

## 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

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gamla Konditoriet i Landvetter som har sitt säte i Härryda 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 den ekonomiska planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i september 2010. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutgiltigt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Trodaris Fastigheter KB har låtit bygga 12 lägenheter i flerbostadshus på föreningens fastigheter. Parkeringsplatser ska även uppföras i anslutning till föreningens hus.

Byggnadsprojektet har genomförts enligt avtal mellan Trodaris Fastighets KB och entreprenadföretaget Lars Lindgren Hus & Bygg AB. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT -06. Slutbesiktning genomförs i mitten av september och garantibesiktning genomförs senast 2 år efter godkänd slutbesiktning.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, med inflyttning från slutet av september till början av november 2010.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Härryda Landvetter 4:87
Adress	Byvägen 11, 438 36 Landvetter
Fastighetens areal	2567 m <sup>2</sup>
Bostadsarea	895 m <sup>2</sup>
Lokaler	0 m <sup>2</sup>
Total area	895 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning	Två stycken flerbostadshus. Den befintliga byggnaden har två våningar inredd vind samt källare. Det nyuppförda huset har två våningar.
Byggnadsår	Det befintliga huset byggdes ca 1949 och totalrenoveras 2010. Flerbostadshuset uppförs under 2010.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 2009-04-20
Taxeringsvärde	Beräknat taxeringsvärde 9 300 000 kr.
Typkod	Fastigheten ska taxeras med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Byggherren har tecknat byggfelsförsäkring och byggherreförsäkring. Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gårdsplan/Tomtmark Parkeringsplatser tillhörande lägenheterna.

### ***Gemensamma utrymmen och lokaler***

Källarvåning befintligt hus Lägenhetsförråd, tvättstuga, apparatrum och cykelförråd

Vind Inredd

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAMLA KONDITORIET I LANDVETTER

Byvägen 11, 438 36 Landvetter

Organisations nr 769621-2823

---

(N) = Nybyggt hus, (B) = Befintligt hus

## ***Kortfattad byggnadsbeskrivning***

Grund	Gjuten platta på mark (N), Gjuten källare (B).
Stomme	Murad i lccasten (N), Betong (B)
Fasader	Putsade fasader samt delar kläs med träpanel
Bjälklag	Trä (N, B)
Yttertak	Betongpannor (N, B)
Fönster	Elit superenergi
Trapphus	1 trapphus (B), loftgång (N)
Balkonger	Balkonger och terasser tillhörande lägenheter
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Övrigt	Parkeringsplatser med motorvärmare

## ***Kortfattad rumsbeskrivning***

<b><i>Rum</i></b>	<b><i>Golv</i></b>	<b><i>Väggar</i></b>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, micro, elspis, fläkt, skåpinredning	
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av badkar/dusch, tvättställ, wc-stol och golvvärme (el), handdukstork (el) och tvättpelare.	

***För mer detaljerad information se rumsbeskrivning.***

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAMLA KONDITORIET I LANDVETTER

Byvägen 11, 438 36 Landvetter

Organisations nr 769621-2823

## 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Gamla Konditoriet i Landvetter org nr 769621-2823 är känd och uppgår till en summa om 29 710 450 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en fond på 25 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadslag	(kr)
Köpeskilling	29 710 450 kr
<b>Totalt</b>	<b>29 710 450 kr</b>

## 4. Finansieringsplan

### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt gällande marknadsvillkor i september 2010. Befintliga pantbrev uppgår till 6 200 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
Lån	1 995 150 kr	2,50%	49 879 kr	0 kr	3-mån
Lån	1 995 150 kr	3,50%	69 830 kr	0 kr	2 år
Lån	1 995 150 kr	4,75%	94 770 kr	0 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>5 985 450 kr</b>				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	23 725 000 kr				
<b>Totalt</b>	<b>29 710 450 kr</b>		<b>214 479 kr</b>	<b>0 kr</b>	

## 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 259 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsskatt år 1-5 och halv fastighetsskatt utgår år 6-10.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsyta.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	214 479 kr	240
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	30 000 kr	34 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	34 kr
Fastighetsskötsel/städning	35 000 kr	39 kr
Försäkring	12 000 kr	13 kr
Renhållning/sophantering	10 000 kr	11 kr
Vatten/avlopp/el	35 000 kr	39 kr
Värme bostäder	70 000 kr	78 kr
Övrigt	10 000 kr	11 kr
<b>Summa</b>	<b>232 000 kr</b>	<b>259 kr</b>
Schablonskatt	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	15 600 kr	17 kr
Underhållsfond	27 900 kr	31 kr
<b>Totalt</b>	<b>489 979 kr</b>	<b>547 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 insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	489 979 kr
Hysesintäkter	0 kr
Övrigt / räntebidrag	0 kr
<b>Totalt</b>	<b>489 979 kr</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAMLA KONDITORIET I LANDVETTER

Byvägen 11, 438 36 Landvetter

Organisations nr 769621-2823

## 7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 12 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan. Alla ytor är uppskattningar och har inte varit föremål för kontrollmätning.

Lägenhet ID	Lägenhets nummer Lantmäteriet	Plan	Hus	Antal rum	Typ	Yta ca (m2)	And.tal (%)	Totalt pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
A	1002	1	B	3	rok	76	8,49%	1 975 000	41 607	3 467
B	1001	1	B	3	rok	82	9,16%	2 175 000	44 892	3 741
C	1102	2	B	3	rok	72	8,04%	2 050 000	39 417	3 285
D	1101	2	B	3	rok	83	9,27%	2 250 000	45 439	3 787
E	1202	3	B	2	rok	60	6,70%	1 500 000	32 848	2 737
F	1201	3	B	2	rok	54	6,03%	1 450 000	29 563	2 464
G	1003	1	N	3	rok	78	8,72%	1 975 000	42 702	3 559
H	1004	1	N	3	rok	78	8,72%	2 150 000	42 702	3 559
I	1105	1	N	3	rok	78	8,72%	2 250 000	42 702	3 559
J	1103	2	N	3	rok	78	8,72%	1 850 000	42 702	3 559
K	1104	2	N	3	rok	78	8,72%	2 000 000	42 702	3 559
L	1105	2	N	3	rok	78	8,72%	2 100 000	42 702	3 559
<b>Totalt lgh</b>						<b>895</b>	<b>100%</b>	<b>23 725 000</b>	<b>489 979</b>	<b>40 832</b>

### Förklaringar och adresser.

Varje lägenhet ska ha ett unikt fyrsiffrigt lägenhetsnummer som tilldelas av Lantmäteriet. Innan dessa var tilldelade har ett annat Lägenhets ID använts så som i första kolumnen. Lägenheterna har nu även blivit tilldelade adresser enligt nedan. "B" står för det befintliga huset mot Byvägen och "N" står för det nybyggda huset.

Lägenhets ID	Lägenhets nummer	Adress	Plan	Hus	Antal rum	Typ	Yta ca (m2)
A	1002	Byvägen 11C	1	B	3	rok	76
B	1001	Byvägen 11A	1	B	3	rok	82
C	1102	Byvägen 11B	2	B	3	rok	72
D	1101	Byvägen 11B	2	B	3	rok	83
E	1202	Byvägen 11B	3	B	2	rok	60
F	1201	Byvägen 11B	3	B	2	rok	54
G	1003	Byvägen 11D	1	N	3	rok	78
H	1004	Byvägen 11E	1	N	3	rok	78
I	1105	Byvägen 11F	1	N	3	rok	78
J	1103	Byvägen 11G	2	N	3	rok	78
K	1104	Byvägen 11H	2	N	3	rok	78
L	1105	Byvägen 11J	2	N	3	rok	78



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAMLA KONDITORIET I LANDVETTER

Byvägen 11, 438 36 Landvetter

Organisations nr 769621-2823

## 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.

<b>Prognos (kr)</b>							
År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	489979	499778	509774	519969	530369	540976	597281
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	489979	499778	509774	519969	530369	540976	597281
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	232000	236640	241373	246200	251124	256147	282807
Samfälligheter	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	15600	15912	16230	16555	16886	17224	17224
Yttre fond	27900	28458	29027	29608	30200	30804	34010
<b>Summa</b>	275500	281010	286630	292363	298210	304174	334040
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	214479	214479	214479	214479	214479	214479	209479
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	214479	214479	214479	214479	214479	214479	209479
<b>Årsresultat</b>	0	4290	8665	13128	17680	22323	53762
<b>Likviditet</b>							
Ingående fond	25000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	25000	29290	37955	51082	68762	91085	287902
Ackumulerad yttre fond	0	27900	56358	85385	114993	145193	330016
<b>Likviditet</b>	25000	57190	94313	136467	183755	236278	617918

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 547 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

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/m2	ökning
Dagens avgiftsnivå	547	0,00%
Rörliga räntor + 2%	45	8,14%
El, vatten och värme +25%	29	5,36%
Hyresintäkt - 30%	0	0,00%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	6	1,10%


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.

Inflations prognos (kr/m2)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
<b>Inflation</b>	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	259	267	275	283	292	301	348
Övriga kostnader	288	288	288	288	288	288	288
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	547	555	563	571	580	589	637

## 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 kalkylen upprättade kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på ritningar.
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.

Landvetter 2010-09-10

  
/ Lars Juhlin /

  
/ Fredrik Landsberg /

  
/ Hans Bertilsson /

## Bilagor

### A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gamla Konditoriet i Landvetter, org.nr. 769621-2823, i Härryda 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 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 tolv 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, allmän fastighetsinformation, byggnadsbeskrivning, köpekontrakt, garanti osålda lägenheter taxeringsinformation från Lantmäteriverket 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 kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2010-09-15

Växjö 2010-09-15



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

Jan Åglöv  
Åglöv Konsult  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

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