

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 utgifter**
- 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 Nordviksberg 2, Tjörns kommun, som registrerades 2014-04-03 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske oktober 2016 och inflyttning av bostadsrättslägenheterna beräknas med start 11 november 2016 eller den dag då parterna kommer överens efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan Föreningen och Dan Lindberg Bygg AB. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Tjörn Nordvik 1:309
Adresser	Nordviksberg 201 A-C, 203A-C, 205A-C, 207A-C, 209A-B, 211A-B, 2013A-B, 215A-B, 227A-B, 208A-C, 210A-C, 212A-C, 214A-C, 216A-C, 218A-C, 220A-C, 222A-C, 224A-C, 226A-C, 471 95 Skärhamn
Areal	9 365 m ²
Lägenhetsarea ca	4 075 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 19 st byggnader i 2-3 våningar
Byggnadsår	Nyproducerat 2016/2017
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 2009-01-15
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde på 52 800 000 Kronor varav byggnad 44 000 000kr (Beräknad via SKVs förenklad fastighetstaxering)
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod 320 (Hyreshusenhet, bostäder).
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad
Övrigt	Föreningen är ansluten till vägförening

Gemensamma anordningar och installationer

Övrigt	1st garage alternativ förråd och parkeringsplats per lägenhet, utöver det finns 7 stycken gästparkeringsplatser. Gemensamhetshus innehållande apparatrum/teknikrum samt gästlägenhet
--------	--

2016092800337

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark samt källargrund bestående av betongplatta på mark med grundmurar av lecasten
Stomme	Trä
Bjälklag	Betong
Fasader	Stående Träpanel
Yttertak	Betongpannor, aluplåt på garage/förråd
Fönster	3 - glas isolerglasfönster med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats eller balkong
Entré / Trapphus	Entré till 2:a våning sker via utvändig trappa
Uppvärmningssystem	Gemensam bergvärme, via vattenburen golvvärme och radiatorer
Hiss	8 stycken
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via spaltventil i fönster
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabeltv/Bredband	Telia fibernät (eget abonnemang erfordras)

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, delad kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch, tvätt. Kommod, spegelskåp, tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk i laminat samt överskåp med vita luckor	

2016092800338

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 2 är beräknad till en summa om 151 250 186 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden upptagna. Vidare ingår en fond på 200 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskilling	151 050 186 kr	37 072 kr
Fond*	200 000 kr	
Totalt	151 250 186 kr	37 121 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	15 000 000 kr	2,00%	300 000 kr	150 000 kr	3-mån
Lån	15 000 000 kr	2,50%	375 000 kr	150 000 kr	2 år
Lån	15 000 000 kr	3,00%	450 000 kr	150 000 kr	5 år
Summa lån	45 000 000 kr				
Insatser	106 250 186 kr				
Totalt	151 250 186 kr		1 125 000 kr	450 000 kr	

* Linjär amortering 1 % av ursprunglig belåning

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

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 244 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Varmvattenförbrukning debiteras medlemmarna separat. Uppvärmning garage debiteras medlemmarna separat.

Fastighetsavgift utgår ej 15 år från värdeåret.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 30 kr/kvm (BOA). Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 575 000 kr	387 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	100 000 kr	25 kr
Ekonomisk förvaltning	75 000 kr	18 kr
Fastighetsskötsel/städning	100 000 kr	25 kr
Försäkring	55 000 kr	13 kr
Renhållning/soppantering	50 000 kr	12 kr
Vatten/avlopp/el	200 000 kr	49 kr
Värme bostäder(varmvatten deb separat)	300 000 kr	74 kr
Övrigt, bredband, hiss	115 000 kr	28 kr
Summa	995 000 kr	244 kr
Vägförening	10 400 kr	3 kr
Kommunal fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond, 0,25 % av taxeringsvärde	158 400 kr	39 kr
Totalt	2 738 800 kr	672 kr

2016092800340

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	2 608 800 kr
Debitering varmvatten	130 000 kr
Totalt	2 738 800 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 52 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets nummer	Trapp hus	Vån plan	Antal rum	Garage	Typ	Area* bostad ca (m2)	Area* loft ca (m2)	Lägenhets Area* (m2)	And tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
226A		Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 562 354	40 786	3 399
226B		Gatuplan	4	ja	rok	87		87	2,14%	2 479 829	55 768	4 647
226C		Övre plan	4+loft	ja	rok	87	16	104	2,54%	3 151 321	66 268	5 522
224A		Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 562 354	40 786	3 399
224B		Gatuplan	4	ja	rok	87		87	2,14%	2 479 829	55 768	4 647
224C		Övre plan	4+loft	ja	rok	87	16	104	2,54%	3 151 321	66 268	5 522
222A		Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 562 354	40 786	3 399
222B		Gatuplan	3	ja	rok	78		78	1,91%	2 144 578	49 749	4 146
222C		Övre plan	3+loft	ja	rok	78	14	92	2,25%	2 840 513	58 585	4 882
220A		Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 562 354	40 786	3 399
220B		Gatuplan	3	ja	rok	78		78	1,91%	2 144 578	49 749	4 146
220C		Övre plan	3+loft	ja	rok	78	14	92	2,25%	2 840 513	58 585	4 882
218A		Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 562 354	40 786	3 399
218B		Gatuplan	3	ja	rok	78		78	1,91%	2 144 578	49 749	4 146
218C		Övre plan	3+loft	ja	rok	78	14	92	2,25%	2 840 513	58 585	4 882
216A		Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 562 354	40 786	3 399
216B		Gatuplan	3	ja	rok	78		78	1,91%	2 144 578	49 749	4 146
216C		Övre plan	3+loft	ja	rok	78	14	92	2,25%	2 840 513	58 585	4 882
214A		Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 562 354	40 786	3 399
214B		Gatuplan	3	ja	rok	78		78	1,91%	2 144 578	49 749	4 146
214C		Övre plan	3+loft	ja	rok	78	14	92	2,25%	2 840 513	58 585	4 882
212A		Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 371 254	40 786	3 399
212B		Gatuplan	3	ja	rok	78		78	1,91%	2 144 578	49 749	4 146

212C	Övre plan	3+loft	ja	rok	78	14	92	2,25%	2 840 513	58 585	4 882
210A	Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 371 254	40 786	3 399
210B	Gatuplan	3	ja	rok	78		78	1,91%	2 144 578	49 749	4 146
210C	Övre plan	3+loft	ja	rok	78	14	92	2,25%	2 840 513	58 585	4 882
208A	Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 292 004	40 786	3 399
208B	Gatuplan	3	ja	rok	78		78	1,91%	2 144 578	49 749	4 146
208C	Övre plan	3+loft	ja	rok	78	14	92	2,25%	2 640 513	58 585	4 882
201A	Nedre plan	2	nej	rok	60		60	1,46%	1 203 994	38 160	3 180
201B	Gatuplan	3	ja	rok	70		70	1,71%	1 735 264	44 627	3 719
201C	Övre plan	3+loft	ja	rok	70	13	82	2,02%	2 243 220	52 759	4 397
203A	Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 292 004	40 786	3 399
203B	Gatuplan	3	ja	rok	78		78	1,91%	1 861 478	49 749	4 146
203C	Övre plan	3+loft	ja	rok	78	14	92	2,25%	2 640 513	58 585	4 882
205A	Nedre plan	2	nej	rok	64		64	1,56%	1 292 004	40 786	3 399
205B	Gatuplan	3	ja	rok	78		78	1,91%	1 861 478	49 749	4 146
205C	Övre plan	3+loft	ja	rok	78	14	92	2,25%	2 347 413	58 585	4 882
207A	Nedre plan	2	nej	rok	60		60	1,46%	1 203 994	38 160	3 180
207B	Gatuplan	3	ja	rok	70		70	1,71%	1 635 264	44 627	3 719
207C	Övre plan	3+loft	ja	rok	70	13	82	2,02%	2 144 220	52 759	4 397
209A	Markplan	3	ja	rok	75		75	1,84%	1 802 006	48 021	4 002
209B	Övre plan	3+loft	ja	rok	75	13	88	2,15%	2 060 460	56 152	4 679
211A	Markplan	3	ja	rok	75		75	1,84%	1 664 506	48 021	4 002
211B	Övre plan	3+loft	ja	rok	75	13	88	2,15%	1 804 460	56 152	4 679
213A	Markplan	3	ja	rok	75		75	1,84%	1 664 506	48 021	4 002
213B	Övre plan	3+loft	ja	rok	75	13	88	2,15%	1 804 460	56 152	4 679
215A	Markplan	3	ja	rok	75		75	1,84%	1 802 006	48 021	4 002
215B	Övre plan	3+loft	ja	rok	75	13	88	2,15%	2 060 460	56 152	4 679
227A	Markplan	3	ja	rok	75		75	1,84%	1 852 006	48 021	4 002
227B	Övre plan	3+loft	ja	rok	75	13	88	2,15%	2 360 460	56 152	4 679
Totalt lgh									106 250 186	2 608 800	217 400

*Ytor avrundat till närmaste heltal och uppmätt på ritning. Loflytan beräknas från där rumshöjden är 1,9 m plus ytterligare 0,6 m eller fram till yttervägg om avståndet är kortare. Golvytan kan såldes vara mycket större än loflytan. Loflytan ligger till grund för uträkning av andelstalen.

8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd snittränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	2 608 800	2 618 226	2 628 066	2 638 327	2 649 018	2 660 149	2 722 696
Övriga intäkter	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469
Summa	2 738 800	2 750 826	2 763 318	2 776 284	2 789 735	2 803 679	2 881 166
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	995 000	1 014 900	1 035 198	1 055 902	1 077 020	1 098 560	1 212 899
Samfällighet	10 400	10 608	10 820	11 037	11 257	11 482	12 678
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1 005 400	1 025 508	1 046 018	1 066 939	1 088 277	1 110 043	1 225 577
Finansiella utgifter							
Låneräntor	1 125 000	1 113 750	1 102 500	1 091 250	1 080 000	1 068 750	1 012 500
Amorteringar	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Summa	1 575 000	1 563 750	1 552 500	1 541 250	1 530 000	1 518 750	1 462 500
Ingående kassa*	200 000						
Avsättning till fond	158 400	161 568	164 799	168 095	171 457	174 886	193 089
Likviditet	358 400	519 968	684 767	852 863	1 024 320	1 199 206	2 127 525

* Efter likvidering bolag

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	2 738 800	2 750 826	2 763 318	2 776 284	2 789 735	2 803 679	2 881 166
Rörelsekostnader exkl avskrivning	1 005 400	1 025 508	1 046 018	1 066 939	1 088 277	1 110 043	1 225 577
Avskrivningar*	1 073 618	1 073 618	1 073 618	1 073 618	1 073 618	1 073 618	1 073 618
Räntekostnader	1 125 000	1 113 750	1 102 500	1 091 250	1 080 000	1 068 750	1 012 500
Resultat	-465 218	-462 050	-458 819	-455 523	-452 161	-448 732	-430 530

* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadernas beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord efter beräknat taxeringsvärde.

9. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea 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.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	305	314	324	333	343	354	410
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	413	410	407	404	401	398	383
Övriga intäkter	34	35	36	37	38	40	46
Avgift	684	689	694	700	706	712	748

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

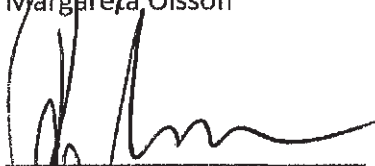
Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	305	311	317	324	330	337	372
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	531	527	523	518	514	510	490
Övriga intäkter	34	35	35	36	37	38	42
Avgift	802	803	805	806	808	809	820

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande 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 kalkyl 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 ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Varmvattenförbrukning debiteras separat
7. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Skärhamn 2016-09-15


Margareta Olsson


Rune Olsson


Thorbjörn Jonsson


Annika Johansson

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Norviksberg 2, org.nr. 769627-9137, i Tjörns kommun daterad 2016-09-15, 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 är 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas femtiotvå lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

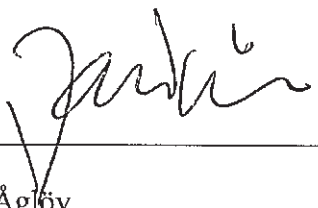
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, finansieringsoffert, aktieöverlåtelseavtal, entreprenadavtal, garanti osålda lägenheter, ritningar, byggnadsbeskrivning, lagfartsinformation, taxeringvärdeberäkning, allmän fastighetsinformation 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.

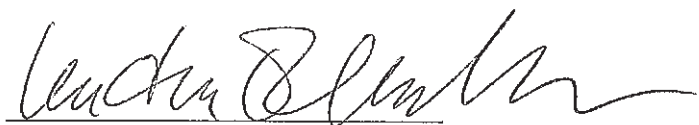
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2016-09-22

Växjö 2016-09-22



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



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

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