

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄLLSJÖSTRAND
769621-8275

Registrerades av Bolagsverket 2011-07-28

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde.....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	6
7	Föreningens utgifter	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>7</i>
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	7
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>8</i>
9.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	<i>9</i>
9.3	<i>Känslighetsanalys II.....</i>	<i>10</i>
10	Lägenhetsredovisning	11
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i>	<i>12</i>
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄLLSJÖSTRAND

1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Vällsjöstrand med org.nr. 769621-8275 har registrerats hos Bolagsverket 2010-07-29. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Kullbäckstorp 2:253
Kommun	Härryda
Församling	Råda
Adress/belägenhet	Rådavägen 49A
Tomtarea	706 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2008-04-21
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2011
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	1 246 m ² .
Bostadslägenheter	14 lägenheter om sammanlagt 1 036 m ² .
Lokaler	14 st. garageplatser i källarplanet. Lokalarean 210 m ² är beräknad efter 15 m ² per plats.
Uppvärmningssystem	Bergvärme. Distribueras inomhus från värmepump till termostatreglerade vattenradiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluft. System med tilluft via ventiler i fasad. Restvärme från lägenheterna tas till vara genom återcirkulation i källarplan
Hiss	1 st för 13 personer/1000 kg
Grundläggning	Bottenplatta av betong
Stomme	Våning 1-3 samt källare: Bärande och lägenhetsskiljande väggar av betong, våning 4: Vägg och takkonstruktion av trä, bjälklag av betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Förzinkad stålplåt
Fasader	Målad betong
Fönster	Karmar och bågar i aluminium. 3-glas fönster. Entrepert i aluminium
Dörrar	Källardörr i stål Lägenhetsdörr, säkerhetsdörr
Trapphus, entré	1 st med stegbeläggning typ terasso, plan belagda med klinkers, målade väggar, handledare i trä och räcke av stål, postboxar i entré, tidningsklämma vid lägenhetsdörrar
Tvättstuga	1 lägenheterna.
Sophantering	Soprum i källaren

Övrigt

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Fastighetsmätare i teknikrum. Fastigheten är ansluten till Telias bredbandsnät. Fastighetsmätare i elcentral, individuella elmätare i trapphus. Entré och garageport med kodlås.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entreutrymme/hall	Parkett Parkett, spishäll, ugn, micro, kyl/frysenheter, köksfläkt, diskmaskin, skåp och bänkinredning med målade luckor.	Tapet eller målat	Målat
Kök	Klinkers	Tapet eller målat	Målat
Hygienrum	Parkett	Kakel	Målat
Övriga rum	Parkett	Tapet	Målat

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2011 är 13 332 000, fördelat på bostäder 12 542 000 kr och lokaler 790 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 3.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	43 300 000	kr	34 751	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	231 150	kr		
Pantbrevskostnad	219 309	kr	Befintliga pantbrev:	2 500 000
Ombildningskostnad	100 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	150 000	kr		
Anskaffningskostnad	44 000 459	kr	35 313	kr/kvm

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % köpeskillingen för fastigheten (15 300 000 kr).

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	6 800 000	Rörlig ²	3,50	238 000	11 851	249 851	5,00
Bottenlån 2	6 646 459	ca 2 år	4,50	299 091	11 584	310 674	5,00
Summa lån år 1	13 446 459	Snittränta:	3,99	537 091	23 435	560 526	5,00
Insatser:	30 554 000						
Summa finansiering år 1	44 000 459						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Ekonomisk förvaltning	25 000	kr	20	kr/kvm
Vatten	34 000	kr	27	kr/kvm
Värme	100 000	kr	80	kr/kvm
El	8 000	kr	6	kr/kvm
Renhållning	8 800	kr	7	kr/kvm
Fast skötsel + Löpande underhåll	50 000	kr	40	kr/kvm
Försäkring	12 000	kr	10	kr/kvm
Hisservice	6 500	kr	5	kr/kvm
service ventilation	10 000	kr	8	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	254 300	kr	204	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	46 662	kr	37	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	12 542 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	18 228	kr
Taxeringsvärde lokaler	790 000	kr
Fastighetsskatt	7 900	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 302 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	754 208	kr	728	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	126 000	kr	600	kr/kvm
Årlig höjning av avgifter (snitt):	3,25	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 3,25 % per år.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014	5 2015	6 2016	11 2021
Ränta	537 091	637 977	669 886	668 519	667 043	665 449	655 348
Avskrivningar	64 473	69 631	75 201	81 218	87 715	94 732	139 193
Drift	254 300	259 386	264 574	269 865	275 262	280 768	309 990
Fastighetsskatt/avgift	7 900	8 058	8 219	8 384	8 551	8 722	20 740
S:a kostnader	863 764	975 052	1 017 880	1 027 985	1 038 571	1 049 671	1 125 271
Årsavgift/kvm (bostäder)	728	752	776	801	827	854	1 002
Årsavgifter bostäder	754 208	778 720	804 028	830 159	857 139	884 996	1 038 465
Hyresintäkter lokaler	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	153 593
Ränteintäkter	1 500	1 623	929	103	-515	-917	222
S:a intäkter	881 708	908 863	936 047	963 975	993 011	1 023 193	1 192 280
Årets resultat	17 944	-66 189	-81 833	-64 010	-45 561	-26 478	67 009
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	17 944	-66 189	-81 833	-64 010	-45 561	-26 478	67 009
Återföring avskrivningar	64 473	69 631	75 201	81 218	87 715	94 732	139 193
Amorteringar	-23 435	-25 310	-27 335	-29 522	-31 883	-34 434	-50 595
Amortering i % per år	0,17	0,19	0,20	0,22	0,24	0,26	0,38
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	58 982	-21 868	-33 966	-12 314	10 271	33 821	155 607
Avsättning till yttre underhåll	-46 662	-47 595	-48 547	-49 518	-50 508	-51 519	-56 881
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	12 320	-69 463	-82 513	-61 833	-40 237	-17 698	98 727
Ingående saldo kassa	150 000						
Ackumulerat saldo kassa	208 982	187 114	153 148	140 834	151 105	184 926	688 768
Ack avs underhåll enl ck plan	46 662	94 257	142 804	192 322	242 831	294 350	567 817

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2011 kr	2012 kr	2013 kr	2014 kr	2015 kr	2016 kr	2021 kr
Ränteantagande	4,0%	4,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	537 091	604 036	669 121	667 756	666 281	664 689	654 600
Avskrivningar	64 473	69 631	75 201	81 218	87 715	94 732	139 193
Drift- och underhållskostnader	254 300	261 980	269 892	278 042	286 439	295 090	342 422
Fastighetsskatt/avgift	7 900	8 139	8 384	8 638	8 898	9 167	22 910
Summa kostnader	863 764	943 785	1 022 598	1 035 653	1 049 334	1 063 678	1 159 124
Återföring avskrivningar	-64 473	-69 631	-75 201	-81 218	-87 715	-94 732	-139 193
Amorteringar	23 435	25 310	27 335	29 522	31 883	34 434	50 595
Fond för yttre underhåll	46 662	48 071	49 523	51 019	52 559	54 147	62 832
Summa utgifter och avsättningar	869 388	947 536	1 024 255	1 034 976	1 046 062	1 057 526	1 133 358
Hysesintäkter mm	127 515	131 419	134 611	137 788	141 294	145 142	169 558
Avgifter	754 193	746 653	807 130	836 032	867 802	900 838	1 088 293
- förändring mot prognos	0,0%	-4,1%	0,4%	0,7%	1,2%	1,8%	4,8%
Summa intäkter	881 708	878 073	941 741	973 821	1 009 096	1 045 980	1 257 851
Betalnetto efter fondavsättning	12 320	-69 463	-82 513	-61 833	-40 237	-17 698	98 727

9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	537 091	659 132	781 174	903 215	1 025 257	1 147 298
Avskrivningar	64 473	64 473	64 473	64 473	64 473	64 473
Drift- och underhållskostnader	254 300	254 300	254 300	254 300	254 300	254 300
Fastighetsskatt/avgift	7 900	7 900	7 900	7 900	7 900	7 900
Summa kostnader	863 764	985 805	1 107 847	1 229 888	1 351 930	1 473 972
Återföring avskrivningar	-64 473	-64 473	-64 473	-64 473	-64 473	-64 473
Amorteringar	23 435	28 760	34 086	39 411	44 736	50 061
Fond för yttre underhåll	46 662	46 662	46 662	46 662	46 662	46 662
Summa utgifter och avsättningar	869 388	996 755	1 124 121	1 251 488	1 378 855	1 506 221
Hysesintäkter m.m.	127 500	282 900	438 300	593 700	749 100	904 500
Årsavgifter år 1	754 208	726 175	698 142	670 108	642 075	614 042
Summa inkomster	881 708	1 009 075	1 136 442	1 263 808	1 391 175	1 518 542
Betalnetto efter fondavsättning	12 320	12 320	12 320	12 320	12 320	12 320
Årsavgifter år 1 kr/kvm	728	779	842	924	1 033	1 185
- erforderlig förändring / år 1	0,0%	7,0%	15,7%	26,9%	41,9%	62,8%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden såvida det inte är tanken att även dessa ska upplåtas med bostadsrätt (d v s att lokalerna har fått ett andelstal).

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Insats	Avgift kr/mån
11	3 rok	70	6,7568	1 927 000	4 247
12	3 rok	76	7,3359	2 115 000	4 611
13	3 rok	86	8,3012	2 325 000	5 217
14	3 rok	74	7,1429	2 045 000	4 489
21	3 rok	78	7,5290	2 220 000	4 732
22	3 rok	76	7,3359	2 145 000	4 611
23	3 rok	89	8,5907	2 465 000	5 399
24	3 rok	74	7,1429	2 100 000	4 489
31	2 rok	60	5,7915	1 782 000	3 640
32	2 rok	54	5,2124	1 590 000	3 276
33	3 rok	89	8,5907	2 570 000	5 399
34	3 rok	75	7,2394	2 185 000	4 550
41	2 rok	69	6,6602	2 570 000	4 186
42	2 rok	66	6,3707	2 515 000	4 004
Parkeringsplatser, garage mm; se lokaler nedan.					
Tot:		1 246	100,0000	30 554 000	62 851

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

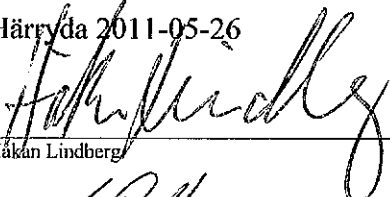
Lokal nr	Våning	Typ	Lokal- area	Hyses- gäst	Hyra 2011 kr/år	Kr/ kvm	Löptid	Index	Tillägg skatt %	Förläng- ning mån
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				
			15	garage	9 000	600				

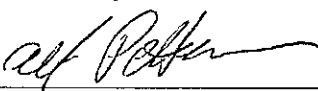
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

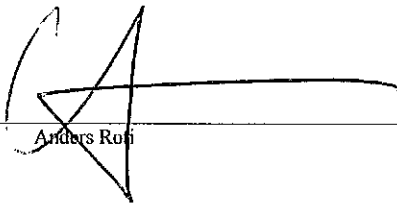
- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas fon för yttre underhåll.

- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Härnäs 2011-05-26


Håkan Lindberg


Alf Petersson


Anders Rön

**INTYG AV EKONOMISK PLAN**

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Vällsjöstrand** (769621-8275) i Härryda kommun får härmed avge följande intyg:

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

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2011-06-15

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB



Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Tidigare ekonomisk plan med underlag
- Garantiutfästelse
- Låneoffert



ADVOKATFIRMAN
WÅHLIN

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vällsjöstrand (org nr 769621-8275).

Stadgar

Registreringsbevis (förening och utställare av garantin)

Garantiutfästelse

Bygglovshandlingar

Beräkning av taxeringsvärde

Fastighets Fakta

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 27 juni 2011

Björn Sahlén

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förordnad intygsgivare