

Organisationsnummer 769623-5568

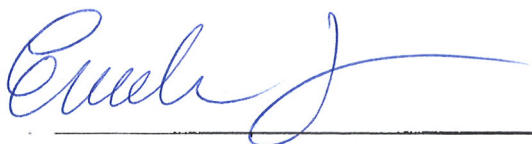
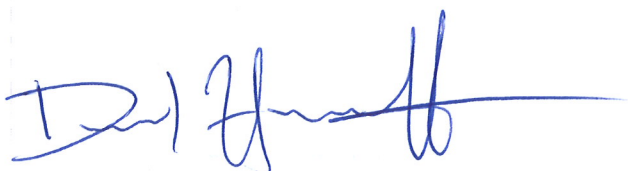
Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
EKLYCKAN,
HÄRRYDA KOMMUN**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3
C. Kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10
G. Ekonomisk prognos	sid. 12
H. Känslighetsanalys	sid. 13
I. Särskilda förhållanden	sid. 14

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Registrerades av Bolagsverket 2013-10-18



B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Hulebäck 1:301 (blivande 1:1001), Härryda kommun
Adress	Hus A: Allén 7 Hus B: Bäckvägen 22, 435 35 Mölnlycke
Tomtyta	ca 6 926 m ²
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA	4 807 m ²
Antal parkeringsplatser (uthyrningsbara)	49 st markparkeringsplatser samt 8 st garageparkeringsplatser

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i 5 st gemensamhetsanläggningar avseende infart från Allén, infart från Bäckvägen, avfallsanläggning, spillvattenledning samt vattenledning.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 54 lägenheter inrymda i två flerbostadshus i 5 respektive 6 våningar samt souterrängplan. Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma utrymmen

Teknikrum, lägenhetsförråd, barnvagnsrum samt cykelförråd (enbart hus 2) placeras på plan 0 (souterrängplanen) i respektive hus.

Servitut

Hulebäck 1:301 har genom servitut rätt till väg över fastigheten Hulebäck 1:20. Fastigheten belastas med vägservitut från Hulebäck 4:24.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Ekparkett (mattlackad)	Tapet Non Woven vit/beige Sockel i ekfolie	Gipsplank vitmålat	Garderober, städsåp enligt ritning. Hatthylla.
Kök	Ekparkett (mattlackad)	Tapet Non Woven vit/beige Sockel i ekfolie Stänkskydd vitt 100*300	Gipsplank vitmålat	Köksskåp enligt ritning, mikrovågsskåp. Glaskeramikhäll, inbyggnadsugn, köksfläkt. Kyl och frys alt kyl/frys, diskmaskin. Bänkskiva i laminat.
WC/dusch	Klinker grått 100*100 Komfortgolvvärme	Kakel (fullhöjd) vitt 150*150 Kontrastmarkering i grått på WC-vägg	Målat blankt	WC-stol, handfat med kommod, blandare, spegelskåp, eluttag. Duschvägg, termostatblandare, handdukskrokar, handdukstork. Tvättmaskin/ kondenstumlare, bänkskiva. Takarmatur.
WC (i vissa lgh)	Klinker grått 100*100	Kakel (fullhöjd) vitt 150*150 Kontrastmarkering i grått på WC-vägg	Målat blankt	WC-stol, handfat, blandare. Handdukskrokar, spegel, eluttag. Takarmatur.
Vardagsrum	Ekparkett (mattlackad)	Tapet Non Woven vit/beige Sockel i ekfolie	Gipsplank vitmålat	Fönsterbänk i natursten.
Sovrum	Ekparkett (mattlackad)	Tapet Non Woven vit/beige Sockel i ekfolie	Gipsplank vitmålat	Garderober enligt ritning.
Klk	Ekparkett (matt)	Målat vitt Sockel i ekfolie	Gipsplank vitmålat	Klädkammarhylla med klädstång enligt ritning.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnader

Räntekostnader	1 656 890	
Avskrivningar**	115 250	1 772 140

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel snöörjning, städning mm av bostäder, garage, parkering,	145 000	
Driftskostnad hissar	10 000	
Vattenförbrukning	145 000	
Uppvärmning	370 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	145 000	
Avgift för kabel-TV, bredband och bredbandstelefon (grundutbud enl. fastighetsavtal)*	135 000	
Hushållsel	204 000	
Sophantering	60 000	
		1 214 000

Underhåll

Löpande underhåll	67 000	67 000
-------------------	--------	--------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar

Föreningens fastighetsunderhåll

0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus på 53 000 000 kr	159 000	159 000
--	---------	---------

(Detta belopp bygger på en avsättning lika med minimikraver enligt stadgarna).

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer

samt övriga föreningskostnader)

Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)

Försäkringar

30 000	
72 000	
28 000	130 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage***

Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*

5 000	
0	5 000
	Kronor 3 347 140

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör, avgifter för TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong, terrass och uteplats.

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de femton första kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2014 - 2029.

Fördelning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2.

Löpande kostnader och intäkter år 1, andelstal 1

<i>Kapitalkostnad</i>			
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	1 310 090		
Amortering av lån avseende andelstal 1 (motsvarar avskrivning)	89 750		1 399 840
<i>Övriga löpande kostnader</i>			
Driftkostnad	1 214 000		
Underhåll	67 000		
Avsättningar	159 000		
Administration	130 000		
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	5 000		1 575 000
Kostnadsreserv			286 360
<i>Angår intäkter p-platser m.m.</i>			
Debitering hushållsel	204 000		
Hyra parkeringsplats, garage	86 400		
Hyra parkeringsplats, markparkering	294 000		
Intäktsräntor, netto	1 000		585 400
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		<i>Kronor</i>	2 675 800

Löpande kostnader och intäkter år 1, andelstal 2

<i>Kapitalkostnad</i>			
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2*	346 800		
Amortering av lån avseende andelstal 2 (motsvarar avskrivning)*	25 500		372 300
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		<i>Kronor</i>	372 300

* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt på storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt antaganden om räntenivån vid upphandling av föreningens långsiktiga finansiering.

Forts. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Anslut- st	Värnings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- bestyrning	Andelsdel 1	Andelsdel 2*	Insats kr	Upplytelse- avgift** kr	Årsavgift andelst 1 exkl. hushållssk kr/år	Årsavgift andelst 2* kr/år	Beräknad total årsavgift exkl. hushållssk kr/år	Beräknad total månadsavgift exkl. hushållssk kr/mån	Uppskattad avgift för hushållssk*** kr/mån
2 1101	1	1	93	3 RKB	1,9272	1,9608	2 238 000	200 000	51 568	7 300	58 868	4 906	330
2 1102	1	1	100	3 RKB	2,0521	1,9608	2 418 000	200 000	54 910	7 300	62 210	5 184	360
2 1103	1	1	82	3 RKB	1,7307	1,9608	1 998 000	200 000	46 310	7 300	53 610	4 468	290
2 1104	1	1	64	2 RKB	1,3556	3,9216	1 669 000	0	36 273	14 600	50 873	4 239	230
2 1105	1	1	110	4 RKB	2,2736	1,9608	2 799 000	200 000	60 837	7 300	68 137	5 678	390
2 1201	1	2	93	3 RKB	1,9272	1,9608	2 288 000	200 000	51 568	7 300	58 868	4 906	330
2 1202	1	2	100	3 RKB	2,0521	0,0000	2 478 000	400 000	54 910	0	54 910	4 576	360
2 1203	1	2	82	3 RKB	1,7307	0,0000	2 058 000	400 000	46 310	0	46 310	3 859	290
2 1204	1	2	64	2 RKB	1,3556	1,9608	1 679 000	200 000	36 273	7 300	43 573	3 631	230
2 1205	1	2	110	4 RKB	2,2736	0,0000	2 829 000	400 000	60 837	0	60 837	5 070	390
2 1301	1	3	93	3 RKB	1,9272	1,9608	2 298 000	200 000	51 568	7 300	58 868	4 906	330
2 1302	1	3	100	3 RKB	2,0521	3,9216	2 498 000	0	54 910	14 600	69 510	5 793	360
2 1303	1	3	82	3 RKB	1,7307	0,0000	2 088 000	400 000	46 310	0	46 310	3 859	290
2 1304	1	3	64	2 RKB	1,3556	0,0000	1 698 000	400 000	36 273	0	36 273	3 023	230
2 1305	1	3	110	4 RKB	2,2736	3,9216	2 859 000	0	60 837	14 600	75 437	6 286	390
2 1401	1	4	93	3 RKB	1,9272	0,0000	2 388 000	400 000	51 568	0	51 568	4 297	330
2 1402	1	4	100	3 RKB	2,0521	0,0000	2 578 000	400 000	54 910	0	54 910	4 576	360
2 1403	1	4	82	3 RKB	1,7307	3,9216	2 158 000	0	46 310	14 600	60 910	5 076	290
2 1404	1	4	64	2 RKB	1,3556	3,9216	1 779 000	0	36 273	14 600	50 873	4 239	230
2 1405	1	4	110	4 RKB	2,2736	0,0000	2 929 000	400 000	60 837	0	60 837	5 070	390
2 1501	1	5	93	3 RKB	1,9272	1,9608	2 468 000	200 000	51 568	7 300	58 868	4 906	330
2 1502	1	5	100	3 RKB	2,0521	0,0000	2 769 000	400 000	54 910	0	54 910	4 576	360
2 1503	1	5	82	3 RKB	1,7307	1,9608	2 348 000	200 000	46 310	7 300	53 610	4 468	290
2 1504	1	5	64	2 RKB	1,3556	3,9216	1 868 000	0	36 273	14 600	50 873	4 239	230
2 1505	1	5	110	4 RKB	2,2736	0,0000	2 998 000	400 000	60 837	0	60 837	5 070	390
2 1601	1	6	82	3 RKB	1,7307	3,9216	2 348 000	0	46 310	14 600	60 910	5 076	290
2 1602	1	6	64	2 RKB	1,3556	3,9216	1 868 000	0	36 273	14 600	50 873	4 239	230
2 1603	1	6	110	4 RKB	2,2736	1,9608	2 998 000	200 000	60 837	7 300	68 137	5 678	390
					Diff.	-0,0003	-0,0008			-5	-5		
54 lgh			4 807 m ²	100,0000		124 525 000	11 400 000	2 675 800	372 300	3 048 100			
-140													

H. Känslighetsanalys

Löpande priser		År	1	2	3	4	5	6	11
		0							
Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)									
(Genomsnittsbetrag i kr/m ² lgh)									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m ²		575	580	585	591	596	611	654
2. Antagen räntenivå +1%	kr/m ²		670	675	681	686	691	705	747
3. Antagen räntenivå +2%	kr/m ²		766	771	776	781	786	800	839
4. Antagen räntenivå -1%	kr/m ²		479	484	490	495	502	516	562
Antagen räntenivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²		575	582	590	597	605	623	683
6. Antagen inflationsnivå +2%	kr/m ²		575	584	594	604	614	636	715
7. Antagen inflationsnivå -1%	kr/m ²		575	578	581	584	588	599	628

Ovanstående belopp är avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10-11.

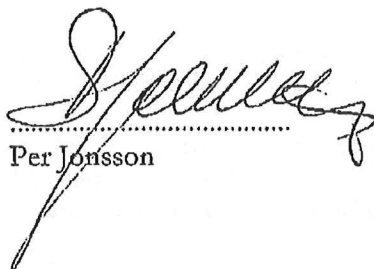
Ränte- och inflationsantagande

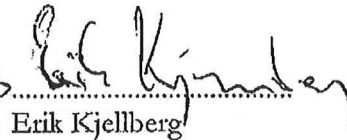
Antagen räntenivå	3,59% motsvarande snitträntan
Antagen inflationsnivå	2,00%

Mölnlycke 2013-09-26

Brf Eklyckan


Gösta Fransén


Per Jonsson


Erik Kjellberg