

Ekonomisk plan för**Bostadsrättsföreningen Myggenäs
Tjörn kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6
F. Nyckeltal	6
G. Lägenhetsredovisning	7
H. Ekonomisk prognos	8
I. Känslighetsanalys	9

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

bilaga

Registrerades av Bolagsverket 2011-06-28

Maj 2011

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Myggenäs som har sitt säte i Tjörn kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2002-05-21 med namnet Brf Topasen och namnändrats 2011-02-28 till Brf Myggenäs, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under våren 2011 påbörjades uppförandet av 2 st byggnader innehållande sammanlagt 10 st bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i oktober 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 avtalad köpeskilling och på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda och insamlade under perioden november 2010- februari 2011.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Tommy Byggare AB (org.nr 556678-1943).

Totalentreprenören skall även åt bostadsrättsföreningen bekosta färdigställandeförsäkring och lagstadgad byggförsäkring. Särskilt försäkringsbrev skall överlämnas till föreningen innan entreprenaden påbörjas och kopia av försäkringsbrev skall skickas till byggnadsnämnden.

Totalentreprenören skall även till bostadsrättsföreningen bekosta säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen.

Projektet finansieras av Tjörns Sparbank.

Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *insats och upplåtelseavgift* med belopp som angivits i denna plan, samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och upplåtelseavgift* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. (Upplåtelseavgifter är fastställda av styrelsen i denna plan).
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. 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 med lägenhet i markplan ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomtmarken.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Myggenäs 1:78 i Tjörn kommun.
Adress:	Trollyckan
Tomtens areal:	2933 m ²
Bostadsarea:	c:a 920 m ² (10 st lägenheter med storleken 80, 90 resp 110 m ²)
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	Två (2) byggnader i två (2) plan med fyra (4) lägenheter i den ena huskroppen och sex (6) lägenheter i den andra. Sammanlagt tio (10) lägenheter med en snittarea om ca 92 m ² . Fem (5) lägenheter i markplanet (två i det ena huset och 3 i det andra huset) upplåts med tillhörande tomtmark runt huset. Byggnadsår kommer vara 2011.

"Föreningen har fler än ett hus som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna".

Tekniska anordningar

Lägenheterna är försedda med mekanisk till- och frånluftventilation. Värme levereras genom bergvärmepump. Lägenheterna har också vattenburen golvvärme. Driftkostnaderna för bergvärmerna ingår i månadsavgiften. Gemensamma sopkärl planeras i gemensamt soprum, beläget i separat byggnad på fastigheten.

Varje lägenhet förses med en egen anslutning för fiber-LAN från Telia, samt kablage för eget nätverk inom lägenheten, och där avtal är tecknat med Telia avseende grundutbud för bredband, telefoni och digital-TV. Kostnaden för detta grundutbud avseende bredband, telefoni och digital-tv ingår i månadsavgiften.

Vattenmätare för hela fastigheten placeras på gemensamt mätställe i gemensamhetshus.

Varje lägenhet utrustas med egen tvättmaskin och torktumlare.

Gemensamma anordningar och tomtmark

Parkeringsytor (asfalt), lokalväg (asfalt), naturmark, gräsmatta, lektya samt byggnader för elcentral, vattenmätarrum, soprum och förråd är gemensamma.

Tomtmark runt hus (plattor samt gräsmatta) upplåtes med bostadsrätt till respektive marklägenhet.

Parkering

10 st biluppställningsplatser på gemensam parkeringsyta. Ytterligare 13 st biluppställningsplatser, varav 1 st handikapp-plats, avses användas som gästparkeringar, alternativt utarrenderas enligt kösystem inom föreningen, efter beslut av styrelsen.

Samfällighet och servitut

Föreningens fastighet Myggenäs 1:78 äger idag 2 (2) andelar av 35,5 i gemensamhetsanläggningen ; Myggenäs GA:4 (Västergårdshamns samfällighetsförening) vars ändamål är att förvalta körvägar, gång- och cykelvägar, vägbelysning samt dagvattenbrunnar.

Servitut

För Myggenäs 1:78 finns en belastande ledningsrätt avseende va-ledning, ett belastande servitut avseende vatten och avlopp samt ett förmånsservitut avseende väg.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark.
Antal våningar	2 våningar
Yttervägg	Trästomme och utvändig träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar	Trästomme med dubbelgips.
Lägenhetsskiljande bjälklag	Plattbärlag med golvvärme ingjuten i överbetongen.
Entréer	Alla lägenheter har egen entrédörr.
Kommunikationer	Utvändig trappa leder till entré för lägenheter på 2:a våningen i huset med fyra (4) lägenheter
Yttertak	Betongpannor med underliggande råspont.
Uppvärmningssystem	Bergvärmepumpanläggning, gemensam för samtliga lägenheter.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft

Biutrymmen

En (1) separat förrådsbyggnad innehållande tio (10) kallförråd. Varje kallförråd är c:a 3 m². En (1) elcentral i förlängningen av det hus som innehåller sex (6) st lägenheter.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Entré	klinker/parkett	målad gips/ tapet	grängad btg/ målad gips	kapphylla, städskåp, klk enl ritning
Kök	parkett	målad gips/ Tapet	grängad btg/ målad gips	kyl, frys, spis/ugn, diskmaskin, micro
Badrum/ Tvätt	klinker	kakel	grängad btg/ målad gips	duschvägg, wc, handfat, tvätt/tork
Övriga rum	parkett	tapet	grängad btg/ målad gips	garderober enl ritning

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Nödvändigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-årsperioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av rensning av hängrännor, kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändig tillsyn/kontroll av installationer, elektrisk utrustning och bergvärmepump i enlighet med tillverkarnas rekommendationer.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad av totalentreprenören under byggtiden. Efter slutbesiktning skall föreningen teckna en fullvärdesförsäkring.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet, 25.650.000 kr
gällande mervärdesskatt (inkluderar byggherrekostnader, myndighets-
och anslutningsavgifter).

Föreningens kassa vid avräkningsdagen 50.000 kr

Summa föreningens anskaffningskostnad 25.700.000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas för år 1 (2011) till:

Mark	1.130.000 kr
Byggnad / hus	8.000.000 kr
Totalt	9.130.000 kr

D. Finansieringsplan

Säkerhet för lån
Pantbrev i fastighet.

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Långivare	Belopp kr	Ränte- snitt %	Bindningstid	Amort- plan	Amortering år 1 kr	Ränta år 1 kr	Amort+ Ränta kr
Tjörns Sparbank	4.800.000	4,38	1 år – 3 år	50 år serie	20.300	210.300	230.600
Insatser		15.296.000 kr					
Upplåtelseavgifter		5.604.000 kr			Summa kapitalkostnad år 1		<u>230.600 kr</u>
Summa finansiering		25.700.000 kr					

Lånesumman delas i 2 delar med olika bindningstider mellan 1 år och 3 år för att om möjligt motsvara snittränta i ekonomisk plan. Bindningstider och slutliga räntesatser fastställs i samband med slutlig placering av lån.

Avskrivningar framgår av ekonomisk prognos och beräknas motsvara amorteringen enl serieamortering 50 år.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter***Driftskostnader inkl moms i förekommande fall***

Ekonomisk förvaltning inkl administration	16.500 kr
Fastighetsskötsel, inkl snöröjning	7.000 kr
Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravgifter	6.000 kr
Vattenförbrukning	45.000 kr
Renhållning	14.000 kr
Elförbrukning (belysning förråd och utomhus, bergvärmepump)	35.000 kr
Försäkringar	6.500 kr
Revision	7.000 kr
Gemensamhetsanläggning, avgift för vägar, belysning, brunnar	32.000 kr
IP-telefoni, tv, bredband	29.400 kr
	<u>198.400 kr</u>

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är: lägenhetens elförbrukning, (såsom hushållsel, el för köksfläkt och drift av frånluftsaggregat - dvs. ventilation, samt köksfläkt samt i förekommande fall el för golvvärme, handdukstork etc). Bostadsrättshavare i markplanet skall även ansvara för gräsklippning och skötsel av den tomtmark som ingår i upplåtelsen av den egna bostadsrätten..

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar - fond för yttre underhåll	<u>25.000 kr</u>
--	-------------------------

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (ingen avgift de första 5 åren)	<u>0 kr</u>
--	--------------------

Kapitalkostnader

År 1 (enligt föregående sida)	<u>230.600 kr</u>
-------------------------------	--------------------------

Summa beräknade kostnader år 1	<u>454.000 kr</u>
---------------------------------------	--------------------------

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser,

Årsavgifter	454.000 kr
Arrende för övriga p-platser	0 kr

Summa beräknade intäkter år 1	<u>454.000 kr</u>
--------------------------------------	--------------------------

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm (boarea)	27.935 kr
Belåning per kvm år 1	5.217 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm (snitt)	22.717 kr
Driftkostnader per kvm år 1 (exkl. lägenhetsel)	216 kr
Årsavgift per kvm år 1 (exkl. lägenhetsel)	493 kr

G. Lägenhetsredovisning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, (andel), upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr *	Lgh area kvm	Lgh- beskr. Rok	M/B/U	(Andel) %	Insats Kr	Upplåtelse- avgift Kr	Insats o upplåtelseavg Kr	Årsavgift Kr	Månadsavgift Kr
(1)	80	3 rok	M/U	9,0350%	1.382.000	493.000	1.875.000	41.019	3.418
(2)	80	3 rok	M/U	9,0350%	1.382.000	543.000	1.925.000	41.019	3.418
(3)	80	3 rok	B	9,0350%	1.382.000	593.000	1.975.000	41.019	3.418
(4)	80	3 rok	B	9,0350%	1.382.000	643.000	2.025.000	41.019	3.418
(5)	90	3 rok	M/U	9,7999%	1.499.000	651.000	2.150.000	44.492	3.708
(6)	90	3 rok	M/U	9,7999%	1.499.000	501.000	2.000.000	44.492	3.708
(7)	90	3 rok	M/U	9,7999%	1.499.000	751.000	2.250.000	44.492	3.708
(8)	110	4 rok	B	11,4867%	1.757.000	493.000	2.250.000	52.149	4.346
(9)	110	4 rok	B	11,4867%	1.757.000	343.000	2.100.000	52.149	4.346
(10)	110	4 rok	B	11,4867%	1.757.000	593.000	2.350.000	52.149	4.346
Diff				0,0002%					
SUMMA 920				100,0000%	15.296.000	5.604.000	20.900.000	454.000	

M = Mark ingår enligt upplåtelseavtal

B = Balkong,

U = Uteplats

*Lgh nr

= nr inom föreningen

H. Ekonomisk prognos

**KOSTNADER /
UTGIFTER**

		<u>År 1</u>	<u>År 2</u>	<u>År 3</u>	<u>År 4</u>	<u>År 5</u>	<u>År 6</u>	<u>År 11</u>
Ränta enligt snittränta i ekonomisk plan	4,38%	210 300 kr	210 000 kr	209 000 kr	208 000 kr	207 000 kr	206 000 kr	198 000 kr
Amortering enligt serieamortering	50 år	20 300 kr	23 000 kr	25 000 kr	27 000 kr	29 000 kr	31 000 kr	43 000 kr
Driftkostnad uppräknad med inflation	2,0%	198 400 kr	202 000 kr	206 000 kr	210 000 kr	214 000 kr	218 000 kr	241 000 kr
Fondavsättning		25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr
Akkumulerad fond		25 000 kr	50 000 kr	75 000 kr	100 000 kr	125 000 kr	150 000 kr	275 000 kr
Fastighetsavgift**		0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	7 300 kr	16 100 kr
SUMMA		454 000 kr	460 000 kr	465 000 kr	470 000 kr	475 000 kr	487 300 kr	623 100 kr

** Avgiftsfritt första 5 åren, därefter halv avgift år 6-10. Full avgift från år 11. Avgiften per lgh år 1 beräknas till: 1 323 kr

**INTÄKTER /
INKOMSTER**

		<u>År 1</u>	<u>År 2</u>	<u>År 3</u>	<u>År 4</u>	<u>År 5</u>	<u>År 6</u>	<u>År 11</u>
Årsavgifter uppräknade med årlig höjning	2,0%	454 000 kr	463 100 kr	472 300 kr	481 800 kr	491 400 kr	501 300 kr	553 400 kr
Motsvarar månadsavgift Genomsnittlig/m2		493 kr	503 kr	513 kr	524 kr	534 kr	545 kr	602 kr
SUMMA		454 000 kr	463 100 kr	472 300 kr	481 800 kr	491 400 kr	501 300 kr	553 400 kr
Beräknat resultat (reserv)		0 kr	3 100 kr	7 300 kr	11 800 kr	16 400 kr	14 000 kr	30 300 kr
Akkumulerat beräknat resultat inkl ack avsattn till fond		25 000 kr	53 300 kr	85 500 kr	121 775 kr	162 275 kr	199 925 kr	447 000 kr
Avskrivning hus		20 300 kr	23 500 kr	24 600 kr	27 000 kr	28 700 kr	30 800 kr	43 100 kr

Avskrivning föreslås ske med 0,1 % av byggnadsvärdet år 1 och ökas med 0,01% per år. Dvs. 0,11 % år 2, 0,12 % år 3 osv. Avskrivning är en kostnad, men inte någon utgift.

Amortering och fondavsättning är årliga utgifter, men inte någon kostnad.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

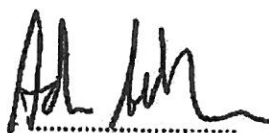
	<u>År 1</u>	<u>År 2</u>	<u>År 3</u>	<u>År 4</u>	<u>År 5</u>	<u>År 6</u>	<u>År 11</u>
Ursprunglig kostnad	454 000 kr	463 100 kr	472 300 kr	481 800 kr	491 400 kr	501 300 kr	553 400 kr
Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:							
ANTAGEN RÄNTA 5,38% (+ 1%)							
Ränta	48 000 kr	48 000 kr	48 000 kr	48 000 kr	47 000 kr	47 000 kr	45 000 kr
Avgår kostnad som täcks av resultat	0 kr	-3 100 kr	-7 300 kr	-11 800 kr	-16 400 kr	-14 000 kr	-30 300 kr
Behov av årsavgiftsökning	48 000 kr	44 900 kr	40 700 kr	36 200 kr	30 600 kr	33 000 kr	14 700 kr
ANTAGEN INFLATION 3,0% (+ 1%) (driftkostnadsökning) Om driftkostnaden ökar med 1% ökar den totala kostnaden/årsavgiften med	0 kr	2 350 kr	4 500 kr	6 800 kr	9 300 kr	12 000 kr	25 000 kr

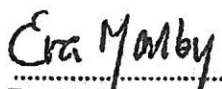
I beräkningarna påverkas driftkostnad och fastighetsavgift av inflationen.

Vid en högre antagen ränta förutsätts amortering fortfarande ske enligt 50-årig serieplan..

Alingsås 2011-05-24

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Myggenäs, Tjörn


Anders Axelsson


Eva Marby


Jan Dahlén

20110622303603

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 24 maj 2011 för Bostadsrättsföreningen Myggenäs, org. nr. 769608-3729.

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.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

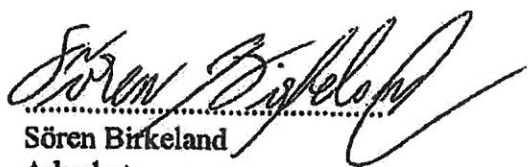
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

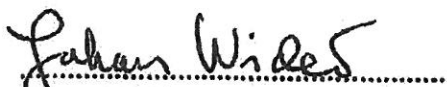
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

Stockholm den 14 juni 2011



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

2011062303604

Bilaga till granskningsintyg den 14 juni 2011 för Brf Myggenäs

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2011-02-28
2.	Registreringsbevis	2011-02-28
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2011-05-24
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-05-24
5.	Finansieringsoffert	2010-12-22
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2011-03-29
7.	Utdrag från fastighetsregistret Myggenäs GA:4	2011-02-03
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2011-05-30
9.	Offert Byggsförsäkring	2011-05-03
10.	Aktuella räntesatser för hypotekslån	2011-05-06