

201011020274

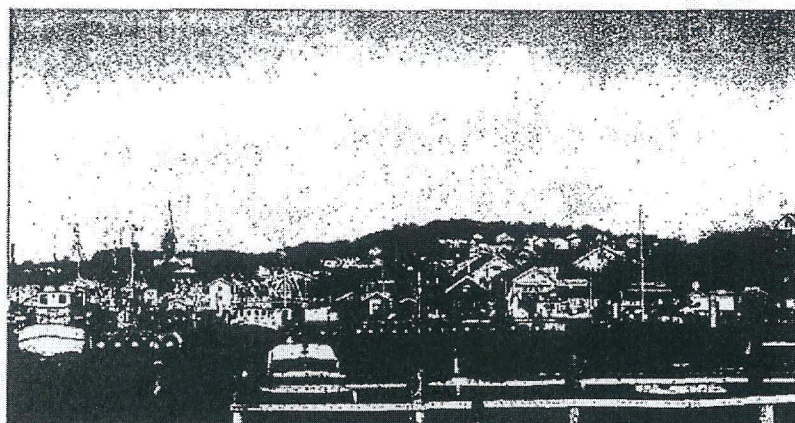
Ekonomisk plan

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Härlidsberget

Org nr: 769621-3615

Tanums kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

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	6
E)	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	7
F)	EKONOMISK PROGNOZ	8
G)	KÄNSLIGHETSANALYS.....	9
H)	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
I)	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....	11

201011020275

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Härlidsberget som har sitt säte i Västra Götalands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2010-04-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2010 har byggnadsarbetet av fastigheten innehållande friliggande 14 byggnader med sammanlagt 14 bostadslägenheter påbörjats. Förutom bostadshus nyuppförs 11 byggnader innehållande 11 carportplatser.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske då föreningen har registrerat den ekonomiska planen hos Bolagsverket.

Inflyttning i av lägenheterna i etapp 1 beräknas påbörjas sommaren 2011.

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 köpeskillning och på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad år 2010

Byggförsäkring och färdigställandegaranti tecknas hos Garbo

201011020276

B) BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA

Fastighetsbeteckning: Grebbestad 2:438 i Tanums kommun.
Adress: Härlidsberget 1-17 och 8-16
Tomtens areal: 3900 m²
Bostadsarea: 1292 m² BOA
Övrig uppvärmd yta: 0 m²
Övrig ej uppvärmd yta: ca 12 m²
Byggnadens/ernas antal: 14 st bostadshus, 11 st carportbyggnader,
Utformning: 2 vån
Byggnadsår: Nybyggnadsår 2010

Gemensamma anordningar:
Tele samt ledningar i mark för vatten och spillvatten, samt kraft och belysning.

Gemensamma utrymmen

Gårdshus för sopsortering
Förråd belägna i anslutning till lägenheter och i anslutning till carportar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Carport 11 st
Belysning
Körytor
Parkeringar 3 st ←

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 2 vån
Grundläggning: Platta på mark
Yttervägg: Stomme trä, Motfyllda ytterväggar i betong i suterängplan
Bjälklag: Trä
Yttertak: Stomme trä
Takbeläggning: Tvåkupigt lertegel
Uppvärmningssystem: Passivhus, Uppvärmning från instrålat solenergi, belysning, hushållsmaskiner, hemelektronik och från de boende själva. Tilläggsvärme vid behov via förvärmning av friskluften i ventilationsaggregatet (FTX)
Ventilation: ventilationsaggregatet (FTX)

Bostädernas biutrymmen

Förråd belägna i anslutning till lägenheter och carport
Gårdshus innehållande teknikrum och sopsortering

201011020277

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv/Sockel	Väggar	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Klinker/parkett	Målat slät glasfiberväv	Målas	
Klädkammare	Parkett	Målat slät glasfiberväv	Målas	Hylla m/klädstång
Kök och matplats	Parkett	Målat slät glasfiberväv/Kake l	Målas	
WC	Klinker	Kakel	Målas	
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målas	
Vardagsrum	Parkett	Målat slät glasfiberväv	Målas	
Sovrum	Parkett	Målat slät glasfiberväv	Målas	

201011020278

C) BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Förvärvskostnad

Köpeskilling inkl. mark och byggkostnader	46 845 000 kr
Lagfart- och pantbrevskostnader,	1 680 000 kr
Byggherrekostnader	200 000 kr
Likviditetsreserv; kassa år 1	250 000 kr

Kostnader summa: 48 975 000 kr

Fastigheten skall fullvärdeförsäkras.

Taxeringsvärdet för 14 st småhus 2010 är beräknat till ca 11 634 000 kr.

201011020279

D) FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Finansieringsplan

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	13 800 000 kr
Insatser	35 175 000 kr
Finansiering summa	<u>48 975 000 kr</u>

Kapitalkostnader

50 % av lånet har en bindningstid på 5 år med en ränta på 4,2 % resterande 50 % av lånet har en rörlig ränta på 2,4 %. Genomsnittlig ränta för bostadsrättsföreningens lån uppgår därmed till 3,30 %. Från år 6- antas en medelränta på 4,3%. Lånet är amorteringsfritt men kalkylen innehåller en frivillig amortering från år 2. Beloppet kan justeras beroende på ränteutveckling.

Kapitalkostnader (inkl moms i förekommande fall)

Räntekostnad lån	455 400 kr
Avskrivning	70 000 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	525 400 kr

Benämning	Årskostnad
Fastighetsskötsel	22 000 kr
Ekonomisk förvaltning	15 000 kr
Vattenförbrukning	0 kr
Uppvärmning	0 kr
Elförbrukning	4 900 kr
Yttre renhållning / gräsklippning	17 000 kr
Övrigt	17 000 kr
Trapp / källarstädning	-
Sophämtning	14 000 kr
Försäkringar	23 000 kr
Total driftskostnader	112 900kr
* Avsättning till underhåll	70 000 kr
Summa beräknade kostnader	<u>708 300 kr</u>

Kostnader för värme, vatten och hushållsel tillkommer och betalas av bostadsrättsinnehavaren.

✓ ~~Handskrivna kostnader~~

✓ ~~Handskrivna kostnader~~

✓ ~~Handskrivna kostnader~~

✓ ~~Handskrivna kostnader~~

201011020280

E) BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

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

Lgh. Nr.	Lgh-area tot. m ²	Lägenhets- beskrivning	Andelstal %	Insatser, kr	Månadsavgift, kr	Årsavgift, kr
1	97	3-4 rok	7,50774%	2 475 000 kr	4 810 kr	57 715 kr
2	97	3-4 rok	7,50774%	2 475 000 kr	4 810 kr	57 715 kr
3	97	3-4 rok	7,50774%	2 600 000 kr	4 810 kr	57 715 kr
4	97	3-4 rok	7,50774%	2 600 000 kr	4 810 kr	57 715 kr
5	97	3-4 rok	7,50774%	2 600 000 kr	4 810 kr	57 715 kr
6	89	3 rok	6,88854%	2 450 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
7	89	3 rok	6,88854%	2 450 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
8	89	3 rok	6,88854%	2 450 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
9	91	3 rok	7,04334%	2 550 000 kr	4 512 kr	54 145 kr
10	91	3 rok	7,04334%	2 550 000 kr	4 512 kr	54 145 kr
11	91	3 rok	7,04334%	2 550 000 kr	4 512 kr	54 145 kr
12	89	3 rok	6,88854%	2 475 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
13	89	3 rok	6,88854%	2 475 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
14	89	3 rok	6,88854%	2 475 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
	1292		100%	35 175 000 kr	64 062 kr	768 740 kr

Intäkter (inkl moms i förekommande fall)

kronor

Årsavgift bostäder år 1

768 740 kr

Hyresintäkt garage/p-platser

24 000 kr - ~~24 000~~

Ev. övriga intäkter

- kr

Summa beräknade intäkter

792 740 kr

Ränteintäkter föreningskassa

5 000 kr

Ingående kassa

250 000 kr

Summa beräknade intäkter inkl. ingående kassa

1 047 740 kr

201011020281

F) EKONOMISK PROGNOIS

Projekt: Brf Hårlidsberget

Ort: Tanum

12-årsanalys: 12 årskalkyl Hårlidsberget

Analysdatum	2010-10-24	Kostnadsutveckling m.m.	Procent / år	Lån m.m.	Låneräntor, %	Amorteringstid, antal år
Byggestart år	2010	Driftskostnader	2,00%		Ar 1 - 5	Ar 6 - osv
Färdigställande år	2011	Arsvärlet/Hyror	2,00%		Ar 1 - 5	Ar 6 - osv
Yta, m ²	1292	Taxeringsvärdet	2,00%	Lån	3,30%	4,30%
Antal Hus / lgh	14	Ränta på medel / kassan	2,00%			
		Ökningsstakt av Fastighetsskatt	1,00%			

Intäkter	Antal	Medel/hyr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bostäder, årsavgift	1 292,0	595,00 kr/m ² BOA	768 740	784 100	799 900	815 800	832 100	848 700	865 700	883 000	900 700	918 700	937 100	955 800
Hyresränt, årsavgift	-	kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, Garage-plats	-	kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, P-plats	-	kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, Carport	10	200 kr/mån	24 000	24 500	25 000	25 600	26 000	26 500	27 000	27 500	28 100	28 700	29 300	29 900
SUMMA ÅRLIGA INTÄKTER			792 740	808 600	824 900	841 300	858 100	875 200	892 700	910 500	928 800	947 400	966 400	985 700
Driftskostnader inkl moms	1 292,0 m ² total uppvärmd yta	Nybyggd	112 900	115 200	117 500	119 900	122 300	124 700	127 200	129 700	132 300	134 900	137 600	140 400
Driftskostnader inkl moms		kr/lgh år 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt lgh, år 1-12		6300 kr/hus år 1. Ja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt hus, år 1-12			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avsättning till fastighetsunderhåll	70 000 kr		70 000	71 400	72 800	74 300	75 800	77 300	78 800	80 400	82 000	83 600	85 300	87 000
SUMMA DRIFTSKOSTNADER			182 900	186 600	190 300	194 200	198 100	202 000	205 900	209 800	213 700	217 600	221 500	225 400
DRIFTNETTO			609 840	622 000	634 600	647 100	660 000	673 200	686 800	699 700	712 900	726 800	740 900	755 300
Kapitalkostnader		exkl fast. Skatt												
Räntekostnad lån, inkl hyrerätt		Belopp	455 400	455 400	453 800	452 100	450 600	448 800	447 000	445 200	443 400	441 600	439 800	438 000
Amortering lån		13 800 000	-	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Avskrivning		50 000	70 000	71 400	72 800	74 300	75 800	77 300	78 800	80 400	82 000	83 600	85 300	87 000
SUMMA KAPITALKOSTNADER NETTO			525 400	526 800	526 600	526 400	526 300	526 100	525 800	525 500	525 200	524 900	524 600	524 300
BETALNETTO / efter avsättning till fast uh			84 440	45 200	67 000	70 700	83 700	85 200	71 600	710 900	710 400	709 800	709 400	708 500
Ränteläskter / utgifter på föreningskassan			5 000	6 788	7 829	9 143	10 740	12 629	11 177	9 669	8 012	6 319	4 901	3 793
ACKUMULERAT BETALNETTO inkl kassa			339 440	391 429	457 157	537 001	631 441	748 859	888 447	1 050 616	1 239 928	1 455 047	1 699 647	1 974 440
ACKUMULERAT BETALNETTO inkl kassa och avs till fast uh		250 000	409 440	462 829	529 957	611 301	707 241	816 159	939 247	1 080 616	1 249 928	1 446 047	1 671 647	1 924 440

G) KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens räntenivå 3,30%
Dagens inflationsnivå 2,00%

Fasta priser (avser prisläget år 2010)	Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Balanserad Årsavgift /m ² (inkl inflation)		595	607	619	631	644	657	670	683	697	711	725
Årsavgift om:												
Dagens inflationsnivå och												
1 Dagens räntenivå*		530	572	574	577	579	723	725	728	731	734	774
2 Dagens räntenivå +1%		675	677	679	681	683	826	828	831	833	835	876
3 Dagens räntenivå +2%		821	823	825	828	830	974	976	979	982	985	1 026
4 Dagens räntenivå +3%		889	890	891	892	894	1 036	1 037	1 039	1 040	1 042	1 081
5 Dagens räntenivå -1%		462	464	467	470	473	616	619	622	625	629	670
6 Dagens räntenivå -2%		355	358	361	364	367	511	515	518	522	525	567
7 Dagens räntenivå -3%		248	251	255	259	262	407	410	414	418	422	464
Dagensräntenivå och												
8 Dagens räntenivå*		530	572	574	577	579	723	725	728	731	734	774
9 Dagens inflationsnivå +1%		568	572	577	581	586	731	736	741	746	752	795
10 Dagens inflationsnivå -1%		568	569	569	570	571	712	712	713	713	714	752
11 Dagens inflationsnivå +2%		568	574	580	587	593	741	748	756	764	772	819
12 Dagens inflationsnivå -2%		568	567	566	565	563	703	701	700	699	698	734
* Kostnadsbaserad årsavgift som ger ett nollresultat för föreningen år 1, (Total Driftskostnad + Total kapitalkostnad - intäkter för garage och P-plats) / BOA												

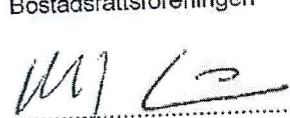
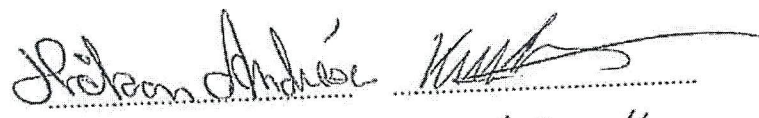
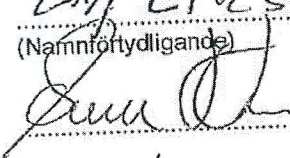
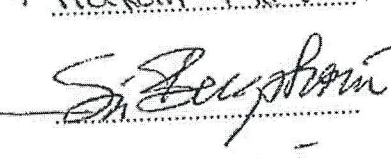
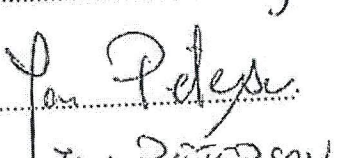
H) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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. Observera dock att kostnader för värme, vatten och hushållsel tillkommer och betalas av bostadsrättsinnehavaren. 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 förutsättes 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

Tanumhed 28/10 2010

Ort och datum

Bostadsrättsföreningen

 Håkan Andrén
 Kurt Svedberg
 (Namnförtydligande)
 Sune Karlsson
 Siv Bergström
 Jan Petersen
 (Namnförtydligande)

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Härlidsberget**, Tanum kommun, med org. nr 769621-3615, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

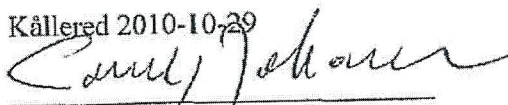
En Garanti för eventuellt osålda lägenheter lämnas av Tanums Bostäder AB. Notera dock att intygsgivarens uppgift inte är att bedöma möjligheten för detta bolag att kunna uppfylla lämnade garantier.

Dessutom vill undertecknad intygsgivare fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser för den ekonomiska planen, eller för den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Intygsgivarens uppgift är att göra en rimlighetsgranskning samt att sedan intyga att planen uppfyller de krav som bostadsrättslagen ställer.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Stadgar, dat 101005.
- Registreringsbevis.
- Köpekontrakt, dat 101024.
- Offert ang. Byggeförsäkring, GAR-Bo Försäkring AB, dat 100314.
- Garanti för osålda lägenheter, Tanums Bostäder AB, dat 101001.
- Garanti för ingående kassa, Tanums Bostäder AB, dat 101001.
- Beviljad långfristig finansiering, SEB, dat 101022.
- Lantmäteriförrättning ang. fastighetsreglering, mm, dat 100722.
- Beräkning av taxeringsvärde
- Ritningar, Bofakta

Källered 2010-10-29



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)

201011020285

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Härlidsberget, organisationsnummer 769621-3615, daterad 2010-10-28, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

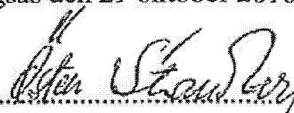
Den ekonomiska planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5§, för registrering.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Det är styrelsen som svarar för innehållet i planen och för att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kräver höjningar av årsavgiften så att föreningens ekonomi inte äventyras.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis Bolagsverket Brf Härlidsberget	2010-04-15
Stadgar, antagna 2010-03-20	2010-04-15
Protokoll konstituerande stämma brf Härlidsberget	2010-03-23
Registreringsbevis Bolagsverket Tanums Bostäder AB	1995-05-25
Exploateringsavtal mellan Tanums kommun och Tanums Bostäder	2009-06-10
Avtalsbekräftelse Totalentreprenad Peab Sverige AB	2009-11-29
Bygglövs Tanums kommun/Miljö- och byggnadsnämnden	2009-12-21
Byggsförsäkring, offert GAR-BO Försäkring AB	2010-02-12
Bankoffert SEB, långsiktig finansiering	2010-05-27
Lantmäteriet, fastighetsreglering o avstyckning	2010-07-28
Protokoll styrelsesammanträde Tanums Bostäder AB, försäljning	2010-09-30
Protokoll brf Härlidsberget, beslut om förvärv av fastighet	2010-09-30
Tanums Bostäder AB, garanti för osålda lgh och månadsavgifter	2010-10-01
Tanums Bostäder AB, garanti för ingående kassa 250.000 kr	2010-10-01
Beviljad långsiktig finansiering, SEB Region Väst	2010-10-22
Köpekontrakt Tanums Bostäder resp Brf Härlidsberget	2010-10-24
Ritningar, 10 st A4 kopierade, sit.plan, lghplaner, fasader o sektion	2009-06-30

Alingsås den 29 oktober 2010


Östen Strandberg

Fastighetsvärderingar ALFA KB

(Av Boverket förklarad behörig att utfärda intyg angående ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar)