

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Trädlyckan 45, org. nr; 769622-6682,

Varbergs kommun

December 2010/januari 2011

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4-5
3:1 Byggnadsbeskrivning	
3:2 Teknisk status	
4. Taxeringsvärde	6
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
6. Finansieringsplan och beräkning av Föreningens årliga kostnader	6
7. Föreningens årliga kostnader	7
8. Föreningens årliga intäkter	8
9. Ekonomisk prognos	9
10. Känslighetsanalys I	10
11. Känslighetsanalys II	11
12. Lägenhetsredovisning och Kontraktsspecifikation	12
13. Särskilda förhållanden	13
14. Intyg enligt 3 kap 2§ Bostadsrättslagen	14

Bilaga; Besiktningsprotokoll

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trädlyckan 45, Varbergs kommun, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2011-02-01, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta med bostadsrätt "bostäder 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 driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Teknisk besiktning har utförts 2010-12-14 och på vilken fondens storlek grundas.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelser och tillträdet beräknas ske i febr/mars 2011 eller den dag senare då ekonomisk plan registrerats.

Förvärvet av föreningens fastighet, Trädlyckan 45, sker genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten. Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Trädlyckan 45 och är helägt av Nåbo K AB, 556472-4945. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från T 45 Halland AB, 556833-7199. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. I en särskild skadelöshetsutfästelse enligt aktieöverlåtelseavtalet garanterar Nåbo K AB att för det fall att föreningens indirekta förvärv av fastigheten medför att föreningen påföres skatt, avgift eller annan pålaga av vad slag det må vara, som inte hade påförts om föreningen förvärvat fastigheten direkt av T 45 Halland AB, skall Nåbo K AB hålla köparen skadeslös. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Trädlyckan 45, Varbergs kommun
Adress:	Magasinsgatan 61 B, 432 .
Kommun;	Varberg
Församling;	Varberg
Tomt areal:	872 kvm
Boyta;	437 kvm
Ägarstatus; Planförhållanden	Äganderätt Detaljplan; Pelikanen 1-9, trädlyckan 33-48 fastställd 2005-04-14. Genomförandetiden går ut 2012-12-31.
Servitut/Nyttjande- rätter	Enligt utdrag ur fastighetsregistret belastas fastigheten inte av sökt eller beviljad inskrivning. Redovisningen kan vara ofullständig. Fastigheten belastas inte av skyldigheten att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning i dagsläget.
Försäkring	Fastigheten kommer vid tillträdet att vara försäkrad till fullvärde.

3. BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS.

3.1 Byggnadsbeskrivning;

Byggnadsår	1945, ombyggt 1986.
Byggnadstyp	2 ½-plan med källare.
Bostadslägenheter	7 st bostadslägenheter om totalt 437 kvm.
Vatten- & Avlopp	Kommunalt.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme till tappvarmvatten, uppvärmning genom direktverkande el (som debiteras resp. lgh). En lgh (7) har luft/luftvärmepump.
Ventilation	Självdraagsventilation. Tilluft via ventiler i fönster.
Grundläggning	Källare med gjuten betongplatta och uppmurade väggar samt krupgrund under tillbyggnad gjord 1986..

Stomme/bjälklag	Betongbjälklag bottenvåning, i övrigt trä.
Yttertak	Sadeltak, yttertak med betongpannor. Bandtäckt plåttak på takkupor och på västra balkonggolvet.
Fasader	Mineritskivor.
Fönster	3-glasfönster, isoler (H-fönster).
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga i källare.
Sophantering	Gemensam tunna för hushållssopor på gården. Sortering för återvinning ombesörjes av resp. lägenhet.
Parkering	Platser på innergården, 3 st . I övrigt hänvisas till allmänna parkeringar utmed gatan.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Anticimex, 2010-12-14 med tillhörande underhållsplan. Det totala renoveringsbehovet för de 3 första åren uppskattas till totalt 124.000 kr (dock har besiktningsmannen upptagit ett belopp om 223.000 kr. (Från detta avgår kostnad för renovering av lgh 4, dusch/wc, som säljaren bekostar samt att inläggning av klinker ej kommer att ske i hobbyrum i källaren). För år 4 och 5 tillkommer inget ytterligare. Under de första 5 åren uppgår underhållsbehovet till totalt 124.000 kr. Till planen bifogas besiktningsutlåtandet. Dock tas i ekonomisk plan upp ytterligare kostnader, 76.000 kr, dvs. totalt 200.000 kr, för bl.a. byte av golvbrunnar samt uppfräschning av källare.

Betr. Dusch/wc för alla lgh så tas i underhållsplanen upp kostnad för byte av golvbrunn om 8.000 kr per lgh. Dock får varje lgh innehavare själv bekosta byte av tät- och ytskickt.

Som initial reparationsfond avsätts 200.000 kr. Utöver detta tillkommer årlig avsättning på 16.500 kr, dvs. 82.500 kr på 5 år.

Varje bostadsrätt har separat elmätare i lägenheten. Fastigheten har gemensam anläggning för sophämtning. Källsortering av sopor ombesörjes av resp. lägenhet.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenät som ägs och drivs av Varberg Energi AB.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastighetstaxering har skett 2010. Taxeringsvärdet är åsatt till; 3.649.000 kr. Kommunal fastighetsavgift utgår f n med 1.302 kr per lägenhet (enbart bostadslägenheter).

5. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄR

Köpeskilling för föreningens fastighet	5.500.000:-
Stämpelskatt	83.500:-
Pantbrev	24.000:-
Avsättning till rep fond	200.000:-
Ombildningskostnader m.m.	<u>169.500:-</u>
Föreningens anskaffningskostnad	5.977.000:-

Uttagna pantbrev uppgår till 1.122.000 kr.

6. FINANSIERING

Långgivare	Kapital Skuld	Ränta %	Ränta kronor	Amor- tering	Bindnings- tid
Nyupplåning	1.100.000	4,75 %	52.250	11.000	5 år
Nyupplåning	1.100.000	3,00 %	33.000	0	90 dgr
Nyupplåning (check)	100.000	5,00 %	5.000	0	rörligt
Summa lån	2.300.000	3,92 %	90.250	11.000	
Insatser	3.677.000				
Summa total finansiering	5.977.000				
Överlikviditet	0				
Summa kapitalkostnader				101.250	

7. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Ränta	90.250	
Amortering**	11.000	<u>101.250</u>

Drift- och Underhållskostnader

Vatten och avlopp	12.000	
Fjärrvärme	14.000	
El (gemensam)	5.000	
Sophämtning	6.000	
Snö/vinterväghållning	5.000	
Försäkring	5.000	
Löpande underhåll	10.000	
Ekonomisk förvaltning	20.000	
Teknisk Förvaltning	15.770	
Arvode till revisorer	8.000	
Arvode till styrelse (inkl. soc avg)	7.885	
Diverse	5.035	<u>113.690</u>
Avsättningar, avskrivningar, skatt		
Fondavsättning*	16.500	
Avskrivning**	0	
Kommunal fastighetsavgift		9.114
Kapitalskatt på ränteintäkter	0	<u>25.614</u>
Summa kostnader		<u>240.554</u>

*Enligt föreningens stadgar skall avsättning ske till yttre underhållsfond med 0,3 % av byggnadskostnaden för förenings hus, i detta fall anskaffningskostnaden om 5.500 tkr * 0,3 % (dvs. 16.500 kr).

**Avskrivning tas upp till samma belopp som amorteringen i bokföringen. För att inte beloppet skall komma med två ggr anges denna till 0 då beloppet ingår som amortering ovan.

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	185.534
Hysesintäkter	54.720
Intäkter p-platser & garage	0
Ränteintäkter	300

Summa intäkter	<u>240.554</u>
-----------------------	-----------------------

Räntebidrag

Räntebidrag utgår ej.

9 – 10. EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas en **ekonomisk prognos** för perioden 1-6 år samt år 11 med ett inflationsantagande på 2 % per år, år 1-5, samt 3 % år 6 – 11, och räntesats på upplåning (enligt kap 6 på 3,92 % år 1 och sedan ränta enligt kap 9). Kostnader som beräknas belasta Föreningen för periodiskt underhåll beräknas tillfullo täckas av medel i yttre underhållsfond.

Därutöver redovisas en **känslighetsanalys** utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling vid en höjning resp. sänkning på 1-3 % resp. en höjning och sänkning av räntenivån på 1-2 %.

9. EKONOMISK PROGNOSS

År	1	2	3	4	5	6	11
Summa kostnader							
Samtliga kostnader avser tkr om inte annat anges							
Kapitalkostnader	-101	-101	-100	-100	-99	-99	-96
Räntor	-90	-90	-89	-89	-88	-88	-85
Avgår räntebidrag *	0	0	0	0	0	0	0
Amortering/avskrivning	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11
Driftskostnader							
Driftsk bostad (inkl. löpande underhåll) **	-114	-116	-119	-121	-124	-126	-139
Driftsk lokal (inkl. löpande underhåll) **	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift ***	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-11
Reservering hyror	0	0	0	0	0	0	0
Övriga skatter	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning för underhåll **	-17	-17	-17	-18	-18	-18	-19
Summa kostnader;	-241	-243	-246	-248	-250	-253	-265
Summa intäkter							
Boyta	437	437	437	437	437	437	437
Hysesintäkter	55	55	55	55	55	55	55
Erfoderliga Årsavgifter ****	186	189	191	193	196	198	210
D:o kr per kvm	507	514	520	527	533	540	573
D:o kr per kvm enligt kostnadskalkyl (inkl. kostnadsreserv)	507						
Övriga intäkter *****	0	1	1	1	1	1	2
Ränteantagande i %;	3,92	motsvarar snitträntan enligt kostnadskalkyl					
Aktuell subventionsränta i %;	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflationsantagande i %;	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

** Kostnadsutvecklingen för post markerad med ** förutsätts följa inflationen.

*** Fastigheten skall erlägga kommunal fastighetsavgift med 1.302 (tax 2012) kr per lgh.
Avgiften beräknas öka motsvarande inflationen.

**** I kostnadskalkylen förutsätts något högre årsavgift år 1 för att stärka föreningens ekonomi och för att begränsa framtida avgiftshöjningar. Skillnaden är 2.299 kr som redovisas som diverse.

***** Övriga intäkter avser enbart ränteintäkter på överskottslikviditet med utgångspunkt från kostnadskalkylens årsavgift.

10. KÄNSLIGHETSANALYS I

	År	1	2	3	4	5	6	11
Erforderlig årsavgift Belopp i kr/kvm & år!								
Dagens inflationsnivå och								
1. dagens räntenivå		507	514	520	527	533	540	573
2. dagens räntenivå + 1 %;		559	565	571	577	584	590	621
3. dagens räntenivå + 2 %;		611	616	622	628	634	640	670
4. dagens räntenivå + 3 %;		662	668	673	679	684	690	718
5. dagens räntenivå -1 %;		456	463	469	476	483	490	524
6. dagens räntenivå -2 %;		405	411	418	425	433	440	476
7. dagens räntenivå -3 %;		353	360	367	375	382	390	427
Dagens räntenivå och								
8. dagens inflationsnivå + 1 %;		507	518	528	538	549	554	641
9. dagens inflationsnivå + 2 %;		507	521	535	549	564	574	693
10. dagens inflationsnivå -1 %;		507	510	513	516	519	514	548
11. dagens inflationsnivå -2 %;		507	507	506	505	504	494	506
<u>Ränte- och inflationsantaganden:</u>								
Dagens räntenivå;	3,92	motsvarar snitträntan enligt kostnadskalkyl						
Dagens subventionsräntenivå;	0,00							
Dagens inflationsnivå;	2,00							

11. KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder år 1 (SEK)	Skuld- sättning (%)	Kostnader år 1 (SEK)	Kostnads- ökning (%)
100%	1 586 000	27%	213 041	
90%	2 025 100	34%	230 254	8,1%
80%	2 464 200	41%	247 467	16,2%
70%	2 903 300	49%	264 680	24,2%
60%	3 342 400	56%	281 892	32,3%
50%	3 781 500	63%	299 105	40,4%
40%	4 220 600	71%	316 318	48,5%
30%	4 659 700	78%	333 530	56,6%
20%	5 098 800	85%	350 743	64,6%
10%	5 537 900	93%	367 956	72,7%

Beräkningsförutsättningar

- = Uteblivna insatser lånefinansieras
- = Oförändrad viktad låneränta
- = Kostnader avser brutto, dvs, före hyror m.m.

12. Lägenhetsredovisning

Ekonomisk Plan

BRF Trädlyckan 45

Lgh nr	Adress	Plan	Typ	Area	Andelstal alla	Andelstal brf *	Insats alla (kr)	Insats brf (kr)	kr/kvm	Arsavgift i kr	kr/kvm	Hyra kr
Lgh 1	61 B	bv	2 rok	70	16,2605	0,0000	714 000	0	0	0	0	54 720
Lgh 2	61 B	bv	2 rok	70	16,2605	19,4180	714 000	714 000	10 200	36 027	515	
Lgh 3	61 B	1 tr	2 rok	70	16,2605	19,4180	714 000	714 000	10 200	36 027	515	
Lgh 4	61 B	1 tr	2 rok	70	16,2605	19,4180	714 000	714 000	10 200	36 027	515	
Lgh 5	61 B	2 tr	1 rok	40	8,5402	10,1987	375 000	375 000	9 375	18 922	473	
Lgh 6	61 B	2 tr	1 rok	40	8,5402	10,1987	375 000	375 000	9 375	18 922	473	
Lgh 7	61 B	bv + 1 tr	3 rok	77	17,8775	21,3486	785 000	785 000	10 195	39 609	514	
				437	100,00	100,00	4 391 000	3 677 000		185 534		54 720

* Insats och andelstal för de lägenheter som preliminärt är intresserade av att förvärva sin bostadsrätt.

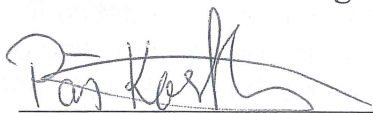
Hyresbeloppet avser hyran för 2010.

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

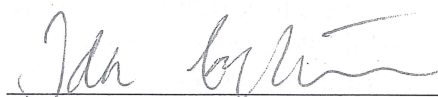
- a. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Den i punkt 5 (kostnader för Föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- b. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- c. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel och värme. Varm- och kallvatten ingår i månadsavgiften.

Varberg 2011-02-03

Bostadsrättsföreningen Trädlyckan 45



Pär Kastberg



Ida Hyldbäck



Martin Sörensen

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Trädlyckan 45 (org nr 769622-6682).

Stadgar
Registreringsbevis
Underhållsplan
Besiktningsprotokoll
Finansieringsoffert (Handelsbanken)
Hyreslista
Aktieöverlåtelseavtal
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 11 februari 2011


Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Trädlyckan 45 i Varbergs kommun, organisationsnummer 769622-6682, 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 den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Styrelsen erinras om skyldighet enligt Bostadsrättslagen 3:2, 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.

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

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

- Besiktningsprotokoll, Anticimex
- Underhållsplan
- Medlemslista
- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Utkast köpekontrakt aktier
- Offert finansiering

VÄND

Undertecknad som utfärdat intyg av denna ekonomiska plan vill fästa uppmärksamhet för alla läsare av detta intyg de omständigheter under vilka intyget utfärdats:

- 1 Intyget baseras på den information som erhållits av uppdragsgivaren.
- 2 Den skriftliga information som erhållits är förtecknad i intyget.
- 3 Det är föreningens styrelse och/eller uppdragsgivaren som ansvarar för riktigheten i lämnad information.
- 4 Undertecknad intygsgivare ansvarar inte för att den plan som granskats blivit registrerad på Bolagsverket, det är bostadsrättsföreningens styrelses ansvar att registrera en plan med exakt det utseende och ordalydelse undertecknad granskat.
- 5 Det är bostadsrättsföreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i till intygsgivaren lämnade uppgifter. Intygsgivarens uppgift är att göra rimlighetsgranskning samt att sedan intyga att planen uppfyller de krav som bostadsrättslagen ställer. Fastighetsdatautdrag har varit tillgängligt vid utfärdandet av intyget men det är styrelsens ansvar att informera intygsgivaren om icke inskrivna uppgifter, om pågående förändringar eller ineliggande ansökningar avseende t.ex. fastighetsregleringar, avtalservitut, pantbrev, gemensamhetsanläggningar etc.
- 6 Besiktning på plats har ej gjorts utom för det fall att detta särskilt anges.
- 7 Det är bostadsrättsföreningens styrelse som ansvarar för att bostadsrättsföreningen sköts i enlighet med de riktlinjer som stadgar och ekonomisk plan anger vid intygstillfället.
- 8 Intygsgivaren har inget ansvar för avvikelser från ekonomisk plan och i den ingående ekonomisk prognos som görs i föreningens förvaltning för tid efter intygets utfärdande.
- 9 Intygsgivaren har inget ansvar för förändringar i omvärlden som påverkar föreningen och som vid en annan tidpunkt inte skulle resulterat i ett intyg av planen i dess nuvarande lydelse. Förändringar kan t.ex. vara ändrad konjunktur som t.ex. kan resultera i annat ränteläge, annat prisläge på bostadsrätter, annat hyresläge, annan prisnivå på skötsel och entreprenader.
- 10 Intyget innebär inte att intygsgivaren tagit ställning till pris/anskaffningskostnad i förhållande till marknadsvärde. Att märka är dock att: 1/vid nyproduktion överstiger totalpriset regelmässigt marknadsvärdet om en försäljning skulle framtingas. 2/ det pris en bostadsrättsförening betalar vid hyresrättsombildning ofta kraftigt överstiger vad övriga marknadsaktörer kan betala.
- 11 Intygsgivaren har inget ansvar för brottsliga gärningar eller avtalsbrott som uppdragsgivaren, styrelsen eller annan i bygg- och förvaltningsprocessen begår.
- 12 Det är styrelsens ansvar att informera medlemmarna och mäklares och medlemmars ansvar att informera köpare av bostadsrätter om innehållet i detta intyg, om den ekonomiska planen, om stadgar, om bokslut och budget och om alla andra omständigheter som är av betydelse för att fatta ett riktigt beslut vid köp av bostadsrätt.
- 13 Intygsgivaren har inget ansvar för att köpare av bostadsrätter nu och i framtiden inte själva läser detta intyg.

Göteborg 2011-02-28

Forum Fastighetsekonomi AB

Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare