

# EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BACKSIPPAN

ORG NR: 769630-6195

PARTILLE KOMMUN

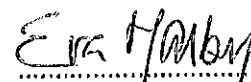
NYPRODUKTION

Möndal den 19/8 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACKSIPPAN

  
.....  
Camilla Heyman

  
.....  
Lennart Karlsson

  
.....  
Eva Marby

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<b>SID:</b>
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3-4
B. NYCKELTAL, ÅR 1	4
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5-6
D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E. FINANSIERINGSPLAN	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8-10
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	11-12
H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	13
I. EKONOMISK PROGNOZ	14
J. KÄNSLIGHETSANALYS	15
K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Backsippan, med säte i Partille kommun, har registrerats hos Bolagsverket den 8 september 2015, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra 4 byggnader med 79 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus med 2 lokaler på fastigheten Ugglum 1:141 i Partille kommun. Total bostadsarea uppgår till 5646 m<sup>2</sup> och total lokalarea uppgår till 94 m<sup>2</sup>.

Upplåtelse av bostäder beräknas att påbörjas 19 september 2018 och avslutas senast 31 januari 2019.

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 erlagd/avtalad köpeskilling och för byggnadskostnad totalentreprenad enligt nedan.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2018.

Den Ekonomiska planen är beräknad utifrån en rak avskrivning på 120 år med 1 631 726 kr per år för fastighetens byggnad.

Föreningens lån beräknas bli placerat enligt offert hos SEB, Göteborg, med en medelränta på ca 2,8 % inklusive räntemarginal.

Rak amorteringsplan med 475 000 kr årligen. Amorteringstid ca 124 år.

Byggnationen utförs på totalentreprenad av Tuve Bygg AB som är totalentreprenör. Fastighetsskatt värdeår ingår i totalentreprenaden.

AR Vallhamra NO2, org nr 556090-0223, eller annat Aspelin Rammföretag garanterar föreningens intäkter för ej upplåtna lägenheter och outhyrda lokaler 5 år efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningens förvärvar genom köp av ekonomisk förening, AR Vallhamra CO2 Ekonomisk förening, org.nr 769630-6542, vari fastigheten Ugglum 1:141 utgör en tillgång. Säljare av den ekonomiska föreningen är AR Vallhamra Torg AB, org.nr 556849-1632, AR Vallhamra Torg Fastigheter AB, org.nr 556856-5831 samt AR Vallhamra Servicefastigheter AB, org.nr 556858-9823. Fastigheten ska överföras till bostadsrättsföreningen, varefter den ekonomiska föreningen fusioneras in i bostadsrättsföreningen Backsippan, org.nr 769630-6195. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

Förvärvskostnaden av samtliga andelar i AR Vallhamra CO2 Ekonomisk förening är 246 395 000 kr. Marknadsvärdet bedöms efter färdigställande av pågående byggnation (förhandsvärdering) till 250 000 000 kr. Den latent skatteskulden beräknas bli 721 000 kr.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske då föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd. Insatsgaranti tecknas av Aspelin Ramm Fastigheter AB.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

**Inflyttning kommer att ske i följande etapper:**

Hus 3:2 fr o m 2018-09-19  
Hus 4 i 2 etapper:  
Hus 4:1 fr o m 2018-10-17  
Hus 4:2 fr o m 2018-11-21  
Hus 5 fr o m 2018-12-14  
Hus 6 fr o m 2019-01-16

**B. NYCKELTAL, ÅR 1**

Anskaffningskostnad/kvm, ca	BOA + LOA	44 302 kr
Lån per kvm	BOA	10 450 kr
Insats per kvm (upplåten yta)	BOA	34 652 kr
Årsavgift per kvm (exkl kall- och varmvatten samt hushållsel), ca	BOA	669 kr
Årsavgift per kvm för kall- och varmvatten, ca (regleras efter förbrukning)	BOA	55 kr
Hysesintäkter lokaler/kvm	LOA	1 900 kr
Driftskostnader per kvm (exkl kall- och varmvatten samt hushållsel), ca	BOA+LOA	274 kr
Driftskostnader per kvm för kall- och varmvatten (efter förbrukning), ca	BOA+LOA	55 kr
Avsättning underhållsfond (yttre)	BOA+LOA	40 kr
Fondavsättning samt amortering/kvm (sparande), ca	BOA	125 kr
Kassaflöde/kvm, ca	BOA	107 kr

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ugglum 1:141, Partille kommun
Adress:	Vallhamra torg 10, 10A, 10B, 12A, 12B, 14 och 16, 433 65 Sävedalen
Tomtens areal:	Cirka 2882 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	5646 m <sup>2</sup> BOA (mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning)
Antal bostadslägenheter:	79 lgh i 4 st flerbostadshus
Lokalarea:	94 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	2 st
Parkeringsplatser:	Avtal om nyttjande av parkeringsplatser finns. Detta avtal säkrar rätten för föreningen att hyra 58 st parkeringsplatser i garage i intilliggande fastighet Partille Ugglum 1:131.
Byggnadernas utformning:	Från entrésida gård uppförs husen i 5, 5, 4 resp 4 våningar + BV. Översta våningen är delvis indragen. Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Beräknat taxeringsvärde:	Mark: 23 924 000 kr Bostäder: 79 000 000 kr Lokaler: <u>1 067 000 kr</u> Totalt 103 991 000 kr
Värdeår:	2018
Datum för beviljat bygglov:	2016-04-11
Urholkas av:	3D-utrymme PARTILLE UGGLUM 1:142 område 1.
Lokaler:	Planerad affärsverksamhet.

### Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer. Husen ventileras via ett FTX-system. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer.
Övriga utrymmen:	Teknikrum, lägenhetsförråd. Dessa innehåller: <ul style="list-style-type: none"><li>- Elcentral</li><li>- UC för vatten och fjärrvärme</li><li>- Anslutningspunkt för fjärrvärme och spillvatten</li><li>- Anslutningspunkt för fiber</li></ul>
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Gemensamma sopinkast planeras i området.
Parkeringslösning:	P-platser i garage ingår inte i föreningen utan kan hyras av AR Vallhamra Servicefastigheter AB, som garanterar föreningen 58 st P-platser.

### Servitut:

GRUNDLÄGGNING Last	1402-607.6	Officialservitut
NÖDUTRYMNINGSVÄG Last	1402-607.5	Officialservitut
KOMMUNIKATION Last	1402-607.4	Officialservitut
KOMMUNIKATION Last	1402-607.3	Officialservitut
FJÄRRVÄRME Last	1402-2018/4.4	Ledningsrätt
ELLEDNINGAR Förmån	1402-2018/4.7	Officialservitut
ELLEDNINGAR Förmån	1402-2018/4.8	Officialservitut

Partille Ugglum GA:39  
 Gemensamhetsanläggning  
 Delägande fastigheter:

Stommar och grundläggning  
 Partille Ugglum 1:140-142

Partille Ugglum GA:40  
 Gemensamhetsanläggning  
 Delägande fastigheter:

Gemensam gård  
 Beteckning Andel  
 Partille Ugglum 1:140 35  
 Partille Ugglum 1:141 65

Partille Ugglum GA:41  
 Gemensamhetsanläggning  
 Delägande fastigheter:

Tätskikt

Beteckning  
 Partille Ugglum 1:140  
 Partille Ugglum 1:141  
 Partille Ugglum 1:142

Andel  
 17,5  
 32,5  
 50

Förvaltningsform:

Ännu ej fastställd.

På föreningens gård finns:

Bänkar, soffor, bord, grill, skärmar, cykelställ, pergola, gungställning, klätterställning, papperskorg, planteringskärl samt förråd för trädgårdsredskap.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

**GRUNDLÄGGNING**

Antal våningar:  
 Stomme:  
 Entré/Trapphus:  
 Fasader/Väggar:  
 Takkonstruktion:  
 Dörrar:  
 Fönster:  
 Balkonger/Uteplatser:  
 Uppvärmningssystem:  
 Ventilation:  
 Teknikrum:  
 EI- och VA-anlutning:

Grundkonstruktionen består av pålad betongplatta på mark. Under hus kommer det att finnas källare innehållande garage, förråd, cykelrum tekniska utrymmen och affärslokaler.  
 5, 5, 4 resp 4 vån + BV (från entrésida gård)  
 Betong samt stålpelare i fasad.  
 Aluminiumpartier i entréer.  
 Prefabricerad betong samt skiv-trämateriel, puts.  
 Taket utförs med duk, plåt och sedum.  
 Dörrar till allmänna utrymmen utförs som ståldörrar.  
 Fabriksmålade 2+1 glasfönster i trä med aluminiumbeklädd utsida.  
 Vissa terrasser beläggs med trall av trä, andra utförs av betong.  
 Balkonger utförs i betong.  
 Fjärrvärme, växlare i källare, vattenburna radiatorer i lägenheterna.  
 FTX -system med centralt ventilationsaggregat i källare.  
 I källarplan  
 Kommunalt el- resp VA-anlutning

**Kortfattad rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	Diskmaskin, inbyggnadshäll, ugn i högskåp alt under häll, inbyggnadsmicro
Klädkammare:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin, torktumlare resp kombimaskin

024

## D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETEN

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive mervärdeskatt.	246 395 000 kr
Vederlag för upplåtelse av parkeringsplatser i garage inklusive mervärdeskatt under 25 år	7 900 000 kr
Likviditetsreserv	350 000 kr
<b>BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>254 645 000 kr</b>

## E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	59 000 000 kr
Insatser	195 645 000 kr
<b>Summa Finansiering</b>	<b><u>254 645 000 kr</u></b>

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andel i föreningen. Årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsultionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

Årsavgifter exkl förbrukning av kall- och varmvatten <sup>1)</sup>	3 777 174
Årsavgifter beräknad förbrukning av kall- och varmvatten <sup>2)</sup>	310 530
<b>Summa årsavgifter:</b>	<b>4 087 704</b>
Hysesintäkter år 1, lokal nr 10 och 11 exkl fastighetsskatt	178 600
Intäkter lokaler avser fastighetsskatt	11 910
<b>Summa beräknade årsavgifter och intäkter år 1</b>	<b>4 278 214 kr</b>

### Lägenhetssammanställning:

Lgh nr	Vån	Bostads- area ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum 4)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift <sup>1)</sup> (kr)	Mån.avg (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten <sup>2)</sup> (kr)	Beräkn mån.- avgift totalt <sup>3)</sup> (kr)
<b>Hus 3:2, 16 lgh</b>									
321001	BV	92,0	4 ROK	2 995 000	1,6295	61 549	5 129	5 060	5 551
321002	BV	92,0	4 ROK	2 945 000	1,6295	61 549	5 129	5 060	5 551
321101	1	88,0	4 ROK	2 895 000	1,5586	58 871	4 906	4 840	5 309
321102	1	49,0	2 ROK	1 745 000	0,8679	32 782	2 732	2 695	2 956
321103	1	80,0	3 ROK	2 595 000	1,4169	53 519	4 460	4 400	4 827
321201	2	88,0	4 ROK	2 970 000	1,5586	58 871	4 906	4 840	5 309
321202	2	49,0	2 ROK	1 795 000	0,8679	32 782	2 732	2 695	2 956
321203	2	80,0	3 ROK	2 645 000	1,4169	53 519	4 460	4 400	4 827
321301	3	88,0	4 ROK	3 020 000	1,5586	58 871	4 906	4 840	5 309
321302	3	49,0	2 ROK	1 845 000	0,8679	32 782	2 732	2 695	2 956
321303	3	80,0	3 ROK	2 695 000	1,4169	53 519	4 460	4 400	4 827
321401	4	88,0	4 ROK	3 070 000	1,5586	58 871	4 906	4 840	5 309
321402	4	49,0	2 ROK	1 895 000	0,8679	32 782	2 732	2 695	2 956
321403	4	80,0	3 ROK	2 745 000	1,4169	53 519	4 460	4 400	4 827
321501	5	70,0	2,5 ROK	2 625 000	1,2398	46 829	3 902	3 850	4 223
321502	5	72,0	2,5 ROK	2 475 000	1,2752	48 167	4 014	3 960	4 344

<sup>1)</sup> Årsavgiften för kall- och varmvatten regleras retroaktivt efter verklig förbrukning, se <sup>2)</sup>

<sup>2)</sup> Uppskattad årsavgift för kall- och varmvatten 55 kr/kvm.

Kostnaden kan variera beroende på individuell förbrukning och familjekonstellation.

Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>3)</sup> Beräknad månadsavg inkl kall- och varmvatten

<sup>4)</sup> RoK = Rum och Kök

Uppskattad årsavgift för hushållsel 350-400 kr/mån, beroende på lägenhetsstorlek och individuell förbrukning.

Hushållsel går på eget abonnemang och ingår ej i årsavgiften liksom ev kostnad för parkeringsplats.

Avrundning har skett uppåt till närmaste heltal.

CPA



**Lägenhetssammansättning:**

Lgh nr	Vån	Bostads- area ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum 4)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift 1) (kr)	Mån.avg (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten 2) (kr)	Beräkn mån.- avgift totalt 3) (kr)
<b>Hus 4, 27 lgh</b>									
411001	BV	53,0	2 ROK	1 795 000	0,9387	35 456	2 955	2 915	3 198
411002	BV	84,0	4 ROK	2 795 000	1,4878	56 197	4 683	4 620	5 068
411101	1	86,0	4 ROK	2 795 000	1,5232	57 534	4 795	4 730	5 189
411102	1	84,0	4 ROK	2 845 000	1,4878	56 197	4 683	4 620	5 068
411201	2	86,0	4 ROK	2 845 000	1,5232	57 534	4 795	4 730	5 189
411202	2	84,0	4 ROK	2 920 000	1,4878	56 197	4 683	4 620	5 068
411301	3	86,0	4 ROK	2 895 000	1,5232	57 534	4 795	4 730	5 189
411302	3	85,0	4 ROK	2 970 000	1,5055	56 865	4 739	4 675	5 128
411401	4	86,0	4 ROK	2 945 000	1,5232	57 534	4 795	4 730	5 189
411402	4	85,0	4 ROK	3 020 000	1,5055	56 865	4 739	4 675	5 128
411501	5	87,0	4 ROK	3 295 000	1,5409	58 202	4 850	4 785	5 249
421001	BV	70,0	3 ROK	2 365 000	1,2398	46 829	3 902	3 850	4 223
421002	BV	75,0	3 ROK	2 495 000	1,3284	50 176	4 181	4 125	4 525
421101	1	70,0	3 ROK	2 395 000	1,2398	46 829	3 902	3 850	4 223
421102	1	48,0	2 ROK	1 725 000	0,8502	32 114	2 676	2 640	2 896
421103	1	65,0	2 ROK	2 195 000	1,1513	43 487	3 624	3 575	3 922
421201	2	70,0	3 ROK	2 445 000	1,2398	46 829	3 902	3 850	4 223
421202	2	48,0	2 ROK	1 775 000	0,8502	32 114	2 676	2 640	2 896
421203	2	65,0	2 ROK	2 245 000	1,1513	43 487	3 624	3 575	3 922
421301	3	70,0	3 ROK	2 495 000	1,2398	46 829	3 902	3 850	4 223
421302	3	48,0	2 ROK	1 825 000	0,8502	32 114	2 676	2 640	2 896
421303	3	65,0	2 ROK	2 295 000	1,1513	43 487	3 624	3 575	3 922
421401	4	70,0	3 ROK	2 545 000	1,2398	46 829	3 902	3 850	4 223
421402	4	48,0	2 ROK	1 875 000	0,8502	32 114	2 676	2 640	2 896
421403	4	65,0	2 ROK	2 345 000	1,1513	43 487	3 624	3 575	3 922
421501	5	65,0	3 ROK	2 695 000	1,1513	43 487	3 624	3 575	3 922
421502	5	71,0	3 ROK	2 895 000	1,2575	47 498	3 958	3 905	4 284
<b>Hus 5, 18 lgh</b>									
511001	BV	36,0	1 ROK	1 495 000	0,6376	24 083	2 007	1 980	2 172
511002	BV	43,0	1 ROK	1 645 000	0,7616	28 767	2 397	2 365	2 594
511003	BV	72,0	3 ROK	2 345 000	1,2752	48 167	4 014	3 960	4 344
511004	BV	73,0	3 ROK	2 365 000	1,2930	48 839	4 070	4 015	4 405
511101	1	52,0	2 ROK	1 815 000	0,9210	34 788	2 899	2 860	3 137
511102	1	54,0	2 ROK	1 845 000	0,9564	36 125	3 010	2 970	3 258
511103	1	95,0	4 ROK	3 045 000	1,6826	63 555	5 296	5 225	5 732
511104	1	79,0	3 ROK	2 545 000	1,3992	52 850	4 404	4 345	4 766
511201	2	52,0	2 ROK	1 865 000	0,9210	34 788	2 899	2 860	3 137
511202	2	54,0	2 ROK	1 895 000	0,9564	36 125	3 010	2 970	3 258
511203	2	95,0	4 ROK	3 095 000	1,6826	63 555	5 296	5 225	5 732
511204	2	79,0	3 ROK	2 595 000	1,3992	52 850	4 404	4 345	4 766
511301	3	52,0	2 ROK	1 915 000	0,9210	34 788	2 899	2 860	3 137
511302	3	54,0	2 ROK	1 945 000	0,9564	36 125	3 010	2 970	3 258
511303	3	95,0	4 ROK	3 145 000	1,6826	63 555	5 296	5 225	5 732
511304	3	79,0	3 ROK	2 645 000	1,3992	52 850	4 404	4 345	4 766
511401	4	95,0	4 ROK	3 445 000	1,6826	63 555	5 296	5 225	5 732
511402	4	94,0	4 ROK	3 395 000	1,6649	62 886	5 241	5 170	5 671

2018082403008

**Lägenhetssammansättning:**

Lgh nr	Vån	Bostads- area ca  (m <sup>2</sup> )	Antal rum 4)	Insats  (kr)	Andelstal  (%)	Årsavgift 1)  (kr)	Mån.avg  (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten 2)  (kr)	Beräkn mån.- avgift totalt 3)  (kr)
<b>Hus 6, 18 lgh</b>									
611001	BV	52,0	2 ROK	1 765 000	0,9210	34 788	2 899	2 860	3 137
611002	BV	54,0	2 ROK	1 795 000	0,9564	36 125	3 010	2 970	3 258
611003	BV	72,0	3 ROK	2 375 000	1,2752	48 167	4 014	3 960	4 344
611004	BV	73,0	3 ROK	2 395 000	1,2930	48 839	4 070	4 015	4 405
611101	1	52,0	2 ROK	1 815 000	0,9210	34 788	2 899	2 860	3 137
611102	1	54,0	2 ROK	1 845 000	0,9564	36 125	3 010	2 970	3 258
611103	1	95,0	4 ROK	3 095 000	1,6826	63 555	5 296	5 225	5 732
611104	1	79,0	3 ROK	2 595 000	1,3992	52 850	4 404	4 345	4 766
611201	2	52,0	2 ROK	1 865 000	0,9210	34 788	2 899	2 860	3 137
611202	2	54,0	2 ROK	1 895 000	0,9564	36 125	3 010	2 970	3 258
611203	2	95,0	4 ROK	3 145 000	1,6826	63 555	5 296	5 225	5 732
611204	2	79,0	3 ROK	2 645 000	1,3992	52 850	4 404	4 345	4 766
611301	3	52,0	2 ROK	1 915 000	0,9210	34 788	2 899	2 860	3 137
611302	3	54,0	2 ROK	1 945 000	0,9564	36 125	3 010	2 970	3 258
611303	3	95,0	4 ROK	3 195 000	1,6826	63 555	5 296	5 225	5 732
611304	3	79,0	3 ROK	2 695 000	1,3992	52 850	4 404	4 345	4 766
611401	4	95,0	4 ROK	3 495 000	1,6826	63 555	5 296	5 225	5 732
611402	4	94,0	4 ROK	3 445 000	1,6649	62 886	5 241	5 170	5 671
<b>TOT 79 lgh</b>		<b>5646,0</b>		<b>195 645 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>3 777 174</b>		<b>310 530</b>	
<b>Hyseslokaler:</b>									
2 st; nr 10 o 12		94,0	1 900 kr/kvm			178 600			
Fastighetsskatt						11 910			
						<b>190 510</b>			

**BOA + LOA 5740,0**

1) Årsavgiften för kall- och varmvatten regleras retroaktivt efter verklig förbrukning, se 2)

2) Uppskattad årsavgift för kall- och varmvatten 55 kr/kvm.

Kostnaden kan variera beroende på individuell förbrukning och familjekonstellation.

Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

3) Beräknad månadsavg inkl kall- och varmvatten

4) RoK = Rum och Kök

Uppskattad årsavgift för hushållsel 350-400 kr/mån, beroende på lägenhetsstorlek och individuell förbrukning.

Hushållsel går på eget abonnemang och ingår ej i årsavgiften liksom ev kostnad för parkeringsplats.

Avrundning har skett uppåt till närmaste heltal.

**Intäkter (inkl moms i förekommande fall)**

Årsavgift Bostäder, år 1	3 777 174 kr
Årsavgifter förbrukning kall- och varmvatten	310 530 kr
Summa årsavgifter	4 087 704 kr
Hysesintäkter, år 1, lokal nr 10 och 11 exkl fastighetsskatt	178 600 kr
Intäkter lokaler avser fastighetsskatt	11 910 kr
<b>Summa beräknade intäkter</b>	<b>4 278 214 kr</b>
<b>Ingående kassa</b>	<b>350 000 kr</b>
<b>Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa</b>	<b>4 628 214 kr</b>

OVA

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Föreningens lån beräknas bli placerade hos SEB med en medelränta på ca 2,8 % inklusive räntemarginal.

Räntekostnad lån	1 652 000 kr
Avskrivning	1 631 726 kr
<b>Summa beräknade kapitalkostnader</b>	<b>3 283 726 kr</b>

### Specifikation av lån

Lån <sup>1)</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2)</sup> cirka	Räntesats <sup>3)</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4)</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	14 750 000	3 mån	2,80	413 000	118 750	531 750
Lån 2	14 750 000	1 år	2,80	413 000	118 750	531 750
Lån 3	14 750 000	3 år	2,80	413 000	118 750	531 750
Lån 4	14 750 000	5 år	2,80	413 000	118 750	531 750
<b>Summa</b>	<b>59 000 000</b>			<b>1 652 000</b>	<b>475 000</b>	<b>2 127 000</b>

- 1 Säkerhet för lån är pantbrev.
- 2 Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.
- 3 Räntesatsen avser att upphandlas enl ovan. Lån 1 rörlig del och resterande lån i 1, 3 och 5 år.
- 4 Rak amortering årligen med 475 000 kr årligen. Amorteringstid 124,2 år.

### Driftkostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdeskatt)

Benämning	Arskostnad
Ekonomisk och teknisk förvaltning	250 000 kr
Arvode till styrelse	30 000 kr
Föreningens revision	50 000 kr
Uppvärmning	275 000 kr
Gemensam vattenförbrukning	62 000 kr
Renhållning, snö och sop - gemensamhetsanläggning	225 000 kr
Städning	95 000 kr
Fastighetsskötsel	60 000 kr
Hissar	35 000 kr
TV-basutbud, IP-telefoni och bredband	235 000 kr
Försäkringar	60 000 kr
El, gemensam	140 000 kr
Oförutsett	58 000 kr
Driftkostnader	1 575 000 kr
Driftkostnader förbrukning av kall- och varmvatten (reglering efter förbrukning)	310 530 kr
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 885 530 kr</b>
Fastighetsskatt	11 910 kr
<b>Summa beräknade driftskostnader och fastighetsskatt</b>	<b>1 897 440 kr</b>
<b>Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader</b>	<b>5 181 166 kr</b>

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning och kan även variera sinsemellan den budgeterade totala summan på driftskostnader.

Beräknad genomsnittlig kostnad för kall- och varmvatten, 55 kr/kvm/år.

Beräknad kostnad för hushållsel: 350-400 kr/gh/mån beroende på lgh storlek och familjekonstellation.

**Övriga finansiella poster****Årskostnad****Benämning**

Amortering

475 000 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (40 kr/m<sup>2</sup>)

229 600 kr

**Summa beräknade finansiella poster****704 600 kr**

2018082403011

## H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

### Likvida medel

*I "Likvida medel" ingår: Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exklusive avskrivningar). Beloppet speglar det totala Tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1.*

**603 774 kr**

Den Ekonomiska planen beräknas utgå utifrån en rak avskrivning på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader och avskrivning.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras t.ex. för amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

## I. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
<b>Arsavgifter efter schablon</b>	3 777 174	3 852 747	3 928 772	4 008 367	4 088 635	4 170 305	4 253 711	4 338 786	4 425 561	4 514 073	4 604 354	5 083 579
Beräknad årsavgift kall- och varmvatten enl förbrukning	310 530	316 741	323 075	329 537	336 128	342 850	349 707	356 701	363 835	371 112	378 534	417 932
Arsavgift kr/m <sup>2</sup> andelstal	659	692	696	710	724	739	753	768	784	800	816	900
Arsavgift kr/m <sup>2</sup> förbrukning	55	56	57	58	60	61	62	63	64	66	67	74
<b>Övriga intäkter</b>												
Hysesintäkter lokaler, 2 st	178 600	182 172	185 815	189 532	193 322	197 189	201 133	205 155	209 258	213 444	217 712	240 372
Intäkter fastighetsvärd skatt hyreslokaler	11 910	12 148	12 391	12 639	12 892	13 150	13 413	13 681	13 954	14 234	14 518	16 029
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 278 214</b>	<b>4 363 778</b>	<b>4 451 054</b>	<b>4 540 075</b>	<b>4 630 876</b>	<b>4 723 494</b>	<b>4 817 964</b>	<b>4 914 323</b>	<b>5 012 610</b>	<b>5 112 862</b>	<b>5 215 119</b>	<b>5 757 913</b>
<b>Driftskostnader</b>												
Kall- och varmvatten (prel deb)	1 575 000	1 606 500	1 638 630	1 671 403	1 704 831	1 738 927	1 773 706	1 809 180	1 845 364	1 882 271	1 919 916	2 119 743
310 530	316 741	323 075	329 537	336 128	342 850	349 707	356 701	363 835	371 112	378 534	417 932	
<b>Övriga kostnader</b>												
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142 155
Fastighetsvärd skatt utnyttningsskatt	11 910	12 148	12 391	12 639	12 892	13 150	13 413	13 681	13 954	14 234	14 518	16 029
Summa	11 910	12 148	12 391	12 639	12 892	13 150	13 413	13 681	13 954	14 234	14 518	168 184
<b>Kapitalkostnader</b>												
Räntor	1 652 000	1 638 700	1 625 400	1 612 100	1 598 800	1 585 500	1 572 200	1 559 000	1 545 800	1 532 600	1 519 400	1 660 000
Avskrivningar	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 181 156</b>	<b>5 205 815</b>	<b>5 231 223</b>	<b>5 257 405</b>	<b>5 284 376</b>	<b>5 311 153</b>	<b>5 337 821</b>	<b>5 364 587</b>	<b>5 391 353</b>	<b>5 418 119</b>	<b>5 444 885</b>	<b>5 987 585</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-902 952</b>	<b>-842 037</b>	<b>-780 169</b>	<b>-717 330</b>	<b>-653 500</b>	<b>-589 659</b>	<b>-525 857</b>	<b>-462 264</b>	<b>-398 743</b>	<b>-335 246</b>	<b>-271 766</b>	<b>-229 672</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>												
Avsättning till underhållsfond	229 600	234 192	238 876	243 653	248 526	253 497	258 567	263 738	269 013	274 393	279 881	309 011
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	229 600	463 792	702 668	946 321	1 194 848	1 448 345	1 706 912	1 970 650	2 239 663	2 514 056	2 793 937	4 279 580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>												
Årets resultat	-902 952	-842 037	-780 169	-717 330	-653 500	-589 659	-525 857	-462 264	-398 743	-335 246	-271 766	-229 672
Årets avskrivning	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726	1 631 726
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	<b>728 774</b>	<b>789 689</b>	<b>851 557</b>	<b>914 396</b>	<b>978 226</b>	<b>1 043 067</b>	<b>1 108 869</b>	<b>1 174 462</b>	<b>1 240 983</b>	<b>1 308 580</b>	<b>1 376 160</b>	<b>1 402 054</b>
Likviditetsreserv	350 000											
Amorteringar	-475 000	-475 000	-475 000	-475 000	-475 000	-475 000	-475 000	-475 000	-475 000	-475 000	-475 000	-475 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>603 774</b>	<b>314 689</b>	<b>376 557</b>	<b>439 396</b>	<b>503 226</b>	<b>568 067</b>	<b>633 869</b>	<b>700 462</b>	<b>767 983</b>	<b>835 580</b>	<b>903 160</b>	<b>927 054</b>
Kassabehållning inkl. fondavsättning	603 774	918 463	1 295 021	1 734 417	2 237 644	2 805 711	3 439 580	4 139 042	4 907 025	5 742 445	6 645 585	7 672 639
Läneskuld	59 000 000	58 525 000	58 050 000	57 575 000	57 100 000	56 625 000	56 150 000	55 675 000	55 200 000	54 725 000	54 250 000	51 875 000
<b>Förutsättningar:</b>												
Arsavgifterna och lokalhyror höjs med 2 % per år.												
Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.												
Anlagen inflation 2,0 %.												
Amortering är baserat på rak amortering om 475 000 kr årligen.												
Medelränta är 1-5 år 2,8 % och är 6-16 år 3,2 %.												
<sup>1</sup> Årets resultat												
Eftersom avskrivning för löpande räkningsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.												

## J. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> inkl kall och varmvatten om: Antagen inflationsnivå och												
Antagen räntenivå	724	738	753	768	784	799	815	832	848	865	883	974
Antagen räntenivå + 1%	828	842	856	870	885	900	915	930	946	962	979	1 066
Antagen räntenivå + 2%	933	946	959	972	986	1 000	1 014	1 029	1 044	1 059	1 075	1 158
Antagen räntenivå - 1%	620	635	650	666	683	699	716	733	751	768	786	883
Antagen räntenivå och												
Antagen inflationsnivå + 1%	724	742	761	780	800	820	841	862	884	907	930	1 058
Antagen inflationsnivå + 2%	724	746	769	792	817	842	868	895	922	951	981	1 154
Antagen inflationsnivå - 1 %	724	735	746	757	768	779	791	803	815	827	839	901

Avgifter som ingår i årsavgift; se kap D. Beräkning av föreningens årliga kostnader.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,8% och år 6-16 är 3,2 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. I årsavgiften ingår inte kostnader för hushållsel. Kall- och varmvattenförbrukning mäts och betalas av varje enskild bostadsrättshavare till föreningen. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadslägen 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. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 augusti 2018 för bostadsrättsföreningen Backsippan, org. nr: 769630-6195.

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 och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

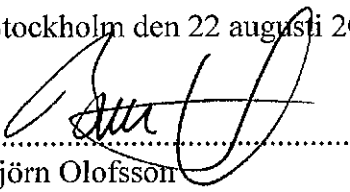
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

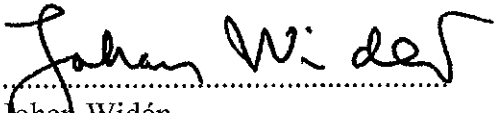
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 22 augusti 2018

  
Björn Olofsson  
Civ.ing  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö

  
Johan Widén  
Civ.ing  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-08-22 för Brf Backsippan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-11-08
2. Registreringsbevis	2017-11-08
3. Garanti för outhyrda lokaler	2017-10-02
4. Stämmoprotokoll	2018-04-06
5. Kreditoffert SEB	2018-08-13
6. Garanti Fastighetsskatt	2018-08-16
7. Utdrag från fastighetsregistret	2018-08-02
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
9. Bygglovsbeslut	2016-04-11
10. Andelsöverlåtelseavtal	2017-03-30
11. Offert avs mark och bostadsbebyggelse	2017-10-31
12. Bekräftelser	2018-08-15
	2018-08-20
13. Fastighetsvärdering	2017-11-22
14. Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
15. Allmän fastighetsinformation	2018-08-15
16. Avtal om nyttjande av parkeringsplatser	2018-08-16
17. Garanti för osålda lägenheter	2017-10-02
18. Beräkning av avskrivning	odaterad
19. Lokalarearedovisning	odaterad

*fw*