

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Ånäsvägen 7, med säte i Härryda kn. Västra Götalands län, med organisationsnummer: 769624-6763 .

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 kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

[Handwritten signature]
A. el. R.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ånäsvägen 7 som har sitt säte i Härryda kn. och som registrerats hos PRV, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 på totala förvärvs- och produktionskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda 2012.

Upplåtelser beräknas ske under oktober månad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbetäckning: Bagaregården 2:9

Adress: Ånäsvägen 7
Göteborg

Tomtens areal: 484 m²

Byggår: 1929

Ombyggnadsår: 1977

Vindsinredning: 1997

Renovering: 2012-2013

Bostadsyta: 466 m²

Byggnadens utformning: Flerbostadshus i trä

Gällande planbestämmelser: Stadsplan fastställd 1911-06-22

Taxeringsvärde (2012): Byggnad: 3 517 Tkr.
Mark: 1 995 Tkr

Försäkring: Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad

Servitut: Finns inga inskrivna.

Gemensamhetsanläggning: Vättlefjälls Samfällighetsförening, andel 4,65%, avseende bl.a. trädgårdsskötsel och vinterrenhållning.

Parkering: Boendeparkering, inga egna p-platser.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller:	8 st lägenheter
Grundläggning:	Källarmur på rustbädd med gjuten betongplatta
Yttervägg:	Trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Gips på stålregelstomme
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Tegel
Fasader:	Trä + tegel
Hissar:	Inga
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag, mekanisk frånluft i källaren.
El- och VA-anslutning:	Kommunalt el- och VA nät

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBEKRIVNING

Köksinredning:	Elspis med fläktkåpa, kyl/frys, diskmaskin, rostfri diskbänk
Badrum/toaletter:	Kakel på väggar, klinker på golv, handdukstork, badrumsskåp med jordfelsbrytare, dusch, el, handfat, wc.
Golvbeläggningar:	Parkett, linoleum.
Gemensam tvättstuga:	Kakel på väggar, klinker på golv, 2 maskiner för tvätt och tork.

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling:	13 000 000 sek
Fond för oförutsett:	100 000 sek
Övr. kost. Såsom adm. moms mm:	
Totalt	13 100 000 sek

4. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare:	Belopp	Ränta	Ränta	Amort.	Bindningstid
Banklån	1 865 000	4,0%	74 600	25 000:-/år	5 år
Insatser	11 235 000				
Summa	13 100 000				

Anm. Amorteringsfrihet kan medges under första 5 åren.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Driftskostnader:

Löpande underhåll:	10 000 sek
Ek. förvaltn, revision mm:	17 500 sek
Samfälligheten	5 220 sek
Försäkring:	6 000 sek
Fastighetsskötsel:	11 500 sek
Renhållning/sotning:	10 000 sek
Vatten/avlopp	18 000 sek
Elkostnader:	11 000 sek
Värmekostnader:	47 000 sek
Fastighetsavgift:	9 680 sek
Fondavsättning yttre:	17 000 sek
Ränta	74 600 sek
Amortering/avskrivning	25 000 sek
Övrigt:	10 000 sek
Totalt:	272 500 sek

Anm. Avsikten är att avskrivningar skall göras progressivt efter de första 11 åren.
Görs tidigare avskrivning med högre belopp kan det leda till en resultatmässig men inte likviditetsmässig förlust.

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter:	202 900 sek
Hyrer:	69 600 sek
Summa	272 500 sek

TA  

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh. Nr	vån. plan	antal rum	utforma.	yta m2	andelstal	insats sek	årsavgift sek	hyror sek
1001	bv	1	rok	35	0,087	980 000	17 665	
1002	bv	1,5	rok	56	0,139	1570 000	28 265	
1101	plan 1	2	rok	69	0,172	1930 000	34 826	
1102	plan 1	2	rok	63	0,000	(1765 000)		69 600
1201	plan 2	2	rok	69	0,172	1930 000	34 826	
1202	plan 2	2	rok	63	0,157	1765 000	31 798	
1301	plan 3	2	rok	60	0,149	1680 000	30 284	
1302	plan 3	2	rok	50	0,124	1380 000	25 236	
					1,000	11 235 000	202 900	69 600

ComHem finns indraget men ingår inte i månadsavgifterna.

Hushålls-el ingår inte i månadsavgifterna.

Normalförbrukning kan beräknas till 2500-3000 kWh per år.

1 kWh kostar cirka 1 sek.

Respektive lägenhet upplåtes i befintligt skick, vilket kan innebära att ett visst underhållsbehov föreligger.

TA 

8. EKONOMISK PROGNOSE BRÄ ANÄSVÄGEN 7

Kalkylperiod, ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Avgiftshöjning	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter							
Årsavgifter	202 900	206 958	211 097	215 319	219 625	224 018	247 334
Hysesintäkter	69 600	70 992	72 412	73 860	75 337	76 844	84 842
S:a intäkter	272 500	277 950	283 509	289 179	294 963	300 862	332 176

Underhållskostnader

Drift	-146 220	-149 144	-152 127	-155 170	-158 273	-161 439	-173 241
Yttre fond	-17 000	-17 340	-17 687	-18 041	-18 401	-18 769	-20 723
S:a underhållskostnad	-163 220	-166 484	-169 814	-173 210	-176 675	-180 208	-193 964

Kapitalkostnader

Låneräntor	-74 600	-73 600	-72 600	-71 600	-70 600	-69 600	-64 600
Amortering/avskrivning	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
S:a kapitalkostnader	-99 600	-98 600	-97 600	-96 600	-95 600	-94 600	-89 600

Övriga kostnader

Fastighetsskatt *	-9 680	-9 374	-9 071	-8 772	-8 473	-8 188	-7 800
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0

Årsresultat	0	2 992	6 024	9 096	12 210	15 366	31 812
--------------------	----------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------

Avsättningar **	100 000						
Yttre fond	17 000	17 340	17 687	18 041	18 401	18 769	20 723

Likviditet	117 000	137 332	161 043	188 179	218 791	252 927	478 272
-------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

*=Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om 1210 sek per lgh och år = 9680 sek

**= En kontant avsättning av medel att användas efter styrelsens/föreningens beslut.
Användes pengarna minskar likviditeten i motsvarande grad.

9.KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTA 5,0%

Kalkylperiod, ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Avgiftshöjning %	9,20	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter							
Årsavgifter	221 550	225 981	230 501	235 111	239 813	244 609	270 068
Hysesintäkter	69 600	70 992	72 412	73 860	75 337	76 844	84 842
S:a intäkter	291 150	296 973	302 912	308 971	315 150	321 453	354 910
Underhållskostnader							
Drift, höjning 2%	-143 220	-149 144	-152 127	-155 170	-158 273	-161 439	-173 241
Yttre fond	-17 000	-17 340	-17 687	-18 041	-18 401	-18 769	-20 723
S:a underhållskostnad.	-160 220	-166 484	-169 814	-173 210	-176 675	-180 208	-193 964
Kapitalkostnader							
Låneräntor 5%	-93 250	-92 000	-90 750	-89 500	-88 250	-87 000	-80 750
Amortering	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
S:a kapitalkostnader	-118 250	-117 000	-115 750	-114 500	-113 250	-112 000	-105 750
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt *	-9 680	-9 874	-10 071	-10 272	-10 478	-10 688	-11 800
Arsresultat	0	3 615	7 277	10 988	14 748	18 558	38 396

Avsättningar **	100 000						
Yttre fond	17 000	17 340	17 687	18 041	18 401	18 769	20 723

Likviditet	117 000	137 955	162 919	191 947	225 096	262 423	513 819
-------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

*=Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om 1210 sek per lägenhet

**= En kontant avsättning av medel att användas efter styrelsens/föreningens beslut.
Användes pengarna minskar likviditeten i motsvarande grad.

Restskuld efter år	1	2	3	4	5	6	11
Lån	1 865 000	1 840 000	1 815 000	1 790 000	1 765 000	1 740 000	1 615 000
Ränta	5,0	5,0					
Summa ränta	93 250	92 000	90 750	89 500	88 250	87 000	80 750
Amortering	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000

[Handwritten signature]
T. E. B.

9.KÄNSLIGHETSANALYS INFLATION 3,0%

Kalkylperiod, ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Avgiftshöjning	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter							
Årsavgifter, höjning 3%	208 987	215 257	221 714	228 366	235 217	242 273	280 861
Hysesintäkter, höjning 3%	69 600	71 688	73 839	76 054	78 335	80 685	93 537
S:a intäkter	278 587	286 945	295 553	304 420	313 552	322 959	374 398

Underhållskostnader

Drift, höjning 3%	-150 808	-155 124	-159 773	-164 571	-169 508	-174 594	-202 402
Yttre fond	-17 000	-17 510	-18 035	-18 576	-19 134	-19 708	-22 847
S:a underhållskostnad	-167 808	-172 634	-177 813	-183 148	-188 642	-194 301	-225 249

Kapitalkostnader

Låneräntor	-71 600	-73 600	-75 600	-77 600	-79 600	-81 600	-84 600
Amortering/avskrivning	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
S:a kapitalkostnader	-96 600	-98 600	-100 600	-102 600	-104 600	-106 600	-109 600

Övriga kostnader

Fastighetsskatt *	-9 680	-9 970	-10 270	-10 578	-10 895	-11 222	-13 009
-------------------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------

Årsresultat	1 701	5 740	9 870	14 094	18 415	22 836	46 540
--------------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Avsättningar **	100 000						
Yttre fond	17 000	17 510	18 035	18 576	19 134	19 708	22 847

Likviditet	118 701	141 951	169 857	202 527	240 076	282 619	574 575
-------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

*=Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om 1210 sek per lägenhet

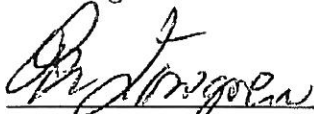
**= En kontant avsättning av medel att användas efter styrelsens/föreningens beslut.
Användes pengarna minskar likviditeten i motsvarande grad.

Restskuld efter år	1	2	3	4	5	6	11
Lån	1 865 000	1 840 000	1 815 000	1 790 000	1 765 000	1 740 000	1 615 000
Ränta	4,0	4,0					
Summa ränta	74 600	73 600	72 600	71 600	70 600	69 600	64 600
Amortering	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000

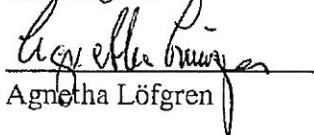
10. **SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTIGHETER**

- A. 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 bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- B. Bostadsrättshavarna betalar utöver årsavgiften egna förbrukningsavgifter för hushållsel även Tv-avgift till Com Hem tillkommer utöver månadsavgiften.
- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- F. Det åligger bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Göteborg 2013-08-01



Per Löfgren



Agnetha Löfgren



Thomas Andersson



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 Ånäsvägen 7**, Härryda kommun, med org. nr 769624-6763, 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.

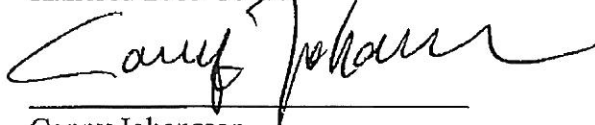
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Notera dock att det, i den tekniska besiktningen, inte finns någon bedömning av skicket på rustbäddarna under grundmurarna. Denna osäkerhet kan innebära ökade framtida underhållskostnader.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

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

- Registreringsbevis, dat 131023.
- Stadgar, reg. 120426.
- Lånelöfte, Swedbank, dat 130823.
- Köpekontrakt, dat 131001.
- Revers Säljare/Brf, dat 130801.
- Garanti avs. ev. osålda lägenheter, mm, dat 130801.
- Allmän Fastighetsinformation.
- Teknisk rapport, Thomas Stålhammar Byggprojektering AB, dat 130829.

Källered 2013-10-24



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

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ånäsvägen 7 (org nr 769624-6763).

Stadgar
Registreringsbevis
Fastighets Fakta
Teknisk rapport
Finansieringserbjudande Swedbank
Garanti osålda lägenheter och anskaffningskostnad
Köpeavtal
Revers

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

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 8 november 2013



Björn Sahlén
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare