadius	2011-05-06
Protokoll extra stämma	2011-07-20
Kostnadsberäkning Underhållskostnader, år 1-10 -"-	2011-08-25
Energideklaration Byggekonomen i Herrljunga AB	2011-06-19
Bankoffert Skandinaviska Enskilda Banken, Kungsbacka	2011-08-16
Köpebrev AB Hundra Fastighetsförv resp FastighetsAB Söderå 5	2010-12-21
Hyreskontrakt lokal, redovisningsbyrå	1998-08-05
Köpekontrakt Fastighets AB Söderå 5 resp Brf Söderå	Koncept
Aktieöverlåtelseavtal AB Hundra Fastighetsförv. resp Brf Söderå	Koncept
Ritningar 5 st A4, Mobäcken Bygg AB, planer, fasader o sektion	1990-12-04

Alingsås, den 10 december 2011


 Östen Strandberg
 Fastighetsekonomi Brodalen AB

(Av Boverket förordnad intygsgivare av ekonomiska planer)