

Ekonomisk plan

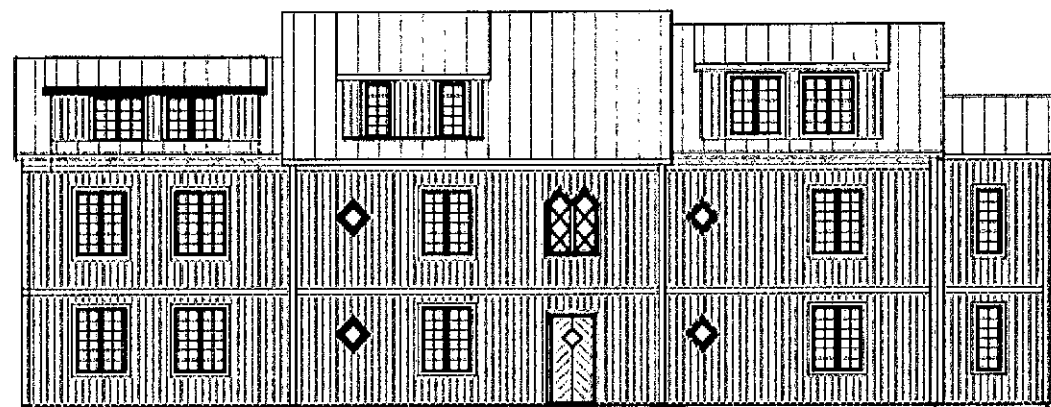
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Billdalsvik Nr. 2

Org Nr:769627-8907

Göteborgs kommun

2016062800920



2016-06-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

BILAGA	1
A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
B) BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA	3
C) BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	5
D) FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 .	5
E) BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRSavgifter, ÅR 1	6
F) BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	6
G) FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	7
H) EKONOMISK PROGnos	8
I) KÄNSLIGHETSANALYS	9
J) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10

BILAGA

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR



Bostadsrättsföreningen Billdalsvik Nr. 2 som har sitt säte i Västra Götalands län och som registrerats hos Bolagsverket 2014-04-01 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2015 påbörjades byggnadsarbetet med att bygga ett hus med 4 lägenheter. Totalt 4 lägenheter kommer därmed att upplåtas som bostadsrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 453 m²

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske då föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning av lägenheterna påbörjas december 2016.

Föreningens lån kommer att placeras hos Handelsbanken med en medelränta på 2,0 % enligt erhållen offert.

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 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 maj månad år 2016.

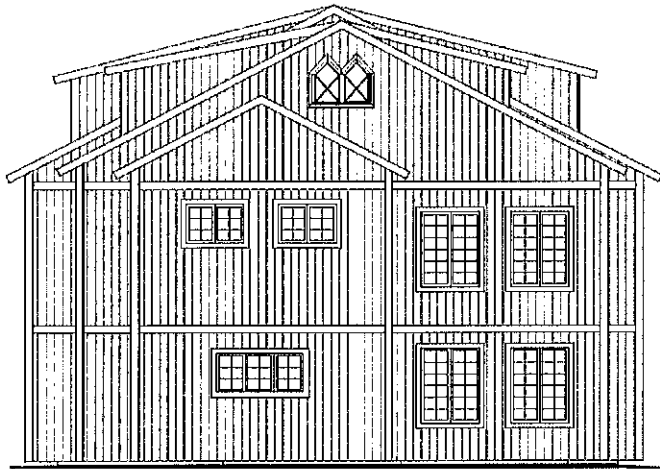
Avskrivning för löpande räkenskapsår antas enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

4 st parkeringsplatser finns i anslutning till fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad till ett fastställt pris utan indexreglering av Vindsbyggnation AB org. Nr. 556613-5884.

Brf Billdalsviken Nr. 2 förvärvar fastigheten Billdal 484:1 i projektets slutskede genom ett aktieförvärv av Vision 13:1 AB, org.nr. 556959-3964 från nuvarande ägaren Vision 13:2 AB, org.nr. 556967-0879.

Om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och avyttrar fastigheten så uppkommer en skatt till följd av tidigare aktieförvärv.

B) BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA

Fastighetsbeteckning:	Billdal 484:1 i Göteborgs kommun.
Adress:	Södra Särövägen 36
Bostadsarea:	453 m ² BOA
Lägenheter:	4 st
Byggnadens/ernas antal	1st bostadshus
Utformning	2 våningar samt vindsvåning
Byggnadsår:	Nybyggnadsår 2016
Gemensamma anordningar:	Trappor, soprum, förråd.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Belysning
Gångytor
Parkeringsplatser

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 2 våningar samt vindsvåning
 Grundläggning: Isolerad bottenplatta av betong
 Yttervägg: Stomme trä, träpanel
 Bjälklag: Trä och betong.
 Yttertak: Trä
 Takbeläggning: Betongtakpannor
 Uppvärmningssystem: 1 st bergvärmearläggning, vattenburen (golv)värme plan 1, radiatorer övriga våningar. Elpanna vid behov.
 Ventilation: Frånluftsventilation.

Tele, kabel-tv samt ledningar i mark för vatten, dagvatten samt kraft, belysning.

Bostädernas bi-utrymmen

Trappor, soprum, förråd.
4 st parkeringsplatser.

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut för dagvatten, avlopp, el, kabel-tv, tele.

Kortfattad rumsbeskrivning

I Brf Billdalsviken Nr. 2 i Göteborgs kommun uppförs 1 bostadshus innehållande 4 st lägenheter.

Rum	Golv/Socket	Väggar	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	
Kök och matplats	Parkett	Målat/Kakel	Målat	
Bad/WC/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	

C) BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Förvärvskostnad

Köpeskilling (Entreprenad Fastighet, Aktieförvärv, Lagfart, Ekoplan m m)	24 301 000 kr
Likviditetsreserv; kassa år 1	50 000 kr
<u>Kostnader summa</u>	<u>24 351 000 kr</u>

Fastigheten fullvärdeförsäkras.

D) FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER, ÅR 1
Finansieringsplan

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	5 325 000 kr
Insatser inkl upplåtelseavgift	19 026 000 kr
<u>Summa Finansiering</u>	<u>24 351 000 kr</u>

Kapitalkostnader

Föreningens lån kommer att placeras hos Handelsbanken med en medelränta på 2,0 % inklusive räntemarginal. Lånet kommer att vara amorteringsfritt de första 5 åren.

Kapitalkostnader (inkl moms i förekommande fall)	Årskostnad
Räntekostnad lån	106 500 kr
Amortering lån	0 kr
Avskrivning (Lån+insats./kassa x 73 % / 120 år)	147 831 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	254 331 kr

Driftkostnader**Årskostnad**

Ekonomisk förvaltning	15 000 kr
Fastighetsskötsel	4 000 kr
Förbrukning vatten inkl varmvatten	20 000 kr
Uppvärmning	18 000 kr
Gemensam elförbrukning	2 500 kr
Yttre renhållning	10 000 kr
Städning trapphus	5 000 kr
Sophämtning	7 000 kr
Försäkringar	6 000 kr
Övrigt	15 000 kr

Totala driftkostnader**102 500 kr**

Förbrukning av hushållsel mäts och betalas av varje enskild bostadsrättshavare.

Avsättning till underhåll	20 000 kr
Avsättning för yttre underhåll sker med ett belopp på 44 kr/m ²	
Summa beräknade drift- och underhållskostnader	122 500 kr
<u>Summa kapital, drifts- och underhållskostnader exkl avskrivning</u>	<u>376 831 kr</u>
Tillkommer avskrivning	147 831 kr

E) BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRSavgIFTER, ÅR 1

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

Lgh. nr	Antal	Lgh-area	Andelstal %	Differentierade insatser Kr	Månadsavgift, kr	Årsavgift, kr
1	4 RoK	107	23,6203%	4 594 000 kr	5 127 kr	61 525 kr
2	4 RoK	133	29,3598%	5 286 000 kr	6 373 kr	76 475 kr
3	4 RoK	103	22,7373%	4 426 000 kr	4 935 kr	59 225 kr
4	4 RoK	110	24,2826%	4 720 000 kr	5 271 kr	63 250 kr
Totalt		453	100%	19 026 000 kr	21 706 kr	260 475 kr

Årsavgift 575 kr/m²

F) BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

Intäkter (inkl moms i förekommande fall)	kronor
Årsavgifter bostäder	260 475 kr
Ränteutäkter föreningskassa	0 kr
Summa beräknade intäkter	260 475 kr
Ingående kassa	50 000 kr
<u>Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa</u>	<u>310 475 kr</u>

FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel*

101 475 kr

*I "Likvida medel" ingår: Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll och Resultat (exklusive avskrivningar). Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen år 1.

Den Ekonomiska planen beräknas utgå utifrån en rak avskrivning.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader och avskrivning.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

2016062800926

G) EKONOMISK PROGNOIS

Projekt:	Brf Bildalavik Nr. 2 Bildal 484:1 Göteborgs kommun	2016-06-01	Kostnadsutveckling m.m.	Procent / år	Lån m.m.	Låneräntor, %	Amorteringsvillkor, antal år
Ort:	Göteborgs kommun	2016	Driftskostnader	2,00%	2020	År 5 - osv	År 0 - 4
12-årsanalys:	12 årsränta	2017	Årsavgifter/hyror	2,00%	2021	År 5 - osv	År 5 - osv
		2018	Taxeringsvärdet	2,00%	2022	2,70%	Rak, % per år
		2019	Ränta på medel i kassan	0,60%	2023	0,00%	1,00%
		2020			2024		
		2021			2025		
		2022			2026		
		2023			2027		
		2024			2028		
		2025			2029		
		2026			2030		
		2027			2031		
		2028			2032		
		2029			2033		
		2030			2034		
		2031			2035		
		2032			2036		
		2033			2037		
		2034			2038		
		2035			2039		
		2040			2040		

Intäkter	Antal	Medelsavgift	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bostäder, årsavgift	453,0	575,00	260 475	265 700	271 000	276 400	281 900	287 500	293 300	299 200	305 200	311 300	317 500	323 900
Lokal, årshyra (exkl. uppvärmning)		kr/m ² BOA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyresintäkt		kr/år	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, P-plats		kr/år	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, Förråd		kr/förråd/år	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ränteintäkter / utgifter på föreningskassan			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA ÅRLIGA INTÄKTER			260 475	265 700	271 000	276 400	281 900	287 500	293 300	299 200	305 200	311 300	317 500	323 900
Driftskostnader inkl moms	453,0	m ² total uppvärmd yta	102 500	104 600	106 700	108 800	111 000	113 200	115 500	117 800	120 200	122 600	125 100	127 600
Driftskostnader inkl moms		Nybyggt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt, lgh	1 268	kr/lgh, år 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt, Hus		kr/hus, år 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt, Lokal		kr/år, år 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA DRIFTSKOSTNADER			102 500	104 600	106 700	108 800	111 000	113 200	115 500	117 800	120 200	122 600	125 100	127 600
DRIFNETTO			157 975	161 100	164 300	167 600	170 900	174 300	177 800	181 400	185 000	188 700	192 400	196 300
Kapitalkostnader		Belopp												
Räntekostnad lån	11 755		106 500	106 500	106 500	106 500	106 500	106 500	106 500	106 500	106 500	106 500	106 500	106 500
Avskrivning	147 831		147 831	147 831	147 831	147 831	147 831	147 831	147 831	147 831	147 831	147 831	147 831	147 831
SUMMA KAPITALKOSTNADER NETTO			254 331	254 331	254 331	254 331	254 331	254 331	254 331	254 331	254 331	254 331	254 331	254 331
Summa Resultat			- 96 356	- 93 231	- 90 031	- 86 731	- 83 431	- 80 131	- 76 831	- 73 531	- 70 231	- 66 931	- 63 631	- 60 331
SUMMA RESULTAT EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR			51 475	54 600	57 800	61 100	64 400	67 700	71 000	74 300	77 600	80 900	84 200	87 500
Amortering lån			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avsättning till fastighetsunderhåll	20 000		20 000	20 400	20 800	21 200	21 600	22 000	22 400	22 800	23 200	23 600	24 000	24 400
Belånetto (Driftsnetto - Räntekostnader - Amortering - Avs fastighetsunderhåll)			31 475	34 200	37 000	39 900	42 800	45 700	48 600	51 500	54 400	57 300	60 200	63 100
Kassa	50 000		81 475	115 675	152 675	192 575	235 375	281 175	329 775	380 275	432 675	486 975	543 175	600 275
LIKVIDA MEDEL INKL KASSA OCH AVS TILL FASTIGHETSUNDERHÅLL			101 475	156 075	213 675	274 975	339 375	407 875	478 175	549 475	625 675	706 975	793 175	884 475
Likvida medel inkl kassa, avs till fastighetsunderhåll och avskrivning			249 306	283 906	321 306	361 606	404 806	451 106	499 506	550 006	602 606	657 306	714 106	773 006

H) KÄNSLIGHETSANALYS

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

Fasta priser (avser prisläget år 2014)	År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Antägen Årsavgift / m ² (inkl inflation)		575	587	598	610	622	635	647	660	674	687	701
Årsavgift om:												
Dagens inflationsnivå och												
1 Dagens räntenivå*		506	511	517	522	528	534	640	646	652	659	666
2 Dagens räntenivå	+1%	623	511	517	522	528	634	640	646	652	659	666
3 Dagens räntenivå	+2%	741	746	752	757	763	869	874	880	886	892	899
4 Dagens räntenivå	+3%	858	864	869	875	881	986	992	997	1 003	1 009	1 015
5 Dagens räntenivå	-1%	388	394	399	405	410	516	522	528	535	542	549
6 Dagens räntenivå	-2%	270	276	281	287	293	398	405	411	418	425	432
7 Dagens räntenivå	-3%	153	158	164	169	175	281	287	294	301	308	316
Dagens räntenivå och												
8 Dagens inflationsnivå*		506	511	517	522	528	634	640	646	652	659	666
9 Dagens inflationsnivå	+1%	506	514	522	531	540	649	659	668	678	689	700
10 Dagens inflationsnivå	-1%	506	508	511	513	516	619	622	625	628	631	634
11 Dagens inflationsnivå	+2%	506	516	528	539	551	664	677	691	706	721	736
12 Dagens inflationsnivå	-2%	506	506	506	506	506	605	606	606	606	606	606

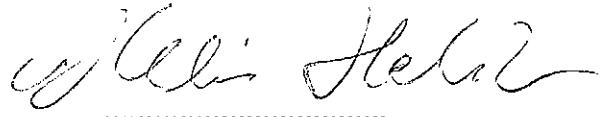
* Kostnadsbaserad årsavgift som ger ett nollresultat för föreningen år 1,
(Total Driftskostnad + Total kapitalkostnad - övriga intäkter för garage, carport, P-plats, lokal etc) / BDA

I) 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. Förbrukning av hushållsel mäts och betalas av varje enskild bostadsrättshavare. 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 förutsätts 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

Göteborgs 2016-06-01

Bostadsrättsföreningen Bildalsvik Nr 2, org.nr 769627-8907


.....
Ulla Herlitz
.....
Albin Herlitz
.....
Helene HerlitzUndertecknas av samtliga styrelseledamöter

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Billdalsvik Nr.2**, org nr. 769627-8907, Göteborgs kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns en byggnad innehållande 4 stycken nybyggda bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske under december 2016.

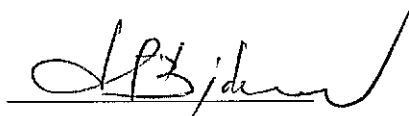
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är registreringsbevis, stadgar, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, ritningar, garanti för osålda lägenheter, allmän fastighetsinformation, låneoffert, köpehandlingar, bygglov och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

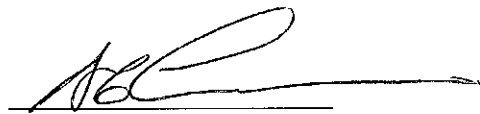
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2016-06-20



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Tomelilla 2016-06-20



B-G Grenander
B-G Grenander Consulting AB
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

Svefa AB
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö
Tel +46 (0) 40 660 81 40
Fax +46 (0) 40 660 59 40
www.naisvefa.se