



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Corner 107 i Sävedalen

Sävedalen 2022-02-22

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl

Bostadsmakarna AB

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@bostadsmakarna.se



EKONOMISK PLAN

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Corner 107 i Sävedalen. Styrelsen har sitt säte i Partille.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2020-12-03.

Föreningen har bildats i syfte att köpa fastigheten Partille Ugglum 5:72 och i egen regi låta bygga nyproducerade bostadslägenheter. Fastigheten kommer att innehålla totalt 14 bostadsrättslägenheter fördelat på en huskropp med tre våningar samt inrett vindspan. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 2, 2022, efter godkänd slutbesiktning.

Beräkningar av Brf's årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2022.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett marknadsvärde om 46 325 000 kronor enligt följande:

Fastigheten kommer att förvärfvas genom förvärv av ett aktiebolag (Hyresfastigheter Ugglum Sävedalen AB, org nr 556928-1727). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer vid anskaffningstillfället att vara preliminär, och motsvara bolagets egna kapital med ett preliminärt bestämt justeringsbelopp. Någon reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens värde och dess bokförda värde skall ej ske. Fastigheten kommer därefter att överföras från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen till bokfört värde. Föreningen färdigställer därefter fastigheten i enlighet med lägenhets- och fastighetsbeskrivningen. Efter entreprenadens färdigställande fastställs det preliminära justeringsbeloppet som ligger till grund för köpeskillingen för aktierna i aktiebolaget, så att föreningens totala köpeskillning för a) aktierna i aktiebolaget, b) fastigheten och c) föreningens totala färdigställandekostnader (= föreningens samtliga kostnader för färdigställande inkl entreprenadkostnader, kostnader för pantbrev, lagfart, anslutningskostnader, mäklararvoden mm) kommer att uppgå till maximalt 46 325 000 kr, vilket således är bostadsrättsföreningens totala anskaffningskostnad.

Säljaren av aktierna garanterar att summan av punkterna a)-c) uppgår till maximalt 46 325 000 kr.

I Regeringsrättens (numera Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning. För det fall föreningen framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Hyresfastigheter Ugglum Sävedalen AB, org nr 556928-1727, har ej haft annan verksamhet och kommer att likvideras på säljarens bekostnad efter tillträdet.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det s k bostadsrättsstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för det yttre underhållet och bostadsrättshavarna svarar för det inre underhållet av sina respektive bostadsrätter.

Byggnadernas bokförda värde i Brf Corner 107 i Sävedalen förväntas uppgå till 35 447 890 kr. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaderna delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 62 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av dels amortering på föreningsbelåningen och dels årlig avsättning till yttre underhållsfond.

Fram till tillträdet har föreningen postadress:
c/o Svenska Boställen
Industrivägen 55
433 61 Sävedalen

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Partille Ugglum 5:72	
Adress	Göteborgsvägen 107 433 63 Sävedalen (även Brattåskärsvägen 7)	
Kommun, län	Partille kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal	996,3 m ²	
Lägenheter varav bostäder	720,0 m ²	14 st
Lokaler	0 m ²	
Total area	720 m ²	(enligt uppgift från styrelsen)
Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 4 våningar	
Byggnadsår	2021/2022	
Värdeår	2022	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan för Göteborgsvägen, mittendelen 2 KS 2004:322	
Taxeringsvärde	21 320 000 SEK varav markvärde 4 320 000 SEK (beräknat)	
Typkod	320 (efter omtaxering)	
Försäkringar	Fullvärde	

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan Ja

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan Nej
Vind Nej
Gårdshus Ja
Soputrymmen Sopkärl på gården
TV & Bredband Fiber
Servitut Inga kända

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Betong/ stål
Fasader	Trä
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plan ovandel med papp och sluttande delar med täckning av bandfalsad plåt
Fönster	3-glas, karmar & bågar av trä, utvändigt klädda med aluminium
Trapphus	Ja
Balkonger	Ja, alla lägenheter har balkong o/e uteplats
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med energiåtervinning
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Rum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat

Utrustning i kök	Köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, induktionshäll, ugn/micro, diskmaskin samt kyl/frys
Utrustning i badrum	Handfatskommod, wc-stol, duschplats, handdukstork Kombimaskiner för tvätt & tork inbyggda i högskåp
Förrådsutrymmen	I lägenheterna

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Corner 107 i Sävedalen köper fastigheten Parille Ugglum 5:72 samt entreprenad mm för en summa om 46 325 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2 BTA)
Fastighet + entreprenad + aktier	46 325 000	64 340
Lagfartskostnad	0	
Pantbrevskostnader	0	
Kassa + Renoveringsfond	50 000	
Föreningsbildning	0	
Moms föreningsbildning	0	
Bankkostnader	0	
Totalt	46 375 000	

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 29 300 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	3 240 000	2,00%	64 800	32 400	3 mån
Lån 2	3 240 000	2,50%	81 000	32 400	3 år
Lån 3	3 240 000	3,00%	97 200	32 400	5 år
Summa lån	9 720 000		243 000	97 200	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser *	36 655 000				
Totalt	46 375 000		243 000	97 200	

* Säljaren garanterar att köpa alla eventuellt osålda bostadsrätter på tillträdesdagen, till de villkor som anges i denna Ekonomiska plan..

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader samt amorteringar redovisas i nedanstående tabell.

Driftskostnader

Föreningens årliga drifts- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drifts- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 313 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser aktuell nivå år 2022 och uppgår till 1519 kr per enhet (lgh) och år. *

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 62 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader och amortering (från föregående sida)	340 200	473
Drifts- och underhållskostnader	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	12 000	17
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	29 500	41
Försäkring, fullvärde inkl brf-fyllägg och styrelseansvar	16 250	23
Fastighetsskötsel/snöröjning	18 000	25
Renhållning	15 000	21
Vatten/avlopp	21 000	29
Värme	67 500	94
Fastighetsel	8 000	11
Hisservice	5 000	7
TV/Bredband, Övrigt	33 000	46
Summa drift och underhåll	225 250	313
Övriga kostnader	(kr)	(kr/m²)
Fastighetsskatt (lokaler)	0	0
Fastighetsavgift (lägenheter, * Skattebefriad i 15 år)	0	0
Yttre fond, 30 kr/(BOA+LOA)	21 600	30
Tomträttsavgäld	0	0
Summa övrigt	21 600	30
Totalkostnad	587 050	815

* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (dvs värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till yttre underhållsfond finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas viktade andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas viktade andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Årsavgifter	515 050	715
Hysesintäkter	72 000	
Övriga intäkter	0	
Totalt	587 050	

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 14 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt är 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt ev lokaler presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m ²)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF** (kr/mån)
1	Göteborgsvägen 107	1001	bv	2	42,0	1,05	5,83%	2 195 000	0	2 195 000	31 571	2 631
2	Göteborgsvägen 107	1002	bv	2	50,0	1,00	6,94%	2 625 000	0	2 625 000	35 795	2 983
3	Göteborgsvägen 107	1003	bv	2	50,0	1,00	6,94%	2 495 000	0	2 495 000	35 795	2 983
4	Göteborgsvägen 107	1004	bv	1	25,0	1,20	3,47%	1 450 000	0	1 450 000	21 477	1 790
5	Göteborgsvägen 107	1101	1	2	50,0	1,00	6,94%	2 595 000	0	2 595 000	35 795	2 983
6	Göteborgsvägen 107	1102	1	2	50,0	1,00	6,94%	2 595 000	0	2 595 000	35 795	2 983
7	Göteborgsvägen 107	1103	1	2	50,0	1,00	6,94%	2 425 000	0	2 425 000	35 795	2 983
8	Göteborgsvägen 107	1104	1	2	50,0	1,00	6,94%	2 425 000	0	2 425 000	35 795	2 983
9	Göteborgsvägen 107	1201	2	2	50,0	1,00	6,94%	2 625 000	0	2 625 000	35 795	2 983
10	Göteborgsvägen 107	1202	2	2	50,0	1,00	6,94%	2 625 000	0	2 625 000	35 795	2 983
11	Göteborgsvägen 107	1203	2	2	50,0	1,00	6,94%	2 525 000	0	2 525 000	35 795	2 983
12	Göteborgsvägen 107	1204	2	2	50,0	1,00	6,94%	2 525 000	0	2 525 000	35 795	2 983
13	Göteborgsvägen 107	1301	3	3	77,0	0,95	10,69%	3 900 000	0	3 900 000	52 368	4 364
14	Göteborgsvägen 107	1302	3	3	76,0	0,95	10,56%	3 650 000	0	3 650 000	51 688	4 307
Totalt lgh					720,0	1,00	100,00%	36 655 000	0	36 655 000	515 050	42 921
Övriga intäkter:												
Lokaler					0 m ²					0 kr/mån		0 kr/år
Garage					0 st					0 kr/mån		0 kr/år
P-platser					12 st					500 kr/mån		72 000 kr/år
TOTALT					720 m²					Hyresintäkter, totalt:	72 000 kr/år	

* Med yta avses BOA

** I månadsavgiften ingår bredbandsanslutningen Telia 100/100 samt ett baspaket TV-kanaler.

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	515 050	525 351	535 858	546 575	557 507	568 657	627 843	693 189
Hysesintäkter	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 903
Summa	587 050	598 791	610 767	622 982	635 442	648 151	715 611	790 092
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	225 250	229 755	234 350	239 037	243 818	248 694	274 578	303 157
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	28 621
Yttre fond	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	26 330	29 071
Summa	246 850	251 787	256 823	261 959	267 198	272 542	300 909	360 849
Kapitalkostnader								
Låneräntor	243 000	240 570	238 140	235 710	248 832	246 240	262 440	247 860
Amortering	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200
Summa	340 200	337 770	335 340	332 910	346 032	343 440	359 640	345 060
Årsresultat	0	9 234	18 604	28 113	22 211	32 168	55 062	84 183
Ingående fond	50 000							
Akkumulerat förvaltn.netto	0	59 234	77 838	105 951	128 162	160 331	417 141	835 348
Akkumulerad yttre fond	0	21 600	43 632	66 105	89 027	112 407	236 514	373 538
Likviditet	50 000	80 834	121 470	172 056	217 189	272 738	653 655	1 208 886
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Resultat före avskrivningar	0	9 234	18 604	28 113	22 211	32 168	55 062	84 183
Avskrivning med 1,6% (prel)*	567 166	567 166	567 166	567 166	567 166	567 166	567 166	567 166
varav amorteras	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200
varav avsätts i yttre fond	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	26 330	29 071
varav årets resultat	0	9 234	18 604	28 113	22 211	32 168	55 062	84 183
Resultat efter avskrivning	-448 366	-438 700	-428 890	-418 931	-424 374	-413 950	-388 574	-356 712

* Föreningen tillämpar komponentavskrivning (även kallad K3) och den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 62 år, vilket innebär en avskrivning med ca 1,6% årligen.

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 715 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 1 procentenhet från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 2 procentenheter från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2 (BOA)	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	715 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	45	6,29%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	90	12,58%
p 4 El, vatten och värme +25%	34	4,68%
p 5 Hyresintäkt - 30%	30	4,19%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	59	8,28%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	322	332	342	352	363	374	433
Övriga kostnader	31	32	33	34	35	36	42
Hyresintäkter	103	106	109	113	116	119	138
Avgift per BOA	737	759	782	805	829	854	990
Inflation	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll	325	338	352	366	381	396	482
Övriga kostnader	31	32	34	35	36	38	46
Hyresintäkter	104	108	112	117	122	127	154
Avgift per BOA	744	774	805	837	870	905	1 101

10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.


Anskaffningskostnad (kr/kvm)		(yta)	
Köpeskillning	64 340	(BOA+LOA)	
Lagfart	0	(BOA+LOA)	
Pantbrev	0	(BOA+LOA)	
Föreningsbildning (inkl moms)	0	(BOA+LOA)	
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)		(yta)	
Föreningsbelåning, år 1	13 500	(BOA+LOA)	
Insatser i genomsnitt	50 910	(BOA)	
Förhållande lån/insats	21,0%	(lån av total)	
Amorteringstakt	1,0%		
Amortering	135	(BOA+LOA)	
Räntekostnad	338	(BOA+LOA)	
Drift och underhåll (kr/kvm)		(yta)	
Driftskostnader	313	(BOA+LOA)	
Driftskostnader inkl skatt o yttre fond	30	(BOA+LOA)	
Total drifts- och kapitalkostnader	815	(BOA+LOA)	
Ingående renoveringsfond	69	(BOA+LOA)	
Avsättning till yttre fond	30	(BOA+LOA)	
Resultatprognos (kr/kvm)		(yta)	
Månadsavgift per BOA	715	(BOA)	
Hysesintäkter från lokaler per BOA	0	(BOA)	
Hysesintäkter totalt per BOA	100	(BOA)	
Avskrivningar (prel.)	788	(BOA+LOA) 1,60%	
Kassaflödesprognos (kr/kvm)		(yta)	
	år 1	år 11	
Summa intäkter	815 (BOA+LOA)	994 (BOA+LOA)	
Summa utgifter (inkl amortering)	815 (BOA+LOA)	917 (BOA+LOA)	
Summa kassaflöde	69 (BOA+LOA)	908 (BOA+LOA)	

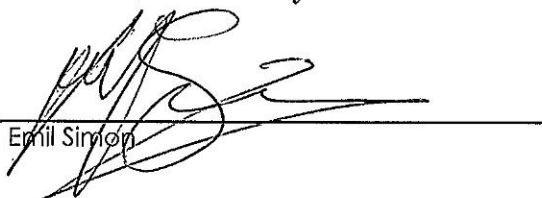
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt, om inte detta tillägg upphandlats kollektivt av föreningen.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Sävedalen 2022-02-22


Lars Blomqvist


Björn Jerdborg


Emil Simon

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2022
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1 519
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastigheterna

Befintliga pantbrev	29 300 000 (kr)
Antal lägenheter	14 (st)
Taxeringsvärde (kr)	21 320 000 (beräknat)

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas på bokfört värde: (säljaren betalar avgiften)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 23,5%
 Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 76,5%

Bokfört värde fill grund för avskrivningar 35 447 890 (baserat på % av taxv. fastighet)

KB KA

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	515 050	525 351	535 858	546 575	557 507	568 657	580 030	591 631	603 463	615 532	627 843	693 189
Hysesintäkter	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	81 084	82 705	84 359	86 047	87 768	96 903
Summa	587 050	598 791	610 767	622 982	635 442	648 151	661 114	674 336	687 823	701 579	715 611	790 092
Drifts- och underhållskostnader												
Drift och underhåll	225 250	229 755	234 350	239 037	243 818	248 694	253 668	258 741	263 916	269 195	274 578	303 157
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fasfighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fasfighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28 621
Yttre fond	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	24 325	24 812	25 308	25 814	26 330	29 071
Summa	246 850	251 787	256 823	261 959	267 198	272 542	277 993	283 553	289 224	295 009	300 909	360 849
Kapitalkostnader												
Låneräntor	243 000	240 570	238 140	235 710	248 832	246 240	243 648	241 056	238 464	265 356	262 440	247 860
Amortering	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200	97 200
Summa	340 200	337 770	335 340	332 910	346 032	343 440	340 848	338 256	335 664	362 556	359 640	345 060
Årsresultat	0	9 234	18 604	28 113	22 211	32 168	42 272	52 527	62 935	44 014	55 062	84 183
Ingående fond	50 000											
Akkumulerat förvaltningsnetto	0	59 234	77 838	105 951	128 162	160 331	202 603	255 130	318 065	362 079	417 141	835 348
Akkumulerad yttre fond	0	21 600	43 632	66 105	89 027	112 407	136 255	160 581	185 392	210 700	236 514	373 538
Likviditet	50 000	80 834	121 470	172 056	217 189	272 738	338 859	415 711	503 457	572 779	653 655	1 208 886
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Lån 1 *	3 240 000	3 207 600	3 175 200	3 142 800	3 110 400	3 078 000	3 045 600	3 013 200	2 980 800	2 948 400	2 916 000	2 754 000
Amortering	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,50%	3,50%
Räntekostnad	64 800	64 152	63 504	62 856	77 760	76 950	76 140	75 330	74 520	103 194	102 060	96 390
Lån 2	3 240 000	3 207 600	3 175 200	3 142 800	3 110 400	3 078 000	3 045 600	3 013 200	2 980 800	2 948 400	2 916 000	2 754 000
Amortering	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400
Ränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Räntekostnad	81 000	80 190	79 380	78 570	77 760	76 950	76 140	75 330	74 520	73 710	72 900	68 850
Lån 3	3 240 000	3 207 600	3 175 200	3 142 800	3 110 400	3 078 000	3 045 600	3 013 200	2 980 800	2 948 400	2 916 000	2 754 000
Amortering	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400
Ränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnad	97 200	96 228	95 256	94 284	93 312	92 340	91 368	90 396	89 424	88 452	87 480	82 620

* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (Lån 1) är 2,5% fr om år 5 och 3,5% fr o m år 10.

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Corner 107 i Sävedalen, org. nr. 769639-3409, och får härmed avge följande intyg.

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.

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.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

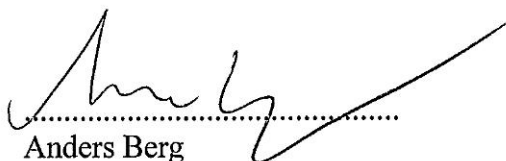
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

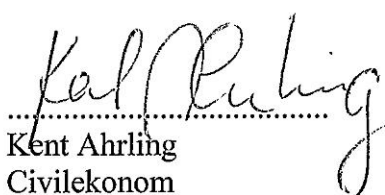
Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgåts.

Stockholm 2022-03-28



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2022-03-28



Kent Ahrling
Civilekonom

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



Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Corner 107 i Sävedalen

Organisationsnummer 769639 – 3409

Ekonomisk plan undertecknad av styrelsen 2022-02-22

Bygglovsbeslut från Partille Kommun 2021-05-24

FDS utdrag avseende Partille Ugglum 5:72 2022-02-17

Registreringsbevis Brf Corner 107 i Sävedalen 2020-12-03

Registreringsbevis Hyresfastigheter Ugglum Sävedalen AB 2019-12-23

Stadgar registrerade 2020-12-03

Bankkoffert Nordea 2022-02-21

Entreprenadkontrakt mellan Brf Corner 107 i Sävedalen och

Per Jacobsson Bygg i GBG AB med ändringsavtal undertecknat odaterat

Beräkning av taxeringsvärde

Garanti för entreprenadens genomförande och ekonomi samt att köpa ev. osålda lägenheter JAPE Projekt AB 2021-01-19

Registreringsbevis för JAPE Projekt AB 2019-09-27

Aktieöverlåtelseavtal mellan JAPE Projekt AB och Brf Corner 107 i Sävedalen
2021-06-21

Sammanställning över förvärvskostnader för Brf Corner 107 i Sävedalen

Köpebrev avseende Partille Ugglum 5:72 mellan Hyresfastigheter Ugglum
Sävedalen AB och Brf Corner 107 i Sävedalen 2021-06-21

Skuldebrev Brf Corner 107 i Sävedalen och JAPE Projekt AB 2021-06-21

