

Ekonomisk plan

Denna kostnadskalkyl 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 lägenheterna
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerad av Bolagsverket 2014-05-05

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Luftseglaren som har sitt säte i Göteborgs kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2014. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Fastigheten Göteborg Amhult 205:1 kommer att genom tredimensionell fastighetsbildning bilda två fastigheter. Ursprungsfastigheten kommer att innehålla garage, lokaler etc. Den nybildade fastigheten som kommer att innehålla 52 stycken lägenheter samt förråd, installationsutrymmen och trapphus har överlåtits från Terrester till sitt dotterbolag Alfa Bostad i Torslanda AB. Samtliga aktier i Alfa Bostad i Torslanda AB kommer sedan att överlätas till Föreningen. Byggnadsprojektet har genomförts enligt avtal med Wäst-Bygg AB.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan vilket beräknas ske under maj 2014. Byggnationen beräknas vara slutförd i maj 2014 med inflyttning från maj till juli 2014.

2014042907305

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Amhult 205:2 (tredimensionell fastighetsbildning pågår)
Adress	Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda
Bostadsarea	4 030 m ²
Övrigt	0 m ²
Total area	4 030 m ²
Byggnadernas utformning	Flerbostadshus i 5 våningar innehållande 52 st bostadslägenheter. I en separat fastighet under föreningens fastighet finns garage och lokaler.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2014.
Taxeringsvärde	Beräknat taxeringsvärde 62 000 000 kr.
Typkod	Fastigheten ska taxeras med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Byggherren har tecknat byggförsäkring. Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan/Tomtmark	Gräsbilagda ytor med vissa planteringar.
--------------------	--

Gemensamma utrymmen och lokaler

Övrigt:	Apparatrum, förråd, barnvagns- och cykelförråd i källarplan.
---------	--

2014042907306

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Gjuten källargrund
Stomme	Betong
Fasader	Putsade fasader samt tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betongpannor med plåtdetaljer
Balkonger	Balkonger/uteplatser och terrasser tillhörande lägenheter
Hiss	Ja
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-tv/Bredband	Telia

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett 3-stav	Målat
Kök	Parkett 3-stav	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, micro, elspis, fläkt, skåpinredning	
Utrustning i badrum/WC	Varierande standard i form av dusch, tvättställ, wc-stol och golvvärme (el), handdukstork (el) och tvättpelare.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning.

2014042907307

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Luftseglaren org nr 769625-4494 är beräknad till en summa om 165 075 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en fond på 100 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet. Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	165 075 000 kr
Fond	100 000 kr
Totalt	165 175 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i mars 2014. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	12 700 000 kr	2,77%	351 790 kr	38 100 kr	1 år
Lån 2	12 700 000 kr	2,96%	375 920 kr	38 100 kr	3 år
Lån 3	12 700 000 kr	3,44%	436 880 kr	38 100 kr	5 år
Summa lån	38 100 000 kr				
Insatser	127 075 000 kr				
Totalt	165 175 000 kr		1 164 590 kr	114 300 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter tidigare ägares resultaträkning samt efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 272 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsyta.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 278 890 kr	317
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m ²)
Löpande underhåll	50 000 kr	12 kr
Ekonomisk förvaltning och administration	85 000 kr	21 kr
Fastighetsskötsel/städning	140 000 kr	35 kr
Försäkring	35 000 kr	9 kr
Renhållning/sophantering	75 000 kr	19 kr
Vatten/avlopp/el	150 000 kr	37 kr
Värmekostnader	410 000 kr	102 kr
Kommunikation	150 000 kr	37 kr
Summa	1 095 000 kr	272 kr
Budgetreserv/avskrivning	166 000 kr	41 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	186 000 kr	46 kr
Totalt	2 725 890 kr	676 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Varm- och kallvatten mäts separat och debiteras medlemmen.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	2 500 890 kr
Debitering kall- och varmvatten	225 000 kr
Totalt	2 725 890 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 52 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan. Alla ytor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

Lägenhets nummer	Hus nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1/A11	1	1	1	rok	37,3	0,93%	1 200 000	26 148	2 179
2/A13	1	1	3	rok	70,8	1,76%	2 200 000	44 440	3 703
3/B11	1	1	4	rok	88,1	2,19%	2 750 000	53 886	4 491
4/B13	1	1	4	rok	100,2	2,49%	2 950 000	60 493	5 041
5/D11	1	1	3	rok	74,9	1,86%	2 200 000	46 679	3 890
6/D13	1	1	4	rok	91,2	2,26%	2 775 000	55 579	4 632
7/E11	1	1	3	rok	70,8	1,76%	2 300 000	44 440	3 703
8/E12	1	1	3	rok	77,4	1,92%	2 400 000	48 044	4 004
9/E13	1	1	2	rok	65,5	1,63%	1 900 000	41 546	3 462
10/F11	Radhus	1&2	4	rok	100,0	2,48%	3 165 000	60 384	5 032
11/A21	1	2	2	rok	65,3	1,62%	1 900 000	41 437	3 453
12/A22	1	2	3	rok	75,9	1,88%	2 450 000	47 225	3 935
13/A23	1	2	3	rok	70,8	1,76%	2 300 000	44 440	3 703
14/B21	1	2	3	rok	74,5	1,85%	2 350 000	46 460	3 872
15/B22	1	2	2	rok	58,2	1,44%	1 750 000	37 560	3 130
16/B23	1	2	4	rok	97,4	2,42%	2 950 000	58 964	4 914
17/C21	1	2	3	rok	76,4	1,90%	2 400 000	47 498	3 958
18/C22	1	2	4	rok	100,3	2,49%	3 100 000	60 548	5 046
19/C23	1	2	3	rok	80,1	1,99%	2 500 000	49 518	4 126
20/D21	1	2	3	rok	74,5	1,85%	2 350 000	46 460	3 872
21/D22	1	2	2	rok	58,2	1,44%	1 750 000	37 560	3 130
22/D23	1	2	3	rok	74,5	1,85%	2 350 000	46 460	3 872
23/E21	1	2	3	rok	70,8	1,76%	2 400 000	44 440	3 703
24/E22	1	2	3	rok	77,4	1,92%	2 450 000	48 044	4 004
25/E23	1	2	2	rok	65,3	1,62%	1 900 000	41 437	3 453
26/A31	1	3	2	rok	65,2	1,62%	1 950 000	41 382	3 449
27/A32	1	3	3	rok	75,9	1,88%	2 550 000	47 225	3 935
28/A33	1	3	3	rok	70,8	1,76%	2 350 000	44 440	3 703
29/B31	1	3	3	rok	74,5	1,85%	2 425 000	46 460	3 872
30/B32	1	3	2	rok	58,1	1,44%	1 800 000	37 505	3 125
31/B33	1	3	4	rok	97,4	2,42%	2 985 000	58 964	4 914
32/C31	1	3	3	rok	76,4	1,90%	2 500 000	47 498	3 958
33/C32	1	3	4	rok	100,3	2,49%	3 200 000	60 548	5 046
34/C33	1	3	3	rok	80,1	1,99%	2 550 000	49 518	4 126

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUFTSEGLAREN

Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda

Organisations nr 769625-4494

2014042907311

35/D31	1	3	3 rok	74,5	1,85%	2 350 000	46 460	3 872
36/D32	1	3	2 rok	58,1	1,44%	1 800 000	37 505	3 125
37/D33	1	3	3 rok	74,5	1,85%	2 350 000	46 460	3 872
38/E31	1	3	2 rok	63,7	1,58%	2 000 000	40 563	3 380
39/E32	1	3	3 rok	74,3	1,84%	2 500 000	46 351	3 863
40/E33	1	3	2 rok	64,0	1,59%	2 000 000	40 727	3 394
41/A41	1	4	2 rok	63,5	1,58%	2 050 000	40 454	3 371
42/A42	1	4	3 rok	73,0	1,81%	2 550 000	45 641	3 803
43/A43	1	4	2 rok	63,8	1,58%	2 025 000	40 618	3 385
44/B41	1	4	3 rok	87,5	2,17%	2 650 000	53 558	4 463
45/B43	1	4	4 rok	106,0	2,63%	3 350 000	63 660	5 305
46/C41	1	4	3 rok	73,2	1,82%	2 400 000	45 750	3 813
47/C42	1	4	4 rok	100,3	2,49%	3 300 000	60 548	5 046
48/C43	1	4	3 rok	79,9	1,98%	2 600 000	49 409	4 117
49/D41	1	4	3 rok	87,8	2,18%	2 700 000	53 722	4 477
50/D43	1	4	3 rok	87,8	2,18%	2 700 000	53 722	4 477
51/C52	1	5	4 rok	124,8	3,10%	3 950 000	73 925	6 160
52/C53	1	5	2 rok	78,4	1,95%	2 750 000	48 590	4 049
Totalt lgh				4 030	100%	127 575 000	2 500 890	208 408

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m2)
Insatser och upplåtelseavgifter	31 535 kr
Belåning i förening	9 455 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	359 kr
Förvärvskostnad	40 990 kr
Genomsnittlig årsavgift	621 kr

9. 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, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	2500890	2550908	2601926	2653964	2707044	2761185	3048571
Hysesintäkter	225000	229500	234090	238772	243547	248418	274274
Summa	2725890	2780408	2836016	2892736	2950591	3009603	3322845
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	1095000	1116900	1139238	1162023	1185263	1208968	1334799
Budgetreserv	166000	169320	172706	176161	179684	183277	202353
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Yttre fond	186000	189720	193514	197385	201332	205359	226733
Summa	1447000	1475940	1505459	1535568	1566279	1597605	1763885
Kapitalkostnader							
Låneräntor	1164590	1161096	1158730	1156364	1153998	1151632	1139802
Amorteringar	114300	120015	136007	144785	154130	164078	210718
Summa	1278890	1281111	1294737	1301149	1308128	1315710	1350520
Årsresultat	0	23357	35820	56019	76183	96288	208439
Likviditet							
Ingående fond	100000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	100000	123357	159176	215195	291379	387666	1189696
Ackumulerad yttre fond	0	186000	375720	569234	766619	967951	2200106
Likviditet	100000	309357	534896	784430	1057998	1355618	3389802

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 621 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 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 beräknade totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2	ökning
Dagens avgiftsnivå	621 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	63 kr	10,16%
El, vatten och värme +25%	35 kr	5,60%
Hyresintäkt - 30%	17 kr	2,70%
Ökad belåning 10% av beräknat taxeringsvärde	43 kr	6,87%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Inflations prognos (kr/m2)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	272	280	288	297	306	315	365
Övriga kostnader	405	417	429	442	456	469	544
Hyresintäkter	56	58	59	61	63	65	75
Avgift	621	639	658	678	699	719	834

2014042907314

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

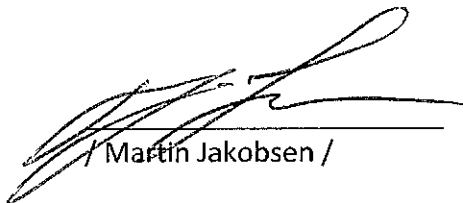
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

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 vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Varm- och kallvatten debiteras separat efter förbrukning.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Torslanda 2014-04-25



/ Annika Corneliussen /



/ Martin Jakobsen /



/ Donald Persson /

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Luftseglaren, org.nr. 769625-4494, i Göteborgs kommun, undertecknad 2014-04-25, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas femtiotvå lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

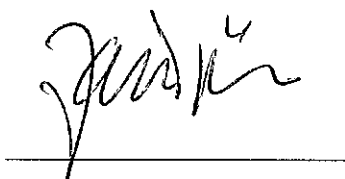
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, köpeavtal inklusive bilagor, upphandlingsprotokoll totalentreprenad, garanti osålda lägenheter, finansieringsoffert, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

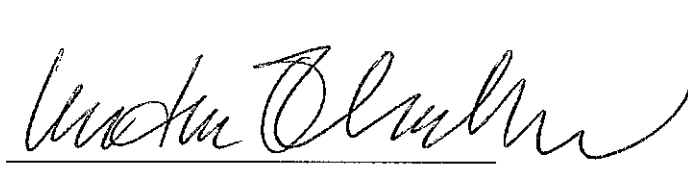
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2014-04-28

Växjö 2014-04-28



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.