

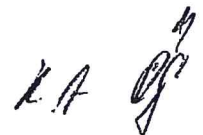
2013071007550

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UGGLESÄV 65
Partille Kommun

INNEHÅLL

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
Tabell: Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter
- F. Ekonomisk Prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden
- I. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2013-08-15



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 65, Partille kommun, org nr 769625-5376 har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen kommer att uppföra 1 byggnad med sammanlagt 6 lägenheter samt källare med teknikutrymmen, föreningslokal och förråd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under januari 2014.

I enlighet med vad som stadgats i 3 Kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen för fastighetens förvärv, nedan redovisad upphandling samt beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i april 2013.

Megamon AB, org.nr 556910-6890 kommer på fastigheten Partille Ugglum 182:18 att uppföra nybyggnad av bostäder med sammanlagt 6 lägenheter, samt källare med föreningslokal, lägenhetsförråd, teknikutrymmen och cykelrum.

Bostadsrättsföreningen har förvärva samtliga aktier i Megamon AB och kommer därefter förvärva fastigheten Partille Ugglum 182:18

Kontrakt har upprättas mellan ägarna till Megamon AB och bostadsrättsföreningen avseende föreningens förvärv av samtliga aktier i Megamon AB.

Bostadsrättsföreningen finansieras med lån och medlemmarnas insatser.

KA gf

2013071007551

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Ugglum 182:18, Partille Kommun

Adress: Göteborgsvägen 65, Sävedalen
Tomtareal: ca 860 kvm

Boarea: ca 467 kvm
Biarea: ca 239 kvm

Byggnadernas antal och utformning samt belägenhet i förhållande till varandra:

1 byggnad med 6 lägenheter. Källare med föreningslokal, lägenhetsförråd, teknikutrymmen och cykelrum.

Gemensamma anordningar:

Bergvärmepump placerad i teknikrum.

Uppvärmning av lägenheter via vattenburet system "radiatorer", i källare med golvvärme.

Uppvärmning av tappvarmvatten och vatten till värme sker via bergvärmepump.

Separat elmätare för respektive lägenhet, 1 mätare för gemensam elförbrukning.

Vattenmätare är placerad i teknikutrymme. (Gemensam för samtliga lägenheter).

Telefonkanalisation, samtliga lägenheter är försedda med 3 dubbla RJ45-uttag för telefon, TV och bredbandsanslutning. Fastigheten kommer att anslutas till fibernät om det är möjligt.

Gemensamma utrymmen

Trapphus, källare med föreningslokal, lägenhetsförråd, teknikutrymmen

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, parkeringsytor, uteplatser, inhägnader, områdesbelysning och ledningar i mark.

Parkering

Totalt 8 st biluppställningsplatser, varje lägenhet förfogar över en p-plats, två p-platser är gemensamma besöksparkeringar.

Servitut

Fastigheten har servitut avseende ledningar i mark.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan nr 778 daterad 2007-03-15, Partille Kommun.

2013071007552

1017 

2013071007553

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark (golvvärme)
Källarväggar:	Prefabricerad betong / lättklinker.
Stomme:	Bärande stomme av trä.
Yttervägg:	Cementbaserad skiva, spikregel, vindskydd, regelstomme med mineralull, ångspärr, gipsskiva.
Innervägg:	Enkel gipsskiva på regelstomme Vid lägenhetsskiljande och bärande vägg dubbel gipsskiva på regelstomme
Mellanbjälklag:	Bjälklag av betong med påbyggnad av trä.
Vindsbjälklag:	Träbjälklag med mineralullsisolering.
Yttertak:	Takstolar med råspont, underlagspapp, betongtakpannor.
Entrédörr:	Målad trädörr
Tamburdörr:	Målad alternativt fanerad trädörr
Fönster:	Träfönster, 3 glas isolerruta (ljudruta mot Göteborgsvägen)
Värme:	Bergvärmepump med värme- och varmvattenproduktion Vattenburen golvvärme i källare, värme via radiatorer i lägenheterna.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft. I källare enbart frånluft.
Områdesbelysning:	Styrs via skymningsrelä
Parkeringsplatser:	8 p-platser.
Tomt:	Parkeringsplatser: Asfalterade. Gångvägar och uteplatser: Släta grå betongplattor / tryckimpregnerat trä. Grässådd. Planteringsytor, växter ingår inte.

LA 

<u>Rumsbeskrivning</u>		<u>Grundstandard</u>
Hall	Golv Väggar Tak	Parkett Tapet Målat
Sovrum	Golv Väggar Tak	Parkett Tapet Målat
Vardagsrum	Golv Väggar Tak	Parkett Tapet Målat
Kök	Golv Väggar Tak Utrustning	Parkett Tapet, kakel över disk- och arbetsbänk Målat Köksinredning med vitmålade luckor, bänkskivor av laminat, glashäll, separat ugn, micro, kyl/frys, diskmaskin, köksfläkt.
Bad / tvätt	Golv Väggar Tak Utrustning	Klinker med elektrisk golvvärme Kakel Målat, med infälld belysning. Tvättställ med underskåp, badrumsskåp med belysning, kroklist, toalettpappershållare. tvättmaskin, kondenstorktumlare.
Källarutrymmen	Golv Väggar Tak	Betong med ytbehandling. Målad obehandlad betong. Målat

En omgång ritningar skall hållas tillgänglig hos föreningens styrelse.

KA 

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet och samtliga Aktier i Megamon AB	19.785.000:-
--	---------------------

Summa slutliga kostnader kr	19.785.000:-
-----------------------------	---------------------

Likviditet om 25.000:- betalas till Föreningen av Megamon AB i samband med slutbesiktningen. Likviditeten avser att täcka kostnader vilka uppkommer innan föreningen får intäkter via medlemmarnas årsavgift samt eventuella extra kostnader vilka inte kunnat förutses vid upprättande av den ekonomiska planen.

Megamon AB betalar samtliga kostnader för fastighetens förvärv såsom Pantbrev, lagfart, bankkostnader etc.

Megamon AB betalar samtliga kostnader för föreningens bildande, såsom registreringsavgifter till Bolagsverket, ersättning till intygsgivare etc.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu inte fastställts, men beräknas till ca 6.500.000 kronor



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER

1. Ytor, taxeringsvärde

Bruksarea lägenheter 467 m²

Bruksarea uppvärmd gemensam area

Förråd mm 186 m²

Trapphus 53 m²

Summa 239

Beräknat taxeringsvärde. 6 882 000 Kr

2. Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Föreningens yttre fastighetsunderhåll 0,3 % av taxeringsvärdet 20 646

3. Finansiella kostnader

Lån	Belopp KR	Lånetid Oms.tid	Ränta 3,15%	Amortering 0,50%
Lån	5 100 000	Bundet 3 år	160 650	25 500
Summa lån	5 100 000		160 650	25 500

Räntekostnader 160 650
Amortering och avskrivningar år 1 till och med år 5 37 000
Amortering och avskrivningar från och med år 6 62 500
Summa Finansiella kostnader till och med år 5 197 650

4. Driftskostnader (inkl moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning & Administration 12 000
Arvoden till styrelse och revisorer 5 000
Vattenförbrukning 10 000
Årsavgift vatten & avlopp 1 000
Utestädning (Inkl snöröjning och trädgårdsskötsel) 18 000
Förbrukning av gemensam el till uppvärmning och belysning 42 000
Respektive bostadsrättsinnehavare betalar kostnaden för hushållsel 1)
Bredband för internetanslutning, telefon och tv 12 000
(Internetanslutning, fast telefonabbonnemang, samt basutbud för TV)
Sophämtning 3 000
Försäkringar 9 000 112 000

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER EXKLUSIVE AMORTERING 330 296

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 med hänsyn till lägenheternas andelstal.

Årsavgifter: 331 570

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER: 331 570

2013071007556

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**Månadskostnad och insatser**

Redovisning av andelstal, insatser och månadskostnader.

Summa årlig kostnad Kr 330 296

Summa årliga intäkter Kr 331 570

Månadsavgift utan förhöjd insats

Kr/kvm år 710

Lgh nr	Lgh-typ RoK	Boarea m2	Andels- tal drift %	Andels- tal kapital %	Med förhöjd insats			Utan förhöjd insats		
					Insats Kr	Års- avgift Kr/år	Månads- avgift Kr/mån	Insats Kr	Års- avgift Kr/år	Månads- avgift Kr/månad
1001	3	80,0	17,13%	16,34%	3 233 504	29 280	2 440	2 400 000	56 800	4 733
1002	3	78,2	16,75%	16,51%	3 267 186	28 621	2 385	2 425 000	55 522	4 627
1101	3	80,0	17,13%	16,62%	3 287 395	29 280	2 440	2 440 000	56 800	4 733
1102	3	78,2	16,75%	16,79%	3 321 078	28 621	2 385	2 465 000	55 522	4 627
1201	3	76,8	16,45%	16,79%	3 321 078	28 108	2 342	2 465 000	54 528	4 544
1202	3	73,8	15,80%	16,96%	3 354 760	27 010	2 251	2 490 000	52 398	4 367
Summa		467	100,00%	100,00%	19 785 000	170 920	14 243	14 685 000	331 570	27 631

Möjlighet finns för lägenhetsinnehavare att erlägga förhöjd insats, och därmed betala den ovan angivna lägre månads- och årsavgiften.

Lägenhetsinnehavare kan i enlighet med §5 i stadgarna genom inbetalning till föreningen en gång per år helt eller delvis minska den skuldsättning som belöper på lägenheten.

I enlighet med föreningens stadgar upprättas två andelstal. Ett andelstal för drift och ett andelstal för kapital.

Minskar skulden som belöper på en lägenhet minskar andelstalet motsvarande.

Kostnaden för hushållsel betalas av respektive lägenhetsinnehavare. Beräknad kostnad för hushållsel för en lägenhet är 5.800:- / år.

F. EKONOMISK PROGNOS

Sid 9

Underlag	Nyproduktion	Yta m2	Kronor	Anmärkning
Lägenhetsyta		467		
Gemensamma utrymmen		40,0		
Taxeringsvärde			6 500 000	Beräknat
Summa lån			5 100 000	
Insatser			14 685 000	
Summa Finansiering			19 785 000	
Byggnadens ingångsvärde			14 685 000	

AVSÄTTNINGAR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Yttre fastighetsunderhåll 0,3 % av tax.värde		19 500					
Förändring		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Utgift		19 500	19 890	20 288	21 107	21 530	23 770
A. SUMMA AVSÄTTNINGAR		19 500	19 890	20 288	21 107	21 530	23 770

DRIFTSKOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Lägenheter Kr		112 000					
Förändring		0	2%	2%	2%	2%	2%
Utgift		112 000	114 240	116 525	118 855	121 232	136 527
B. SUMMA DRIFTSKOSTNADER		112 000	114 240	116 525	118 855	121 232	136 527

KAPITALKOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa Fastighetsår	5 100 000						
Ränta bunden 3 år		3,15%	3,15%	3,15%	3,60%	3,60%	3,60%
Läneskuld		5 100 000	5 100 000	5 100 000	5 100 000	5 100 000	5 100 000
Ränta kr		160 650	160 650	160 650	183 600	183 600	183 600
Avskrivningar och amortering 1)		37 000	37 000	37 000	37 000	62 500	62 500
C. S.A KAPITALKOSTNADER OCH AVSKRIVNING		197 650	197 650	197 650	220 600	246 100	246 100

1) Byggnaden skrivs av med 0,25% per år
se även finansieringsplan sid 7

1/4 07

KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT 2)									
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11		
Taxeringsvärde	6 500 000	6 500 000	6 500 000	6 500 000	6 500 000	6 500 000	6 500 000		
Fastighetsavgift % av tax.värde									
Förändring									
Fastighetsavgift kr							0		
G. SUMMA KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT	0	0	0	0	0	0	0		0

INTÄKTER									
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11		
Årsavgifter	710	331 570							
Förändring									
Intäkt		331 570	2,0%	344 965	2,0%	351 865	2,0%	371 481	2,0%
F. SUMMA INTÄKTER		331 570	338 201	344 965	351 865	362 421	371 481	418 247	418 247

KALKYL									
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11		
Summa intäkter F	331 570	338 201	344 965	351 865	362 421	371 481	418 247		
Summa avsättningar A	19 500	19 890	20 288	20 694	21 107	21 530	23 770		
Driftskostnader B	112 000	114 240	116 525	118 855	121 232	123 657	136 527		
Kommunal fastighetsavgift G	0	0	0	0	0	0	0		
Kapitalkostnader och avskrivning C	197 650	197 650	197 650	197 650	220 600	246 100	246 100		
RESULTAT (F-A-B-G-C)	2 420	6 421	10 503	14 666	-519	-19 805	11 849		
ACKUMULERAT RESULTAT	27 420	33 841	44 344	59 010	58 491	38 686	36 910		
Inklusive likviditet 25.000:-									

Anmärkning: Intäkter och kostnader för år 7 tom år 10 är uppräknade med samma faktor som år 6

I samband med föreningens tillträde av fastigheten betalar Megamon AB 25.000:- för att föreningen skall få likviditet.

1) I prognosen och beräkningen av föreningens kostnader har hänsyn tagits till avskrivningar på byggnaden med 0,25% per år den första 11 åren

2) Nya regler för fastigheter med nybyggnadsår 2013 och senare
ingen fastighetsavgift tas ut de femton första åren efter värdeåret.

168 07

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntekänslighet	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflation (2%)	3,15%							
Ränta								
Månadskostnad för lgh 80 kvm		4 699	4 736	4 775	4 814	5 181	5 586	5 802
Månadskostnad för lgh 78,2 kvm		4 593	4 630	4 667	4 705	5 065	5 460	5 671
Ränta	4,15%							
Månadskostnad för lgh 80 kvm		5 427	5 464	5 503	5 542	5 582	5 986	6 202
Månadskostnad för lgh 78,2 kvm		5 305	5 341	5 379	5 417	5 456	5 852	6 062
Ränta	5,15%							
Månadskostnad för lgh 80 kvm		6 155	6 192	6 231	6 270	6 310	6 714	6 930
Månadskostnad för lgh 78,2 kvm		6 016	6 053	6 091	6 129	6 168	6 563	6 774

Inflationskänslighet	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens räntenivå (3,15 %)	2,00%							
Inflation								
Månadskostnad för lgh 80 kvm		4 699	4 736	4 775	4 814	5 181	5 586	5 802
Månadskostnad för lgh 78,2 kvm		4 593	4 630	4 667	4 705	5 065	5 460	5 671
Inflation	3,00%							
Månadskostnad för lgh 80 kvm		4 747	4 802	4 858	4 916	5 304	5 730	6 066
Månadskostnad för lgh 78,2 kvm		4 640	4 694	4 749	4 806	5 185	5 601	5 929
Inflation	4,00%							
Månadskostnad för lgh 80 kvm		4 813	4 887	4 964	5 044	5 454	5 904	6 388
Månadskostnad för lgh 78,2 kvm		4 620	4 691	4 765	4 842	5 236	5 668	6 132

Handwritten signature

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ugglesäv 65 (org nr 769625-5376).

Stadgar

Registreringsbevis

Fastighetsfakta

Garantier för anskaffningskostnad och osålda lägenheter

Finansieringserbjudande (Swedbank)

Beräkning taxeringsvärde

Byggsförsäkring (Bar-Bo)

Bygglov (Partille kommun)

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.

Det noteras att det i planen anges att andelstalen styr årsavgiften. Enligt de gällande stadgarna styrs årsavgifterna av insatser. Stämman har hållits och beslut fattats om ändring av stadgarna. För giltig ändring krävs registrering.

Göteborg den 4 juli 2012



Björn Sahlén

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förordnad intygsgivare

ADVOKATFIRMAN WÅHLIN AB

BOX 11909, 404 39 GÖTEBORG

BESÖKSADRESS

ÖSTRA HAMNGATAN 19 GÖTEBORG

TELEFON +46 31-743 73 00

TELEFAX +46 31-743 73 20

E-POST wahlin@wahlinlaw.se

BANKGIRO 501-2919

ORG NR 556834-1027

ADVOKATBYRÅN INNEHÅR F-SKATTSEDEL

INTYG

EKONOMISK PLAN



2013071007546

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ugglesäv 65, organisationsnummer 769625-5376, daterad 2013-06-25 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 föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter i planen. En garanti avseende osålda lägenheter lämnas solidariskt av JanRoy Fastighets AB och Gosia Fastighets AB.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis Bolagsverket	2012-11-15
Stadgar, antagna 2012-08-14	2012-11-15
Optionsavtal aktier Megamon AB resp brf Ugglesäv 65	2013-02-01
Bygglov Partille kommun/Bygg- och miljönämnden	2013-02-21
Byggsförsäkring Gar-Bo	2013-03-20
Aktieöverlåtelseavtal JanRog Fastighets AB/Gosia Fast AB o Brf	2013-03-25
Förbindelse osålda lgh JanRog Fastighets AB o Gosia Fast AB	2013-03-25
Skuldebrev brf Ugglesäv 65 resp Megamon AB	2013-03-27
Köpekontrakt Fastighetsbyrå brf Ugglesäv 65 resp Megamon AB	2013-03-27
Finansieringsförslag Swedbank AB	2013-04-02
Beräkning av hushållsel	2013-05-16
Struktur över försäljningen, redogörelse	2013-05
Ritningar 7 st A4 GS Byggprojektering, planer, fasader o sit.plan	2012-09-05

Alingsås den 2013-07-03

Östen Strandberg

Fastighetsekonomi Brodalen AB

(Av Boverket förordnad intygsgivare av ekonomiska planer)

2013071007549

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift som ovan angivits. Årsavgiften skall betalas med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar i årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten inre och i förekommande fall uteplats i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på ett sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. Respektive bostadsrättsinnehavare betalar kostnaden för el till belysning samt hushåll. Kostnaden för en lägenhet beräknas till ca 5800:- / år .
Kostnaden för el till uppvärmning och områdesbelysning ingår i månadsavgiften.

Partille 2013-06-25

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UGGLESÄV 65, PARTILLE KOMMUN



Roger Elmerson



Krister Arvidsson



Göran Edlund

