

BRF BORGGÅRDEN I KONGAHÄLLA

2017090703686

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BORGGÅRDEN I KONGAHÄLLA**

Organisationsnummer: 769633-9345

Kommun: Kungälv

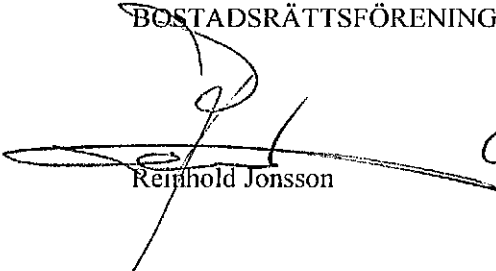
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

KUNGÄLV 2017-09-05

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BORGGÅRDEN I KONGAHÄLLA



Reinhold Jonsson



Gerd Stevander



Kjell Thornblad

Registrerad av Bolagsverket 2017-09-07

BRF BORGGÅRDEN I KONGAHÄLLA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Borggården i Kongahälla har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av tre bostadshus innehållande sammanlagt 137 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under första kvartalet 2019 och avslutas under tredje kvartalet 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under andra kvartalet 2018.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2017-09-05. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2017-02-23.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med totalt 13 700 000 kronor.

Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Komarken 1:1 samt Vikten 1, Kungsälvs kommun
Adress:	Torpe gränd 11-13, Vendergatan 1-5 samt 9-11, Älvebacken 2-10
Tomtens areal:	ca 4190 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 9 260 kvm
Lokalarea:	ca 285 kvm
Byggnadernas utformning:	Tre bostadshus i 4-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	137 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

64 garageplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har 4 lokaler för uthyrning i gatuplanet som är preliminärt planerade för cafe- och serviceverksamhet.

BRF BORGGÅRDEN I KONGAHÄLLA

Servitut

Fastigheten kommer att ha förmån av servitut avseende garageinfart, brand-luckor, dräneringsledningar, stuprör och dagvattenledningar inom kommunens intilliggande fastighet utgörande allmän platsmark i detaljplan.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

8 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Övernattningsrum

Gemensamhetslokal

Utrymme för källsortering av sopor samt sopsuganläggning

Porttelefon

Cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd, städtrum samt fastighetsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvattenmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Betongplatta på pålar och plintar

Stomme: Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar: Utfackningsväggar av trästomme med tegel och skivor. Träpanel vid balkor

Innerväggar, lgh skiljande: Betong

Innerväggar, ej bärande: Gipsskivor på regler

Innerväggar, bärande: Betong

Yttertak: Papptak samt sedum

Trappor: Prefabricerade av betong

Fönster och fönsterdörrar: Aluminiumbeklädda träfönster med energiglas

Balkonger: Prefabricerade av betong

Entrépartier: Aluminium

Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

BRF BORGGÅRDEN I KONGAHÄLLA

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat, vitt	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat, vitt	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat, vitt	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat, vitt	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat, vitt	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Våtrumsfärg, vit	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin Handdukstork i vissa lägenheter Tvättställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Våtrumsfärg, vit	Sanitetsutrustning Duschstång

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Allmänt	Parkett	Målade	Undertak av ljudabsorbenter	
Pentry	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Spishäll Kyl Kökssnickerier
RWC	Klinker	Kakel	Våtrumsfärg, vit ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning

BRF BORGGÅRDEN I KONGAHÄLLA

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 510 835 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

510 835 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde

1482046

Taxeringsvärde bostäder ca 159 200 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 3 400 tkr

Taxeringsvärde garage ca 6 600 tkr

2017090703690

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	24 323 000	1	3,40%	826 982	17 026	844 008
Bottenlån	24 323 000	2	3,40%	826 982	17 026	844 008
Bottenlån	24 323 000	3	3,50%	851 305	17 026	868 331
Bottenlån	24 323 000	4	3,60%	875 628	17 026	892 654
Bottenlån	24 323 000	5	3,60%	875 628	17 026	892 654
Amortering utöver avtal					358 870	358 870
S:a lån	121 615 000			4 256 525	444 000	4 700 525
Insatser	218 705 000					
Upplåtelseavgifter	170 515 000					
S:a finansiering	510 835 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

4 700 525

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,50%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 2 605 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2015 med 32 749 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

35 kr/kvm

334 075

BRF BORGGÅRDEN I KONGAHÄLLA

2017090703692

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	160 000
Styrelsearvode	100 000
Revisionsarvode	40 000
Administrationskostnad inkl. sociala kostnader styrelsearvode	54 000
Vattenavgifter	280 000
Värmeavgifter	440 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	300 000
Sophämtning (hushållssopor)	245 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, snöröjning samt sandning c)	400 000
Besiktning och service hissar d)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	361 680
Försäkringar	49 000
Väderprognosstyrning	42 000
Diverse inkl. jour	50 000
Summa driftskostnader	2 521 680
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder e)	
Fastighetsskatt garage	66 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	34 000
	100 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	7 656 280
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 297 370 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 96 000 kr per år.
- e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	9 260 kvm		5 757 130
Årsavgift bredband			361 680
Årsavgift varmvatten			297 370
Hyra uthyrningslokaler *)	285 kvm	1 500 kr/kvm och år	427 500
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			34 000
Hyra garage	64 st	900 kr/plats och mån	691 200
Hyra övernattningsrum			19 000
Hyra extra förråd	19 st	300 kr/förråd/mån	68 400
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			7 656 280

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

- *) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån kr		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾ per mån kr	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr		kr	kr		
11001	76	3 RK M	1 747 000	948 000	2 695 000	45 988	3 832	2 640	220	48 628	4 052	2 250		
11002	29	1 RK M	935 000	360 000	1 295 000	24 613	2 051	2 640	220	27 253	2 271	1 463		
11003	41	2 RK M	1 149 000	546 000	1 695 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
11004	76	3 RK M	1 747 000	1 048 000	2 795 000	45 988	3 832	2 640	220	48 628	4 052	2 250		
11101	76	3 RK	1 747 000	1 023 000	2 770 000	45 988	3 832	2 640	220	48 628	4 052	2 250		
11102	41	2 RK	1 149 000	596 000	1 745 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
11103	41	2 RK	1 149 000	596 000	1 745 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
11104	76	3 RK	1 747 000	1 123 000	2 870 000	45 988	3 832	2 640	220	48 628	4 052	2 250		
11201	76	3 RK	1 747 000	1 098 000	2 845 000	45 988	3 832	2 640	220	48 628	4 052	2 250		
11202	41	2 RK	1 149 000	646 000	1 795 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
11203	41	2 RK	1 149 000	646 000	1 795 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
11204	76	3 RK	1 747 000	1 198 000	2 945 000	45 988	3 832	2 640	220	48 628	4 052	2 250		
11301	76	3 RK	1 747 000	1 173 000	2 920 000	45 988	3 832	2 640	220	48 628	4 052	2 250		
11302	41	2 RK	1 149 000	696 000	1 845 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
11303	41	2 RK	1 149 000	696 000	1 845 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
11304	76	3 RK	1 747 000	1 273 000	3 020 000	45 988	3 832	2 640	220	48 628	4 052	2 250		
11401	90	4 RK	1 992 000	2 003 000	3 995 000	52 437	4 370	2 640	220	55 077	4 590	2 795		
11402	80	3 RK	1 808 000	1 787 000	3 595 000	47 593	3 966	2 640	220	50 233	4 186	2 250		
21001	53	2 RK	1 333 000	462 000	1 795 000	35 090	2 924	2 640	220	37 730	3 144	1 887		
21002	64	2 RK M	1 532 000	763 000	2 295 000	40 328	3 361	2 640	220	42 968	3 581	1 887		
21003	78	3 RK M	1 778 000	717 000	2 495 000	46 804	3 900	2 640	220	49 444	4 120	2 250		
21101	53	2 RK	1 333 000	562 000	1 895 000	35 090	2 924	2 640	220	37 730	3 144	1 887		
21102	69	2 RK	1 609 000	886 000	2 495 000	42 355	3 530	2 640	220	44 995	3 750	1 887		
21103	78	3 RK	1 778 000	817 000	2 595 000	46 804	3 900	2 640	220	49 444	4 120	2 250		
21104	51	2 RK	1 303 000	592 000	1 895 000	34 300	2 858	2 640	220	36 940	3 078	1 887		
21201	53	2 RK	1 333 000	612 000	1 945 000	35 090	2 924	2 640	220	37 730	3 144	1 887		
21202	69	2 RK	1 609 000	936 000	2 545 000	42 355	3 530	2 640	220	44 995	3 750	1 887		
21203	78	3 RK	1 778 000	892 000	2 670 000	46 804	3 900	2 640	220	49 444	4 120	2 250		
21204	51	2 RK	1 303 000	642 000	1 945 000	34 300	2 858	2 640	220	36 940	3 078	1 887		
21301	53	2 RK	1 333 000	662 000	1 995 000	35 090	2 924	2 640	220	37 730	3 144	1 887		
21302	69	2 RK	1 609 000	986 000	2 595 000	42 355	3 530	2 640	220	44 995	3 750	1 887		
21303	78	3 RK	1 778 000	967 000	2 745 000	46 804	3 900	2 640	220	49 444	4 120	2 250		
21304	51	2 RK	1 303 000	692 000	1 995 000	34 300	2 858	2 640	220	36 940	3 078	1 887		
21401	75	3 RK	1 732 000	1 763 000	3 495 000	45 593	3 799	2 640	220	48 233	4 019	2 250		
21402	58	2 RK	1 440 000	1 055 000	2 495 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 887		
21403	52	2 RK	1 318 000	1 027 000	2 345 000	34 695	2 891	2 640	220	37 335	3 111	1 887		
21501	75	3 RK	1 732 000	1 763 000	3 495 000	45 593	3 799	2 640	220	48 233	4 019	2 250		
21502	58	2 RK	1 440 000	1 105 000	2 545 000	37 906	3 159	2 640	220	40 546	3 379	1 887		
21503	52	2 RK	1 318 000	1 077 000	2 395 000	34 695	2 891	2 640	220	37 335	3 111	1 887		
31001	79	3 RK M	1 793 000	1 102 000	2 895 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250		

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31002	54	2 RK	M	0,6168%	1 349 000	796 000	2 145 000	35 511	2 959	2 640	220	38 151	3 179	1 887			
31003	103	4 RK	M	1,0018%	2 191 000	1 304 000	3 495 000	57 675	4 806	2 640	220	60 315	5 026	2 795			
31101	96	4 RK		0,9529%	2 084 000	1 311 000	3 395 000	54 859	4 572	2 640	220	57 499	4 792	2 795			
31102	41	2 RK		0,5254%	1 149 000	596 000	1 745 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887			
31103	55	2 RK		0,6237%	1 364 000	831 000	2 195 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887			
31104	106	4 RK		1,0228%	2 237 000	1 358 000	3 595 000	58 886	4 907	2 640	220	61 526	5 127	2 795			
31201	96	4 RK		0,9529%	2 084 000	1 411 000	3 495 000	54 859	4 572	2 640	220	57 499	4 792	2 795			
31202	41	2 RK		0,5254%	1 149 000	646 000	1 795 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887			
31203	55	2 RK		0,6237%	1 364 000	881 000	2 245 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887			
31204	106	4 RK		1,0228%	2 237 000	1 458 000	3 695 000	58 886	4 907	2 640	220	61 526	5 127	2 795			
31301	96	4 RK		0,9529%	2 084 000	1 511 000	3 595 000	54 859	4 572	2 640	220	57 499	4 792	2 795			
31302	41	2 RK		0,5254%	1 149 000	696 000	1 845 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887			
31303	55	2 RK		0,6237%	1 364 000	931 000	2 295 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887			
31304	106	4 RK		1,0228%	2 237 000	1 558 000	3 795 000	58 886	4 907	2 640	220	61 526	5 127	2 795			
31401	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 802 000	3 595 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
31402	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 802 000	3 595 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
31501	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 802 000	3 595 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
31502	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 802 000	3 595 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
41001	88	4 RK	M	0,8966%	1 961 000	1 234 000	3 195 000	51 621	4 302	2 640	220	54 261	4 522	2 795			
41101	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 302 000	3 095 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
41102	32	1 RK		0,4485%	981 000	514 000	1 495 000	25 824	2 152	2 640	220	28 464	2 372	1 463			
41103	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 352 000	3 145 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
41201	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 377 000	3 170 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
41202	32	1 RK		0,4485%	981 000	564 000	1 545 000	25 824	2 152	2 640	220	28 464	2 372	1 463			
41203	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 427 000	3 220 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
41301	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 502 000	3 295 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
41302	32	1 RK		0,4485%	981 000	644 000	1 625 000	25 824	2 152	2 640	220	28 464	2 372	1 463			
41303	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 552 000	3 345 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
51001	82	3 RK	M	0,8409%	1 839 000	1 356 000	3 195 000	48 409	4 034	2 640	220	51 049	4 254	2 250			
51002	88	4 RK	M	0,8966%	1 961 000	1 334 000	3 295 000	51 621	4 302	2 640	220	54 261	4 522	2 795			
51101	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 552 000	3 345 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
51102	32	1 RK		0,4485%	981 000	714 000	1 695 000	25 824	2 152	2 640	220	28 464	2 372	1 463			
51103	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 552 000	3 345 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
51201	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 627 000	3 420 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
51202	32	1 RK		0,4485%	981 000	764 000	1 745 000	25 824	2 152	2 640	220	28 464	2 372	1 463			
51203	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 627 000	3 420 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
51301	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 702 000	3 495 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
51302	32	1 RK		0,4485%	981 000	814 000	1 795 000	25 824	2 152	2 640	220	28 464	2 372	1 463			
51303	79	3 RK		0,8198%	1 793 000	1 702 000	3 495 000	47 198	3 933	2 640	220	49 838	4 153	2 250			
51401	77	3 RK		0,8057%	1 762 000	2 533 000	4 295 000	46 382	3 865	2 640	220	49 022	4 085	2 250			

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
51402	99	4 RK	2 130 000	3 165 000	5 295 000	56 070	4 673	2 640	220	58 710	4 893	2 795		
61001	88	4 RK, M	1 961 000	1 234 000	3 195 000	51 621	4 302	2 640	220	54 261	4 522	2 795		
61101	78	3 RK	1 778 000	1 367 000	3 145 000	46 804	3 900	2 640	220	49 444	4 120	2 250		
61102	31	1 RK	965 000	530 000	1 495 000	25 402	2 117	2 640	220	28 042	2 337	1 463		
61103	78	3 RK	1 778 000	1 217 000	2 995 000	46 804	3 900	2 640	220	49 444	4 120	2 250		
61201	78	3 RK	1 778 000	1 442 000	3 220 000	46 804	3 900	2 640	220	49 444	4 120	2 250		
61202	31	1 RK	965 000	580 000	1 545 000	25 402	2 117	2 640	220	28 042	2 337	1 463		
61203	78	3 RK	1 778 000	1 292 000	3 070 000	46 804	3 900	2 640	220	49 444	4 120	2 250		
61301	78	3 RK	1 778 000	1 517 000	3 295 000	46 804	3 900	2 640	220	49 444	4 120	2 250		
61302	31	1 RK	965 000	630 000	1 595 000	25 402	2 117	2 640	220	28 042	2 337	1 463		
61303	78	3 RK	1 778 000	1 367 000	3 145 000	46 804	3 900	2 640	220	49 444	4 120	2 250		
61401	95	4 RK	2 069 000	1 926 000	3 995 000	54 464	4 539	2 640	220	57 104	4 759	2 795		
61402	95	4 RK	2 069 000	1 926 000	3 995 000	54 464	4 539	2 640	220	57 104	4 759	2 795		
61501	95	4 RK	2 069 000	2 026 000	4 095 000	54 464	4 539	2 640	220	57 104	4 759	2 795		
61502	95	4 RK	2 069 000	2 026 000	4 095 000	54 464	4 539	2 640	220	57 104	4 759	2 795		
71001	63	2 RK, M	1 517 000	1 228 000	2 745 000	39 933	3 328	2 640	220	42 573	3 548	1 887		
71002	55	2 RK, M	1 364 000	1 231 000	2 595 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887		
71003	29	1 RK, M	935 000	760 000	1 695 000	24 613	2 051	2 640	220	27 253	2 271	1 463		
71101	65	2 RK	1 548 000	1 247 000	2 795 000	40 749	3 396	2 640	220	43 389	3 616	1 887		
71102	55	2 RK	1 364 000	1 281 000	2 645 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887		
71103	41	2 RK	1 149 000	996 000	2 145 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
71104	94	4 RK	2 053 000	1 542 000	3 595 000	54 043	4 504	2 640	220	56 683	4 724	2 795		
71201	65	2 RK	1 548 000	1 297 000	2 845 000	40 749	3 396	2 640	220	43 389	3 616	1 887		
71202	55	2 RK	1 364 000	1 331 000	2 695 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887		
71203	41	2 RK	1 149 000	1 046 000	2 195 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
71204	94	4 RK	2 053 000	1 642 000	3 695 000	54 043	4 504	2 640	220	56 683	4 724	2 795		
71301	65	2 RK	1 548 000	1 347 000	2 895 000	40 749	3 396	2 640	220	43 389	3 616	1 887		
71302	55	2 RK	1 364 000	1 381 000	2 745 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887		
71303	41	2 RK	1 149 000	1 096 000	2 245 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
71304	94	4 RK	2 053 000	1 742 000	3 795 000	54 043	4 504	2 640	220	56 683	4 724	2 795		
71401	65	2 RK	1 548 000	1 397 000	2 945 000	40 749	3 396	2 640	220	43 389	3 616	1 887		
71402	55	2 RK	1 364 000	1 431 000	2 795 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887		
71403	41	2 RK	1 149 000	1 146 000	2 295 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887		
71404	94	4 RK	2 053 000	1 842 000	3 895 000	54 043	4 504	2 640	220	56 683	4 724	2 795		
71501	89	4 RK	1 977 000	2 818 000	4 795 000	52 042	4 337	2 640	220	54 682	4 557	2 795		
71502	89	4 RK	1 977 000	2 818 000	4 795 000	52 042	4 337	2 640	220	54 682	4 557	2 795		
81001	55	2 RK, M	1 364 000	1 081 000	2 445 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887		
81002	29	1 RK, M	935 000	560 000	1 495 000	24 613	2 051	2 640	220	27 253	2 271	1 463		
81003	81	3 RK, M	1 824 000	1 271 000	3 095 000	48 014	4 001	2 640	220	50 654	4 221	2 250		
81101	88	4 RK	1 961 000	1 284 000	3 245 000	51 621	4 302	2 640	220	54 261	4 522	2 795		

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark kvä	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
81102	55	2 RK	0,6237%	1 364 000	1 131 000	2 495 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887				
81103	41	2 RK	0,5254%	1 149 000	846 000	1 995 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887				
81104	93	4 RK	0,9318%	2 038 000	1 457 000	3 495 000	53 648	4 471	2 640	220	56 288	4 691	2 795				
81201	88	4 RK	0,8966%	1 961 000	1 384 000	3 345 000	51 621	4 302	2 640	220	54 261	4 522	2 795				
81202	55	2 RK	0,6237%	1 364 000	1 181 000	2 545 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887				
81203	41	2 RK	0,5254%	1 149 000	896 000	2 045 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887				
81204	93	4 RK	0,9318%	2 038 000	1 557 000	3 595 000	53 648	4 471	2 640	220	56 288	4 691	2 795				
81301	88	4 RK	0,8966%	1 961 000	1 484 000	3 445 000	51 621	4 302	2 640	220	54 261	4 522	2 795				
81302	55	2 RK	0,6237%	1 364 000	1 231 000	2 595 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887				
81303	41	2 RK	0,5254%	1 149 000	946 000	2 095 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887				
81304	93	4 RK	0,9318%	2 038 000	1 657 000	3 695 000	53 648	4 471	2 640	220	56 288	4 691	2 795				
81401	88	4 RK	0,8966%	1 961 000	1 584 000	3 545 000	51 621	4 302	2 640	220	54 261	4 522	2 795				
81402	55	2 RK	0,6237%	1 364 000	1 281 000	2 645 000	35 906	2 992	2 640	220	38 546	3 212	1 887				
81403	41	2 RK	0,5254%	1 149 000	996 000	2 145 000	30 246	2 521	2 640	220	32 886	2 741	1 887				
81404	93	4 RK	0,9318%	2 038 000	1 757 000	3 795 000	53 648	4 471	2 640	220	56 288	4 691	2 795				
81501	92	4 RK	0,9250%	2 023 000	2 672 000	4 695 000	53 253	4 438	2 640	220	55 893	4 658	2 795				
81502	89	4 RK	0,9040%	1 977 000	2 618 000	4 595 000	52 042	4 337	2 640	220	54 682	4 557	2 795				
Justering			0,0001%				-17										
SUMMA	9 260	137	100,0000%	218 705 000	170 515 000	389 220 000	5 757 130	361 680	6 118 810	297 370							

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal. Lägenhet 21001 har varken mark, balkong eller terrass.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROCNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftskostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,50%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 159 200
 Garage: 6 600
 Uthyrningslokaler: 3 400

Uppräkning per år

2,0%
 2,0%

Fastighetsskatt

1,0%
 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Räntor	tkr	-4 257	-4 241	-4 223	-4 201	-4 177	-4 150	-4 121	-4 088	-4 053	-4 014	-3 973
Amorteringar	tkr	-85	-92	-102	-114	-126	-140	-155	-170	-187	-208	-231
Extra amorteringar	tkr	-359	-433	-504	-573	-643	-710	-776	-842	-906	-966	-1 024
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 522	-2 572	-2 623	-2 675	-2 729	-2 880	-2 938	-2 997	-3 057	-3 118	-3 180
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-100	-102	-104	-106	-108	-110	-113	-115	-117	-120	-122
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-7 323	-7 440	-7 556	-7 669	-7 783	-7 990	-8 103	-8 212	-8 320	-8 426	-8 530
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	693	707	721	735	750	765	780	796	812	828	845

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	6 416	6 544	6 675	6 809	6 945	7 084	7 226	7 371	7 518	7 668	7 821
Övriga intäkter	tkr	1 240	1 252	1 265	1 278	1 291	1 304	1 317	1 330	1 343	1 356	1 370
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	7 656	7 796	7 940	8 087	8 236	8 388	8 543	8 701	8 861	9 024	9 191
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	334	356	384	418	453	398	440	489	541	598	661

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0
KASSABEHÅLLNING	tkr	334
varav ackumulerad avsättning		
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	334

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 605	-2 605	-2 605	-2 605	-2 605	-2 605	-2 605	-2 605	-2 605	-2 605	-2 605
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-2 162	-2 058	-1 949	-1 834	-1 717	-1 691	-1 568	-1 438	-1 305	-1 167	-1 023
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för hissservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	7 323	7 440	7 556	7 669	7 783	7 990	8 103	8 212	8 320	8 426	8 530

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2017-06-16 ökar med 2,60%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,60%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,50%
- innehåller räntenivå per 2017-06-16	0,91%
- och en reserv för ränteökning	2,59%
Total ränta i finansieringsplan	3,50%

B: Om räntenivån per 2017-06-16 ökar med 3%, dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	486	485	483	480	477	474	471	467	463	459	454
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-334	-356	-384	-418	-453	-398	-440	-489	-541	-598	-661
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	486	463	433	396	358	410	365	312	256	195	127

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2% i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	25	52	79	109	139	171	205	240	277	315
ökar den totala kostnaden med:												

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 september 2017 för bostadsrättsföreningen Borggården i Kongahälla, org. nr: 769633-9345.

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.

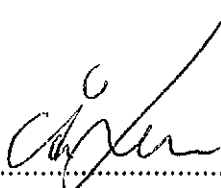
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

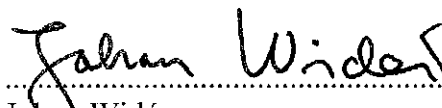
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 6 september 2017



.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-09-06 för Brf Borggården i Kongahälla

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2017-02-13 |
| 2. Registreringsbevis | 2017-05-04 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2017-09-05 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2017-09-05 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken | 2017-06-19 |
| 6. Adresser | 2017-07-06 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret | 2017-08-21 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | odaterat |
| 9. Bygglovsbeslut | 2017-02-23 |
| 10. Ritning A01.1-0401 | 2017-07-07 |

2017090703700

JW