

Ekonomisk plan
Brf Barnabäckens Lycka
Alingsås kommun

Organisationsnummer: 769635-3726

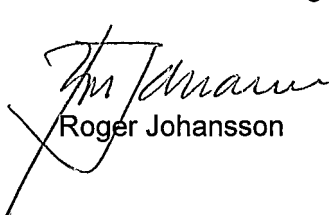
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A. Allmänna förutsättningar	sid 2
B. Beskrivning av fastigheterna	sid 3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid 4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 4,5
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter, nyckeltal Tabell: redovisning av andelstal, insatser upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc.	sid 6,7
F. Ekonomisk prognos	sid 8
G. Känslighetsanalys	sid 9
H. Särskilda förhållanden	sid 9

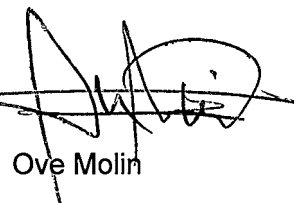
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Götene 2019-07-04

Bostadsrättsföreningen Barnabäckens Lycka


Roger Johansson


Ann-Charlott Alfredsson


Ove Molin

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Barnabäckens Lycka som registrerats hos Bolagsverket 2017-09-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

För att kunna teckna upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagen 3 kap 1§ upprättade styrelsen i juli 2019 en ekonomisk plan för föreningens framtida verksamhet, vilken har granskats enligt bostadsrättslagen. Tillstånd att ta emot insatser kommer att sökas hos Bolagsverket.

Nybyggnation av 15 stycken radhus påbörjades i november 2018. Till varje bostad hör förråd och en parkeringsplats. Miljöhus för tre bostadsrätter finns. Resterande tolv har egna sopkärl.

Utöver var sin p-plats finns ytterligare 12 stycken att hyra, en HCP samt två gästparkeringar.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under augusti 2019 inför den planerade inflyttningen i september 2019.

I den ekonomiska planen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader som grundar sig på förhållanden som gällde juli 2019. Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken i Alingsås avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens långfristiga finansiering.

Enligt entreprenadkontrakt 2018-11-23, genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Götenehus AB. Götenehus AB har överlåtit fastigheten Ingared 5:281 genom köpekontrakt tecknat 2018-10-15.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo försäkrings AB.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2§ bostadsrättslagen, lämnas genom insatsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Bygglöf för fastigheten har erhållits 2018-07-05.

Fastighetsbeteckning:	Ingared 5:281
Adress:	Lindekullegatan 4 - 15.
Tomtens area:	4 068 m ²
Boarea, BOA, uppmätt på ritning	1 650 m ²
Byggnadernas utformning:	15 stycken lägenheter i fem huslängor Samtliga lägenheter består av 5 r.o.k
Fastigheten innehas med äganderätt.	

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Projektet avser nybyggnad av 15 stycken bostadsrättslägenheter i Alingsås kommun.

Grundläggning:	Platta på mark med underliggande isolering.
Stomme:	Isolerad trästomme med ventilerad fasad av liggande träpanel.
Bärande innerväggar:	Väggar med gips och brandgips.
Innerväggar:	Innerväggar av gips och träreglar. Spånskiva vid våtrum.
Yttertak:	Betongpannor.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster med trippel isolerglas.
Fönsterbänkar:	Kalksten.
TV/telefon/bredband:	Förberett med bredbandscentral och stjärn nät.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker med vattenburen elvärme. Elpanna, varmvattenberedare, frånluftsvärmepump. Golvvärme på bottenplan, radiatorer i övriga plan.
Ventilation:	Frånluftsventilation med värmeåtervinning och spaltventiler i fönster. Alternativ freschventiler i yttervägg.
Markarbeten:	Gräsyta: typ parkgräs bef mullhaltig jord 200 mm om bruklig Trädäck på uteplats, plattytta typ S:t Eriks "premiumplattan".

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entre	Klinkers	Målat	Vit färdigbehandlad takskena	
Hall	Ekparkett	Målat	Vit färdigbehandlad takskena	Tät trappa, vita sättsteg
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Vit färdigbehandlad takskena	
Kök	Ekparkett	Målat	Vit färdigbehandlad takskena	Induktionshäll, Inbyggnadsugn, frysskåp kylskåp, köksfläkt, micro diskmaskin, köksnickerier.
Sovrum	Ekparkett	Målat	Vit färdigbehandlad takskena	Garderob enligt A-ritning
Förråd under trapp	Plastmatta	Målat	Trappans undersida	El och mediacentral, vattenmätare, golvvärmefördelarskåp.
WC/Dusch	Klinkers	Kakel	Vit färdigbehandlad takskena	Kommod med tvättställ och eluttag, badrumsskåp med eluttag och belysning, duscharmatur WC-stol samt handukstork.

WC/dusch/tvätt	Klinkers	Kakel	Vit färdigbehandlad takskena	Badrumsskåp med belysning och eluttag, Duscharmatur, kommod med tvättställ och eluttag, frånluftsvärmepump, tvättmaskin, torktumlare.
Utomhusförråd	Betong obeh. Reglar	Gips		Eluttag, belysning.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Totalentreprenad från Götenehus AB	44 625 000
Markförvärv	11 650 000
Likviditetsreserv	100 000
SUMMA	56 375 000

Fastigheten är brandförsäkrad hos Länsförsäkringar och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har beräknats till 17 415 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

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

Avskrivning av byggnaden sker med: 446 250 kronor per år.

Amortering med 1% per år i rak amortering.

Lån	Belopp kr	Bind- ningstid	Ränta %	Ränte- kostnad kr	Amorte- ring kr	Kapital- utgift kr
Lån 1	6 250 000	2 år	2,20%	137 500	62 500	200 000
Lån 2	6 000 000	3 år	2,40%	144 000	60 000	204 000
Lån 3	6 000 000	5 år	2,60%	168 000	60 000	228 000
Summa lån	18 250 000			449 500	182 500	632 000
Insatser	38 125 000					
Summa finansiering	56 375 000					
Belåningsgrad %:	32,4					
Snittränta år 1-4 %:	2,46					
				Summa kapitalutgifter kr		632 000
I planen finns räntetökningar med 0,5% år 5, 0,5% år 10.						

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.

Driftskostnader (inkl. moms i förekommande fall)

Administration		2 000
Revisionsarvode		12 000
Styrelsearvode		10 000
Försäkringar		16 500
Fastighetsförvaltning, ekonomisk		30 000
Fastighetsförvaltning, teknisk		40 000
Uppvärmning	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	225 000
Vattenavgifter	Debiteras bostadsrättsinnehavaren	52 700
Sophämtning		35 000
Fiber	Åvilar bostadsrättsinnehavaren	0
Summa		423 200

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i juli 2019.

Varje bostadsrättsinnehavare

- Har egen undermätare avseende förbrukning av el. Förbrukningen läses av bostadsrättsföreningen och debiteras därifrån.
- Har egen undermätare avseende förbrukning av vatten. Förbrukningen läses av bostadsrättsföreningen och debiteras därifrån.
- Har eget abonnemang avseende fiber. Fiber är indragen till varje bostadsrätt.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar. 99 000
(60 kr per kvm bostadsyta)

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift 0
(Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år från fastställt värdeår)
År 16 blir fastighetsavgiften cirka 150 000 kronor.

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.

Summa utgifter och avsättningar 1 154 200

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom yttinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Årsavgifter		848 420
Debitering av vattenförbrukning		52 700
Debitering elförbrukning		225 000
Debitering av P-platser; 13 st á 180 kr/månad		28 080
Summa beräknade årliga intäkter	kronor	1 154 200
Kassaflöde	kronor	99 000

Nyckeltal: Kronor per kvadratmeter bostadsyta (BOA)

Anskaffningskostnad	34 167	
Insats	23 106	
Belåning (slutfinansiering) år 1	11 061	
Årsavgift i snitt	514	
Föreningens driftkostnad år 1	88	Exkluderat uppvärmning- och vattenkostnader
Individuell förbrukningsavgift per kvm BOA	231	
Avsättning till underhållsfond+avskrivningar per kvm BOA	331	
Kassaflöde per kvm BOA	60	
Amortering + avsättning till underhållsfond	171	

I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning antal rok	Terrass	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr	Månadsavgift Kr	Vatten/avlopp kr/lgh	Elkostnad kr/lgh
1	110	5 r.o.k	T	6,667	2 595 000	56 561	4 713	293	1 250
2	110	5 r.o.k	T	6,667	2 495 000	56 561	4 713	293	1 250
3	110	5 r.o.k	T	6,667	2 595 000	56 561	4 713	293	1 250
4	110	5 r.o.k	T	6,667	2 595 000	56 561	4 713	293	1 250
5	110	5 r.o.k	T	6,667	2 495 000	56 561	4 713	293	1 250
6	110	5 r.o.k	T	6,667	2 545 000	56 561	4 713	293	1 250
7	110	5 r.o.k	T	6,667	2 545 000	56 561	4 713	293	1 250
8	110	5 r.o.k	T	6,667	2 495 000	56 561	4 713	293	1 250
9	110	5 r.o.k	T	6,667	2 545 000	56 561	4 713	293	1 250
10	110	5 r.o.k	T	6,667	2 545 000	56 561	4 713	293	1 250
11	110	5 r.o.k	T	6,667	2 495 000	56 561	4 713	293	1 250
12	110	5 r.o.k	T	6,667	2 545 000	56 561	4 713	293	1 250
13	110	5 r.o.k	T	6,667	2 545 000	56 561	4 713	293	1 250
14	110	5 r.o.k	T	6,667	2 495 000	56 561	4 713	293	1 250
15	110	5 r.o.k	T	6,667	2 595 000	56 561	4 713	293	1 250

		-0,005	5
S:a:	1 650	100,000	38 125 000 848 420

Per lgh/år:	3 515	15 000
-------------	-------	--------

Andelstal är beräknade efter lägenhetsyta.

Kostnad för bostadsrättshavarens egen värme- vatten- och elförbrukning ingår inte i årsavgiften och redovisas som preliminär beräkning i tabellen ovan. Kostnaden varierar för olika hushåll beroende på antalet boende och även olika konsumtionsmönster. Observera att föreningen har gemensamma el- och vattenabonnemang, verklig förbrukning debiteras från föreningen ut till bostadsrättshavarna genom IMD, individuell mätning av data.

Bredband 100 Mbit	6 840 kr/år	570 kr/mån
-------------------	-------------	------------

F. EKONOMISK PROGNOSS (tusental kronor)

1) Likviditetsprognos

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	848	865	883	900	918	937	1 034	1 142
P-platser	28	29	29	30	30	31	34	38
El-förbrukning	225	230	234	239	244	248	274	303
Vattenförbrukning	53	54	55	56	57	58	59	71
Summa inbetalningar:	1 154	1 177	1 201	1 225	1 249	1 274	1 401	1 554
Utbetalningar								
Låneräntor	450	445	441	436	578	572	624	589
Amortering	183	183	183	183	183	183	183	183
Driftskostnad	423	432	440	449	458	467	516	570
Målning fastighet	0	0	0	0	0	0	525	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	150
Summa utbetalningar:	1 055	1 059	1 063	1 068	1 219	1 222	1 847	1 491
Årets nettoöverskott:	99	118	138	157	31	53	-446	63
Ingående balans:	100							
Kassa behållning:	199	317	455	612	643	695	508	1 159
Avsättning till underhållsfond:	99	101	103	105	107	109	121	133
Ack. Underhållsfond	99	200	303	408	515	625	720	1 320

2) Resultatprognos

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	848	865	883	900	918	937	1 034	1 142
P-platser	28	29	29	30	30	31	34	38
Elförbrukning	225	230	234	239	244	248	274	303
Vattenförbrukning	53	54	55	56	57	58	59	71
Summa intäkter:	1 154	1 177	1 201	1 225	1 249	1 274	1 401	1 554
Kostnader								
Låneräntor	450	445	441	436	578	572	624	589
Driftskostnader	423	432	440	449	458	467	516	570
Avs. underhållsfond	99	101	103	105	107	109	121	133
Avskrivning byggnader	446	446	446	446	446	446	446	446
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	215
Summa kostnader:	1 418	1 424	1 430	1 436	1 589	1 595	1 707	1 953
Bokföringsmässigt resultat:	-264	-247	-229	-212	-340	-320	-306	-400

Akkumulerat bokföringsmässigt resultat:	-264	-511	-740	-951	-1 291	-1 612	-3 598	-4 971
---	------	------	------	------	--------	--------	--------	--------

Förklaringar:

Låneräntor: Snitträntan på föreningens lån under år 1-4 är: 2,46%

Amortering: Föreningen har rak amortering på föreningens lån med 1%. Amorteringen är endast intressant för kassaflödet.

Avsättning: Avsättningen till underhållsfond har beräknats öka med inflationstakten 2% per år. Minsta avsättning enligt stadgarna är 30:-/kvm, finns utrymme kan större avsättningar göras.

Idag görs avsättning med 60:-/kvm. Utvändig målning beräknas ske år 11.

Driftskostnad och årsavgift beräknas öka med 2% per år vilket är Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

I likviditetsprognosen förutsätts att underhållsfonden kommer att användas år 11 för ommålning.

För att föreningens ekonomi skall förbli långsiktigt hållbar kan avgifterna behöva höjas mer än 2% år 11.

Enligt dagens redovisningsregler måste avskrivningar ske enligt rak plan. Detta innebär att avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott. Detta påverkar inte föreningens kassabehållning.

Avskrivningar har beräknats på entreprenadkostnaden exklusive kostnaden för föreningens markförvärv. Den beräknande avskrivningstiden är 100 år. K2 regelverket kommer att användas vid upprättande av föreningens årsredovisning.

Det är styrelsens ansvar att bedöma att nivån på avskrivningar och avsättningen till framtida underhåll görs på ett sådant sätt att föreningen på sikt är ekonomisk hållbar.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen: 2,46%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

ÅR	1% enhet lägre ränta	Avgift enl. prognos	1% enhet högre ränta	1% enhet lägre inflation	Avgift enl. prognos	1% enhet högre inflation
1	403	514	625	511	514	519
2	524	524	634	519	524	529
3	427	535	643	527	535	540
4	438	545	652	534	545	553
5	451	557	663	543	557	568
6	463	568	673	548	568	582
11	527	627	727	592	627	662
16	598	692	786	634	692	750

Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 110 kvm vid:

Ränteökning med 1% tillkommer: 12 167 kr/år + 1 014 kronor/månad.

Ränteminskning med 1% avgår: 12 167kr/år - 1 014 kronor/månad.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Några andra kostnader än ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt skäl beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastghetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.
- 4 En tolfedel av årsavgiften erläggss i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början.
- 5 Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden för föreningens lån samt att göra en förtida räntebindning.
- 6 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 7 Bostadsrättshavaren bör ha giltig hemförsäkring bostadstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Barnabäckens Lycka med org.nr 769635-3726, 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 för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 15 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

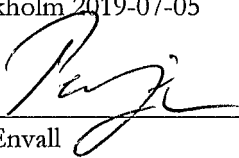
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

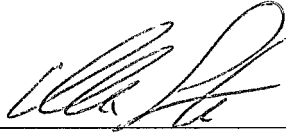
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2019-07-05


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-07-04

Stadgar för Brf Barnabäckens Lycka registrerade 2017-09-27

Registreringsbevis för Brf Barnabäckens Lycka

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 15 lägenheter för bostadsändamål tecknat mellan Götenehus AB och Brf Barnabäckens Lycka, dat. 2018-11-23

Köpekontrakt gällande fastigheten Ingared 5:281, Alingsås kommun, tecknat mellan Götenehus AB Brf Barnabäckens Lycka dat. 2018-10-15

Bygglov dat. 2018-07-05

Offert för finansieringen av Brf Barnabäckens Lycka dat. 2018-06-14

E-post med uppdaterade räntor dat. 2019-07-04

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

