

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FJÄLLSIPPAN I SÄVEDALEN

ORG NR: 769634-6605

PARTILLE KOMMUN


NYPRODUKTION

Möln dal den 4 december 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLSIPPAN I SÄVEDALEN


.....
Camilla Heyman


.....
Lennart Karlsson


.....
Eva Marby

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SID:
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3-4
B. NYCKELTAL, ÅR 1	4
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5-6
D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E. FINANSIERINGSPLAN	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8-10
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	11-12
H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	13
I. EKONOMISK PROGNOZ	14
J. KÄNSLIGHETSANALYS	15
K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen, med säte i Partille kommun, har registrerats hos Bolagsverket den 26 april 2017, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra 3 byggnader med 56 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus med 1 lokal på fastigheten Ugglum 1:139 i Partille kommun. Total bostadsarea uppgår till ca 4091 m² och total lokalarea uppgår till ca 72 m².

Upplåtelse av bostäder beräknas att påbörjas 20 februari 2019 och avslutas senast 30 april 2019.

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 för andelar och för byggnadskostnad totalentreprenad enligt nedan.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2018.

Den Ekonomiska planen är beräknad utifrån en rak avskrivning på 120 år med 1 214 389 kr per år för fastighetens byggnad.

Föreningens lån beräknas bli placerat enligt offert hos SEB, Göteborg, med en medelränta på ca 2,9 % inklusive räntemarginal.

Rak amorteringsplan med 375 000 kr årligen. Amorteringstid ca 116 år.

Byggnationen utförs på totalentreprenad av Tuve Bygg AB som är totalentreprenör. Fastighetsskatt värdeår ingår i totalentreprenaden.

AR Vallhamra NO2 AB, org nr 556090-0223, eller annat Aspelin Rammföretag förbinder sig att förvärva ej upplåtna bostäder i Brf Fjällsippan i Sävedalen samt erlagga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part och denna erlägger månadsavgift till föreningen.

Aspelin Ramm Fastigheter AB, org.nr 556552-0805, förbinder sig att under 5 år efter byggnationens färdigställande ansvara för icke uthyrda lokaler i föreningen samt erlagga lokalhyror till dess att de är uthyrda till annan part och denna part erlägger lokalhyror till Brf Fjällsippan i Sävedalen.

Bostadsrättsföreningens förvärvar genom köp av AR Vallhamra SO Ekonomisk förening, org.nr 769634-5847, vari fastigheten Ugglum 1:139 utgör en tillgång.

Säljare av den ekonomiska föreningen är AR Vallhamra Torg AB, org.nr 556849-1632, AR Vallhamra Torg Fastigheter AB, org.nr 556856-5831 samt AR Vallhamra Servicefastigheter AB, org.nr 556858-9823. Fastigheten ska överföras till bostadsrättsföreningen, varefter den ekonomiska föreningen fusioneras in i bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen, org.nr 769634-6605. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

Förvärvskostnaden av samtliga andelar i AR Vallhamra SO Ekonomisk förening är 201 480 000 kr. Förhandsvärdering är som beslutsunderlag för kreditgivning där den latent skatteskulden blir 0 kr. Marknadsvärdet bedöms efter färdigställande av byggnationen.

Insatsgaranti garanteras av Aspelin Ramm Fastigheter AB.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

Inflyttning kommer att ske i följande etapper:

Hus 9 fr o m 2019-02-20
 Hus 8: fr o m 2019-03-20
 Hus 7: fr o m 2019-04-10

B. NYCKELTAL, ÅR 1

Anskaffningskostnad/kvm, ca	BOA	48 372 kr
Lån per kvm	BOA	10 663 kr
Insats per kvm (upplåten yta)	BOA	38 611 kr
Årsavgift per kvm (exkl kall- och varmvatten samt hushållsel), ca	BOA	705 kr
Årsavgift per kvm för kall- och varmvatten, ca (regleras efter förbrukning)	BOA	55 kr
Hysesintäkter lokaler/kvm inkl fastighetsskatt	LOA	2 029 kr
Driftskostnader per kvm (exkl kall- och varmvatten samt hushållsel), ca	BOA	294 kr
Driftskostnader per kvm för kall- och varmvatten (efter förbrukning), ca	BOA	55 kr
Avsättning underhållsfond (yttre)	BOA+LOA	40 kr
Fondavsättning samt amortering/kvm (sparande), ca	BOA	133 kr
Kassaflöde/kvm, ca	BOA	90 kr

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Ugglum 1:139, Partille kommun
Adress: Vallhamra torg 18, 20 och 22, 433 65 Sävedalen
Tomtens areal: 2058 m²
Bostadsarea: ca 4091 m² BOA (mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning)
Antal bostadslägenheter: 56 lgh i 3 st flerbostadshus
Lokalarea: ca 72 m²
Antal lokaler: 1 st

Parkeringsplatser: Avtal om nyttjande av parkeringsplatser finns.
Detta avtal säkrar rätten för föreningen att hyra 30 parkeringsplatser på markplan och i garage i intilliggande fastighet Partille Ugglum 1:142.

Byggnadernas utformning: Husen uppförs i 5 våningar + BV, där översta våningen delvis är indragen. Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Beräknat taxeringsvärde:

	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Tot. värde</i>
Mark	28 000 000 kr	111 000 kr	28 111 000 kr
Byggnad	73 000 000 kr	817 000 kr	73 817 000 kr
Totalt	101 000 000 kr	928 000 kr	101 928 000 kr

Värdeår: 2019
Datum för beviljat bygglov: 2016-10-24
Lokal: Planerad affärsverksamhet.

Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer. Husen ventileras via ett FTX-system. Värmestammar och rör är dragna i bjälklag och schakt till radiatorer.

Övriga utrymmen: Teknikrum, lägenhetsförråd.
Dessa innehåller:
- Elcentral
- UC för vatten och fjärrvärme
- Anslutningspunkt för fjärrvärme och spillvatten
- Anslutningspunkt för fiber

Hiss: Hiss finns i samtliga trapphus.

Sophantering: Gemensamma sopinkast planeras i området.

Parkeringslösning: P-platser i garage och markplan ingår inte i föreningen utan kan hyras av AR Vallhamra Servicefastigheter AB, som garanterar föreningen 30 P-platser.

Servitut:

STARKSTRÖM Last	1402-2018/4.2	Ledningsrätt
FJÄRRVÄRME Last	1402-2018/4.5	Ledningsrätt

Detaljplan: Bostäder och handel vid Vallhamra torg 2011-05-24, Akt 1402-P129.

Anteckningar och Avtalsrättigheter: Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

På föreningens gård finns: Soffor, bord samt cykelställ.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundkonstruktionen består av pålad betongplatta på mark. Det kommer att finnas förråd, cykelrum tekniska utrymmen och affärslokal i bottenvåning i souterräng.
Antal våningar:	5, 5, 5 vån + BV
Stomme:	Betong samt stålpelare i fasad.
Entré/Trapphus:	Aluminiumpartier i entréer.
Fasader/Väggar:	Prefabricerad betong samt skiv-trämateriäl, puts.
Takkonstruktion:	Taket utförs med duk, plåt och sedum.
Dörrar:	Dörrar till allmänna utrymmen utförs som ståldörrar.
Fönster:	Fabriksmålade 2+1 glasfönster i trä med aluminiumbeklädd utsida.
Balkonger/Uteplatser:	Vissa terrasser beläggs med trall av trä, andra utförs av betong. Balkonger utförs i betong.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, växlare i källare, vattenburna radiatorer i lägenheterna.
Ventilation:	FTX -system med centralt ventilationsaggregat i källare.
Teknikrum:	I källarplan
El- och VA-anlutning:	Kommunalt el- resp VA-anlutning

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	Diskmaskin, inbyggnadshäll, ugn i högskåp alt under häll, inbyggnadsmicro
Klädkammare:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin, torktumlare resp kombimaskin

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETEN

Köpeskilling för föreningens fastighet genom andelsförvärv och kostnad för entreprenaden inklusive mervärdeskatt.	196 580 000 kr
Vederlag för upplåtelse av parkeringsplatser i garage inklusive mervärdeskatt under 25 år	4 700 000 kr
Likviditetsreserv	200 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	201 480 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	43 600 000 kr
Insatser	157 880 000 kr
Summa Finansiering	<u>201 480 000 kr</u>

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

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, Inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andel i föreningen. Årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Årsavgifter exkl förbrukning av kall- och varmvatten ¹⁾	2 884 155 kr
Årsavgifter, beräknad förbrukning av kall- och varmvatten ²⁾	225 005 kr
Summa årsavgifter	3 109 160 kr
Hyresintäkt år 1, lokal nr 1 exkl fastighetsskatt	136 800 kr
Intäkt lokal, avser fastighetsskatt	9 280 kr
Summa beräknade årsavgifter och intäkter år 1	3 255 240 kr

Lägenhetssammanställning:

Lgh nr	Vån	Bostads- area ca (m ²)	Antal rum 4)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift 1) (kr)	Mån.avg (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten 2) (kr)	Beräkn mån.- avgift totalt 3) (kr)
Hus 7, 18 lgh									
711101	1	52	2 ROK	2 115 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
711102	1	80	3 ROK	2 845 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
711103	1	95	4 ROK	3 395 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
711104	1	54	2 ROK	2 235 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
711201	2	52	2 ROK	2 255 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
711202	2	80	3 ROK	2 895 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
711203	2	95	4 ROK	3 445 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
711204	2	54	2 ROK	2 285 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
711301	3	52	2 ROK	2 305 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
711302	3	80	3 ROK	2 945 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
711303	3	95	4 ROK	3 495 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
711304	3	54	2 ROK	2 335 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
711401	4	52	2 ROK	2 355 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
711402	4	80	3 ROK	2 995 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
711403	4	95	4 ROK	3 545 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
711404	4	54	2 ROK	2 385 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
711501	5	88	3 ROK	3 445 000	2,1511	62 041	5 170	4 840	5 573
711502	5	97	4 ROK	3 795 000	2,3711	68 386	5 699	5 335	6 143

¹⁾ Årsavgiften exkl kall- och varmvatten, som regleras retroaktivt efter verklig förbrukning, se ²⁾

²⁾ Uppskattad årsavgift för kall- och varmvatten 55 kr/kvm.

Kostnaden kan variera beroende på individuell förbrukning och familjekonstellation.

Årsavgiften debiteras prel. Retroaktiv reglering sker efter faktisk förbrukning.

³⁾ Beräknad månadsavg inkl kall- och varmvatten.

⁴⁾ RoK = Rum och Kök

Hushållsel går på eget abonnemang och ingår ej i årsavgiften liksom ev kostnad för parkeringsplats.

Avrundning har skett nedåt till närmaste heltal.

Lägenhetssammanställning:

Lgh nr	Vån	Bostads- area ca (m ²)	Antal rum 4)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift 1) (kr)	Mån.avg (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten 2) (kr)	Beräkn mån.- avgift totalt 3) (kr)
Hus 8, 19 lgh									
811001	BV	73	3 ROK	2 545 000	1,7844	51 465	4 289	4 015	4 623
811101	1	52	2 ROK	2 115 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
811102	1	80	3 ROK	2 745 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
811103	1	95	4 ROK	3 345 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
811104	1	54	2 ROK	2 235 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
811201	2	52	2 ROK	2 255 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
811202	2	80	3 ROK	2 795 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
811203	2	95	4 ROK	3 395 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
811204	2	54	2 ROK	2 285 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
811301	3	52	2 ROK	2 305 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
811302	3	80	3 ROK	2 845 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
811303	3	95	4 ROK	3 445 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
811304	3	54	2 ROK	2 335 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
811401	4	52	2 ROK	2 355 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
811402	4	80	3 ROK	2 895 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
811403	4	95	4 ROK	3 495 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
811404	4	54	2 ROK	2 385 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
811501	5	95	4 ROK	3 715 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
811502	5	99	4 ROK	3 765 000	2,4199	69 794	5 816	5 445	6 270
Hus 9, 19 lgh									
911001	BV	73	3 ROK	2 545 000	1,7844	51 465	4 289	4 015	4 623
911101	1	52	2 ROK	2 145 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
911102	1	80	3 ROK	2 745 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
911103	1	95	4 ROK	3 345 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
911104	1	54	2 ROK	2 265 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
911201	2	52	2 ROK	2 285 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
911202	2	80	3 ROK	2 795 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
911203	2	95	4 ROK	3 395 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
911204	2	54	2 ROK	2 315 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
911301	3	52	2 ROK	2 335 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
911302	3	80	3 ROK	2 845 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
911303	3	95	4 ROK	3 445 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
911304	3	54	2 ROK	2 365 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
911401	4	52	2 ROK	2 385 000	1,2711	36 660	3 055	2 860	3 293
911402	4	80	3 ROK	2 895 000	1,9555	56 400	4 700	4 400	5 067
911403	4	95	4 ROK	3 495 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
911404	4	54	2 ROK	2 415 000	1,3200	38 071	3 173	2 970	3 420
911501	5	95	4 ROK	3 745 000	2,3222	66 976	5 581	5 225	6 017
911502	5	99	4 ROK	3 795 000	2,4199	69 794	5 816	5 445	6 270
Tot 56 lgh		4091		157 880 000	100,0000	2 884 155		225 005	
Hyseslokaler:									
1 st; nr 1		72	1 900	kr/kvm		136 800			
Fastighetsskatt						9 280			

BOA + LOA 4163

1) Årsavgiften för kall- och varmvatten regleras retroaktivt efter verklig förbrukning, se 2)

2) Uppskattad årsavgift för kall- och varmvatten 55 kr/kvm. Kostnaden kan variera beroende på individuell förbrukning och familjekonstellation. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

3) Beräknad månadsavg inkl kall- och varmvatten

4) RoK = Rum och Kök

Hushållsel går på eget abonnemang och ingår ej i årsavgiften liksom ev kostnad för parkeringsplats.

Avrundning har skett nedåt till närmaste heltal.

Intäkter (inkl moms i förekommande fall)

Årsavgift Bostäder, år 1 2 884 155 kr
Årsavgifter förbrukning kall- och varmvatten 225 005 kr

Summa årsavgifter 3 109 160 kr

Hysesintäkter, år 1, lokal nr 1 exkl fastighetsskatt 136 800 kr

Intäkter lokaler avser fastighetsskatt 9 280 kr

Summa beräknade intäkter 3 255 240 kr

Ingående kassa 200 000 kr

Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa 3 455 240 kr

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Föreningens lån beräknas bli placerade hos SEB med en medelränta på ca 2,9 % inklusive räntemarginal.

Räntekostnad lån	1 264 400 kr
Avskrivning	1 214 389 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	2 478 789 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾ cirka	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	10 900 000	3 mån	2,00	218 000	93 750	311 750
Lån 2	10 900 000	1 år	2,40	261 600	93 750	355 350
Lån 3	10 900 000	3 år	2,90	316 100	93 750	409 850
Lån 4	10 900 000	5 år	4,30	468 700	93 750	562 450
Summa	43 600 000			1 264 400	375 000	1 639 400

1 Säkerhet för lån är pantbrev.

2 Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

3 Räntesatsen ovan avses att upphandlas. Lån 1 rörlig del och resterande lån i 1, 3 och 5 år.

4 Rak amortering årligen med 375 000 kr årligen. Amorteringstid 116,3 år.

Driftkostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)

Benämning	Årskostnad
Fastighetsskötsel inkl underhåll och service	130 000 kr
Städning	95 000 kr
Snöröjning	50 000 kr
Hissar	35 000 kr
Telia Triple Play; Bredband/IP-telefoni/ TV basutbud	170 000 kr
El	100 000 kr
Fjärrvärme	200 000 kr
Vatten, fast avgift	13 000 kr
Sophämtning	75 000 kr
Försäkringar	55 000 kr
Förvaltningsarvoden ekonomisk	200 000 kr
Revision	50 000 kr
Styrelsearvode	30 000 kr
Driftkostnader	1 203 000 kr
Driftkostnader förbrukning av kall- och varmvatten (reglering efter förbrukning)	225 005 kr
Fastighetsskatt	9 280 kr
Summa beräknade driftkostnader och fastighetsskatt	1 437 285 kr
<u>Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader</u>	<u>3 916 074 kr</u>

Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning och kan även variera sinsemellan den budgeterade totala summan på driftkostnader.

Beräknad genomsnittlig kostnad för kall- och varmvatten, 55 kr/kvm/år.

Beräknad kostnad för hushållsel: 350-400 kr/lgh/mån beroende på lgh storlek och familjekonstellation.

Övriga finansiella poster**Årskostnad****Benämning**

Amortering

375 000 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (40 kr/m²)

167 000 kr

Summa beräknade finansiella poster**542 000 kr**

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

I "Likvida medel" ingår: Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exklusive avskrivningar). Beloppet speglar det totala Tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1.

367 000 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå utifrån en rak avskrivning på 120 år.

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.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Ack kassabehållning inkl fondavsättning" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras t.ex. för amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I. EKONOMISK PROGNOSES

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Arsavgifter inkl TV-basutbud, bredband/telefoni	2 884 155	2 941 838	3 000 675	3 060 688	3 121 902	3 184 340	3 248 027	3 312 988	3 379 247	3 446 832	3 515 769	3 881 693
Beräkn årsavgift för kall- och varmvatten	225 005	229 505	234 095	238 777	243 553	248 424	253 392	258 460	263 629	268 902	274 280	302 827
Arsavgift kr/m² inkl kall- och varmvatten	760	775	791	807	823	839	856	873	890	908	926	1 023
Övriga intäkter												
Hyresintäkt lokal, 1 st	136 800	139 536	142 327	145 173	148 077	151 038	154 059	157 140	160 283	163 489	166 758	184 115
Intäkt fastighetsskatt lokal	9 280	9 466	9 655	9 848	10 045	10 246	10 451	10 660	10 873	11 090	11 312	12 490
Summa intäkter	3 255 240	3 320 345	3 386 752	3 454 487	3 523 576	3 594 048	3 665 929	3 739 248	3 814 032	3 890 313	3 968 119	4 381 124
Driftskostnader	1 203 000	1 227 060	1 251 601	1 276 633	1 302 166	1 328 209	1 354 773	1 381 869	1 409 506	1 437 696	1 466 450	1 619 080
Kall- och varmvatten (prel deb)	225 005	229 505	234 095	238 777	243 553	248 424	253 392	258 460	263 629	268 902	274 280	302 827
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100 768
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	9 280	9 466	9 655	9 848	10 045	10 246	10 451	10 660	10 873	11 090	11 312	12 490
Summa	9 280	9 466	9 655	9 848	10 045	10 246	10 451	10 660	10 873	11 090	11 312	113 258
Reserv	11 555	11 555	11 555	11 555	11 555	11 555	11 555	11 555	11 555	11 555	11 555	11 555
Kapitalkostnader												
Räntor	1 264 400	1 253 525	1 242 650	1 231 775	1 220 900	1 376 925	1 364 550	1 352 175	1 339 800	1 327 425	1 315 050	1 253 175
Avskrivningar	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389
Summa kostnader	3 927 629	3 945 500	3 963 945	3 982 977	4 002 608	4 189 748	4 209 110	4 229 108	4 249 752	4 271 058	4 293 036	4 514 283
Årets resultat¹	-672 389	-625 155	-577 194	-528 491	-479 031	-595 700	-543 181	-489 860	-435 720	-380 744	-324 917	-133 159
Avsättning för underhåll (yttre fond)												
Avsättning till underhållsfond	167 000	170 340	173 747	177 222	180 766	184 381	188 069	191 831	195 667	199 580	203 572	224 760
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	167 000	337 340	511 087	688 309	869 075	1 053 456	1 241 525	1 433 356	1 629 023	1 828 603	2 032 175	3 112 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten												
Årets resultat	-672 389	-625 155	-577 194	-528 491	-479 031	-595 700	-543 181	-489 860	-435 720	-380 744	-324 917	-133 159
Årets avskrivning	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389	1 214 389
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	542 000	589 234	637 195	685 898	735 358	618 689	671 208	724 529	778 669	833 645	889 472	1 081 230
Likviditetsreserv	200 000											0
Amorteringar	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000
Årets kassaflöde	367 000	214 234	262 195	310 898	360 358	243 689	296 208	349 529	403 669	458 645	514 472	706 230
Ack kassabehållning inkl. fondavsättning	367 000	581 234	843 429	1 154 328	1 514 686	1 758 375	2 054 583	2 404 111	2 807 781	3 266 425	3 780 897	7 120 934
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	928 000	946 560	965 491	984 801	1 004 497	1 024 587	1 045 079	1 065 980	1 087 300	1 109 046	1 131 227	1 248 966
Låneskuld	43 600 000	43 225 000	42 850 000	42 475 000	42 100 000	41 725 000	41 350 000	40 975 000	40 600 000	40 225 000	39 850 000	37 975 000

Förutsättningar:

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Rak mortering 375 000 kr/år, amorteringstid 116,3 år

Medelränta år 1-5 är 2,9% och år 6-16 är 3,3%.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² inkl kall och varmvatten om:												
Antagen inflationsnivå och												
Antagen räntenivå	760	775	791	807	823	839	856	873	890	908	926	1 023
Antagen räntenivå + 1%	867	881	895	910	926	941	957	973	990	1 007	1 024	1 116
Antagen räntenivå + 2%	973	987	1 000	1 014	1 029	1 043	1 058	1 073	1 089	1 105	1 121	1 209
Antagen räntenivå - 1%	653	669	686	703	720	737	755	773	791	810	829	930
Antagen räntenivå och												
Antagen inflationsnivå + 1%	760	779	798	817	837	858	879	900	923	945	969	1 098
Antagen inflationsnivå + 2%	760	782	805	828	852	877	903	929	957	985	1 015	1 185
Antagen inflationsnivå - 1 %	760	772	784	796	809	821	834	847	861	874	888	957

Avgifter som ingår i årsavgift; se kap D. Beräkning av föreningens årliga kostnader.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,9% och år 6-16 är 3,3 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

EM

K. 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. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. I årsavgiften ingår inte kostnader för hushållsel. Kall- och varmvattenförbrukning mäts och betalas av varje enskild bostadsrättshavare till föreningen. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadslägen 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. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 december 2018 för bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen, org. nr: 769634-6605.

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 och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

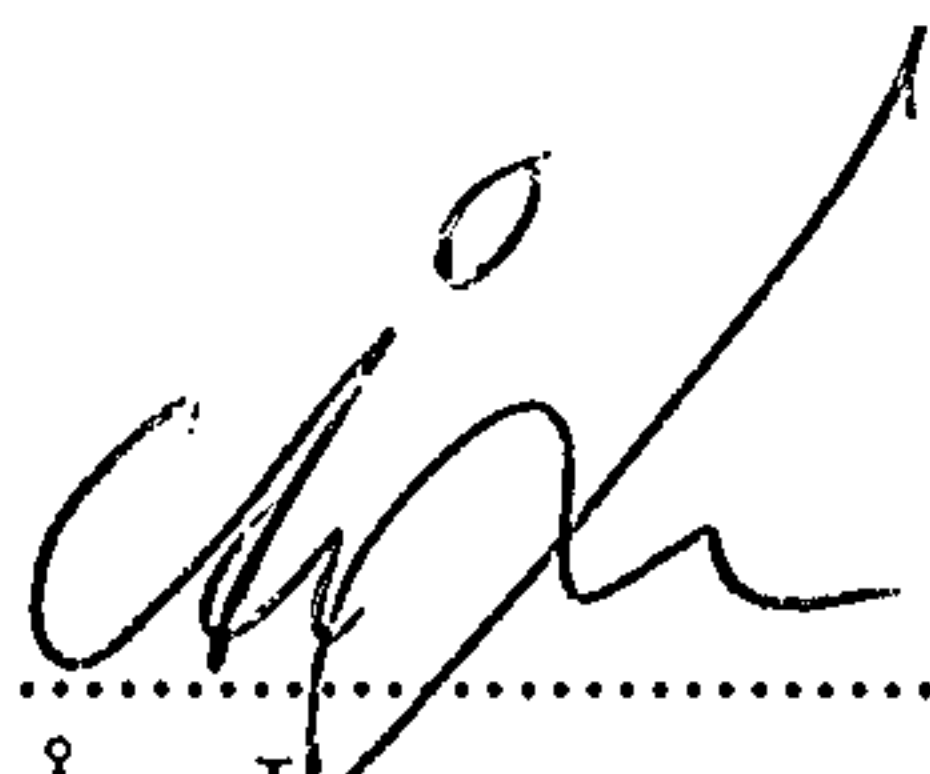
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

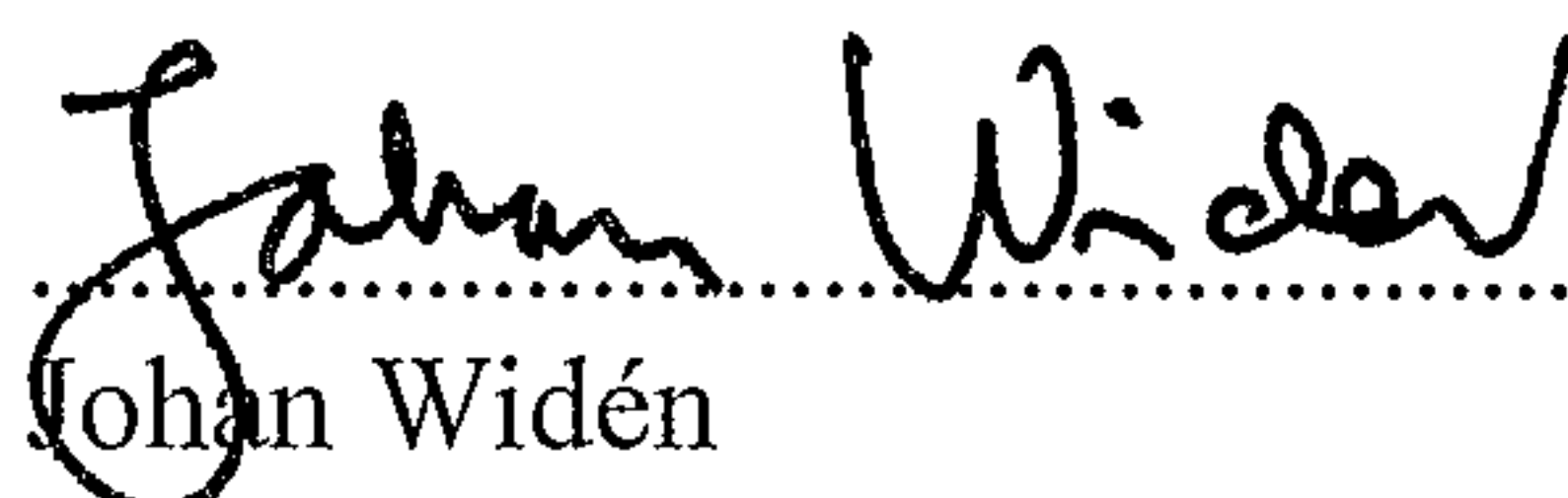
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 5 december 2018



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-12-05 för Brf Fjällsippan i Sävedalen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-10-10
2. Registreringsbevis	2018-10-11
3. Kreditoffert SEB	2018-03-28
4. Utdrag från fastighetsregistret	2018-10-29
5. Bygglovsbeslut	2016-10-24
7. Lägenhetstabell	2018-12-04
8. Mail med förtydliganden	2018-11-28
9. Handlingsförteckning Vallhamra torg	2015-10-23
10. Bilaga 1, vitvaror	2015-10-23
11. Förfrågningsunderlag	2016-04-25
12. Typrumsbeskrivning etapp 3	2018-03-05
13. Offert avs mark och bostadsbebyggelse	2018-05-16
14. Andelsöverlåtelseavtal	2018-07-02
15. Totalentreprenadkontrakt fas 2	2016-06-09
16. Parkeringsavtal	2018-07-02
17. Bekräftelse avs balkonger och terrasser	2018-11-15
18. Garanti fastighetsskatt	2018-11-05
19. Byggmötesprotokoll	2018-10-17
20. Fullgörandeförsäkring	2016-11-19
21. Garanti för outhyrda lokaler	2018-07-02
22. Garanti för osålda lägenheter	2018-07-02
23. Samtal med kontrollansvarig	

JW