

Organisationsnummer 769630-8985

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÄLLTORPS GÅRD,
TROLLHÄTTANS KOMMUN**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12
I. Särskilda förhållanden	sid. 13

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hälltorps Gård, Trollhättans kommun, org. nr 769630-8985, registrerades hos Bolagsverket 2015-10-08. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har uppfört tre parhus samt fem flerfamiljshus med totalt 21 lägenheter, inom fastigheten Brunnsäppet 3 samt Bergsviksäppet 1 i Trollhättans kommun. Husen och förrådslängor placeras så att innegårdar skapas. Föreningen har två gemensamma teknikrum och miljöhus, bergvärmecentral och elcentral. 24 parkeringsplatser samt 5 parkeringsplatser för besök eller funktionshindrade finns till föreningens förfogande.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena för mark under första kvartalet 2017. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske 1-2 månader innan den planerade inflyttningen augusti 2018.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 200 000 kr respektive 400 000 kr för lägenheter där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

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 köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Peab AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Brunnsäppet 3, Bergsviksäppet 1
Adress	Pomonavägen 14-28, Trollhättan
Tomtyta	4042 kvm resp 3904 kvm
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA	1441m ²
Antal parkeringsplatser	24 markparkeringsplatser samt 5st besöksplatser och parkering för funktionsförhindrade.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 21 bostadslägenheter, fördelat i tre parhus samt fem flerfamiljshus i ett plan. Byggnaderna är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Samtliga lägenheter har uteplats/altan i markplan.

Bostadshusen grundläggs på platta på mark. Hela stommen är uppbyggd av trä. Ytterväggarna isoleras med mineralull, och har ventilerad fasad av träpanel. Taken är belagda med taktegel/papp.

Uppvärmning sker genom bergvärmepumpar och vattenburna radiatorer. Ventilation sker med mekanisk till-frånluft med värmeåtervinning.

Bygglov daterat 2016-01-29. Fastigheten innehas med äganderätt.

Lägenheterna är försedda med separat mätning av kall- och varmvatten samt el, och debiteras efter uppmätt verklig förbrukning.

Gemensamma utrymmen

Komplementbyggnader uppförs på fastigheten i nära anslutning till husen där teknikrum, förråd, möjlighet till cykelförvaring, samt ouppvärmda oisolerade lägenhetsförråd finns lokaliserade.

Miljöhus är placerat centralt på fastighet intill teknikrum.

Fastigheten kan komma att ingå i gemensamhetsanläggning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	1 våning.
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Lägenhetsavskiljande väggar i trä
Innerväggar:	Innerväggar av gips och trärcglar.
Stomkomplettering:	Ytterväggar med stomme av trä, invändigt klädd med spånskiva och gips, isolering av mineralull, Ytskikt av liggande träpanel.
Yttertak:	Betongpannor
Uteplatser:	Uteplatser beläggs med trätrall. Eluttag och belysning.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av Alu/trä.
Fönsterbänkar:	Natursten
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat abonnemang med Telia om Triple Play, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemang för digital-TV, bredbandstelefonti och bredband.
Uppvärmningssystem:	Bergvärme och vattenburna radiatorer. Varm och kallvatten mäts för respektive lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk ventilation med från- och tilluftaggregat (FIX) med återvinning, ett aggregat per lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Hall	Ekparkett, klinker vid entré	Målad vit Sockel vit	Gips Målad vit	Garderobers enligt ritning.
Kök	Ekparkett	Målad vit Sockel vit Stänkskydd vit 100x300	Gips Målad vit	Bänkskiva i laminat, spis med glaskeramikhäll, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn. Belysningsarmatur med eluttag under väggskåp. Fönsterbänk i natursten.
WC/dusch/tvätt	Klinker ljus kulör 200x200	Kakel vitt 200x400	Målat	Golvstående wc-stol, tvättställ med kommod i vitt utförande, spegelskåp ovan kommod med belysning och eluttag. Handdukstork kombinerad vatten/el. Duschvägg med duschdörrar. Belysningsarmatur i tak. Tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum	Ekparkett	Målad vit Sockel vit	Gips Målad vit	Fönsterbänk i natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målad vit Sockel vit	Gips Målad vit	Garderobers enligt ritning. Fönsterbänk i natursten.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på köpekontrakt och entreprenadkontrakt.

(inkl mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)

63 120 000

Startkassa

100 000

Summa kronor

63 220 000

Skattingsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till

19 461 000 :- för bostadsdelen.

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 200 000 kr respektive 400 000 kr. För att möjliggöra att de minskade kapitalutbetalningarna i föreningen endast kommer de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

I syfte att kunna hantera individuellt anpassade upplåtelseavgifter fördelas årsavgifterna till föreningen efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalutbetalningar för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 400 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av ägandetsammanställningen. Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalutbetalningar för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalutbetalningar och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Finansieringsplan

Lån	Belopp kr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Nytt lån avseende andelstal 1	4 862	Pantbrev	3 år	1,79	87	12
Nytt lån avseende andelstal 1	4 862	Pantbrev	4 år	2,09	102	12
Nytt lån avseende andelstal 1	7 556	Pantbrev	5 år	2,50	189	19
Nytt lån avseende andelstal 2*	3 400	Pantbrev	4 år	2,09	71	16
Summa lån	20 680				449	59
Insatser	37 540					
Upplåtelseavgifter**	5 000					
Summa finansiering	63 220					

Insatserna och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna ekonomiska plan.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Med en bedömd amortering år 1 för andelstal 1 om 0,25% samt andelstal 2 om 0,48%. Serieplan 50 år.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	449 000	
Avskrivningar**	436 000	885 000

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall

Teknisk förvaltning (Fastighetsskötsel, snöröjning)	115 000	
Vattenförbrukning (Lägenheterna debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	130 000	
Uppvärmning av byggnader. Bergvärme	90 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debeteras separat och ingår ej i årsavgiften)	25 000	
Hushållsel och komfortvärme golv (debeteras separat och ingår ej i årsavgift)*	60 000	
Förbrukning fastighetsel inkl abonnemangsavgift, (exkl hushållsel)*	90 000	
Sophantering	40 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefoni (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	56 000	
Mätjänst	7 000	
		513 000

Underhåll

Löpande underhåll	25 000	25 000
-------------------	--------	--------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar

Föreningens fastighetsunderhåll bygger på en avsättning lika med minimikravet enligt stadgarna.
0,3% av föreningens taxeringsvärde på bostadsbyggnaden 16 400 000 kr

	50 000	50 000
--	--------	--------

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	23 000	
Ekonomisk förvaltning (arvode till ekonomisk förvaltare, mätjänst etc.)	56 000	
Försäkringar	18 000	97 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetskatt flerbostadshus Lokaler och garage***	0	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	0
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		Kronor 1 670 000

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Grundutbudet Tello triple play ingår i månadsavgiften. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motortvättare) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätternas och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 63 120 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 10 800 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt I:2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2019 - 2034. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandearat.

**** Varje bostadsrättshavare debiteras el och vatten efter uppmätt förbrukning. Se även under kapitel Årsavgifter (sidan 8) för redovisning av uppskattad debitering av hushållsel samt vattenförbrukning.

<i>Årsavgifter*</i>		1 060 000
<p>I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.</p>		
Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvattnet		155 000
Debitering hushållsel **		60 000
<i>Övriga intäkter</i>		
Hyror parkeringsplats	Prel. 24 platser á 250 kr per plats och månad. Inkl ev vakans om 10%	64 800
Intäkt räntor, netto		0
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER		<u>Kronor 1 339 800</u>
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***		<u>Kronor -330 200</u>
KASSAFLÖDE ****		<u>Kronor 96 800</u>

* Med årlig löpande kostnad avses i denna ekonomisk plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare.

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 50 000 kr och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på 46 800 kr

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift	29 521 kr per m ² BOA
Lån kronor per kvadratmeter upplåtet lägenhetsarea	14 351 kr per m ² BOA
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar, administration, tappvatten och hushållsel.	545 kr per m ² BOA
Uppskattade driftskostnad som debiteras separat efter egen förbrukning, så som tappvatten och hushållsel.	149 kr per m ² BOA
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter	43 803 kr per m ² BOA
Avsättning till underhållsfond + avsättningslagar	337 kr per m ² BOA
Avsättning till underhållsfond + amortering	108 kr per m ² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	378 000		378 000	
Amortering av lån avseende andelstal 1			43 000	
Avskrivning	436 000	814 000		421 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	613 000		613 000	
Löpande underhåll	25 000		25 000	
Avsättningar till yttre underhåll	50 000		50 000	
Administration	97 000		97 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	0	785 000	0	785 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	71 000		71 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		71 000	16 000	87 000
Summa kostnader respektive utbetalningar		1 670 000		1 293 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		973 000		973 000
<i>Årsavgift avseende andelstal 2 *</i>		87 000		87 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	155 000		155 000	
Intäkter från parkeringsplatser	64 800		64 800	
Debitering hushållsel	60 000		60 000	
Intäktsräntor, netto	0	279 800	0	279 800
Summa intäkter respektive inbetalningar		1 339 800		1 339 800
Bokföringsmässigt resultat		-330 200		
Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för exempelvis amortering eller ökade driftkostnader				46 800

* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på dessa lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt räntenivån för detta lån.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhetsförteckning		Lägenhetsförteckning		Lägenhetsförteckning		Lägenhetsförteckning		Lägenhetsförteckning		Lägenhetsförteckning		Lägenhetsförteckning		Lägenhetsförteckning		Lägenhetsförteckning	
Ägar- nummer	Lägenhets- nummer	Areal plan	Värdis- plan	Area m² BTA	Lägenhets betyckning	Andelsdel %	Andelsdel %	Ämnets (andelstid)	Upplysnings- erhöjning	Ämnets andelstid 1 kr	Ämnets andelstid 2 kr	Ämnets andelstid 3 kr	Ämnets andelstid 4 kr	Ämnets andelstid 5 kr	Ämnets andelstid 6 kr	Ämnets andelstid 7 kr	Ämnets andelstid 8 kr
A	14	1	1	66	RKT	4,5977	5,8824	1 750 000	200 000	44 736	5 120	49 856	4 135	600	230		
A	14	B	1	69	RKT	4,5442	0,0000	1 725 000	400 000	44 215	0	44 215	3 685	590	230		
A	14	C	1	81	RKT	5,5267	5,8824	2 125 000	200 000	53 775	5 120	58 895	4 908	720	280		
B1	16	A	1	81	RKT	5,5267	5,8824	2 125 000	200 000	53 775	5 120	58 895	4 908	720	280		
B1	16	B	1	81	RKT	5,5267	5,8824	2 125 000	200 000	53 775	5 120	58 895	4 908	720	280		
B2	18	A	1	81	RKT	5,5267	5,8824	2 125 000	200 000	53 775	5 120	58 895	4 908	720	280		
B2	18	B	1	81	RKT	5,5267	5,8824	2 125 000	200 000	53 775	5 120	58 895	4 908	720	280		
C	20	A	1	81	RKT	5,5267	5,8824	2 125 000	200 000	53 775	5 120	58 895	4 908	720	280		
C	20	B	1	65	RKT	4,5442	5,8824	1 725 000	200 000	44 215	5 120	49 335	4 111	590	230		
C	20	C	1	54	RKT	3,8287	5,8824	1 095 000	200 000	37 253	5 120	42 373	3 531	500	200		
D	42	A	1	54	RKT	3,8287	5,8824	1 095 000	200 000	37 253	5 120	42 373	3 531	500	200		
D	42	B	1	65	RKT	4,5442	0,0000	1 725 000	400 000	44 215	0	44 215	3 685	590	230		
D	42	C	1	65	RKT	4,5442	5,8824	1 750 000	200 000	44 215	5 120	49 335	4 111	590	230		
E	44	A	1	65	RKT	4,5442	5,8824	1 750 000	200 000	44 215	5 120	49 335	4 111	590	230		
E	44	B	1	65	RKT	4,5442	5,8824	1 725 000	200 000	44 215	5 120	49 335	4 111	590	230		
E	44	C	1	65	RKT	4,5442	5,8824	1 750 000	200 000	44 215	5 120	49 335	4 111	590	230		
F	46	A	1	65	RKT	4,5442	5,8824	1 750 000	200 000	44 215	5 120	49 335	4 111	590	230		
F	46	B	1	65	RKT	4,5442	0,0000	1 750 000	400 000	44 215	0	44 215	3 685	590	230		
G	48	A	1	65	RKT	4,5442	5,8824	1 725 000	200 000	44 215	5 120	49 335	4 111	590	230		
G	48	B	1	65	RKT	4,5442	5,8824	1 725 000	200 000	44 215	5 120	49 335	4 111	590	230		
G	48	C	1	65	RKT	4,5977	5,8824	1 625 000	200 000	44 736	5 120	49 856	4 155	600	230		
		21 lgh		1 441	m²	100,0000	100%	37 340 000 kr	5 000 000 kr	973 000 kr	87 000 kr	1 060 000 kr	88 336 kr	12 917 kr	5 060 kr		

Lägenhetsförteckning: R = rätts, K = köp, B = balkong U = Upplysnings- och värdepappers etc. Upplysning om lägenheter i närheten upplåtna med bostadsrätt.
 Upplysningsförteckning för styrelsen innehåller en sammanfattning av den upplåtna bostadsrättens innehåll och villkor vid upplåtelse av lägenheten.
 Ansvarig styrelsemedlem 2 heter Olof och är förvaltningsman för styrelsen. Ansvarig styrelsemedlem 2 som berättas om i form av upplåtningsförteckning.

Styrelsen har beslutat om att utöka upplåtningsvillkoren på 200 000 och 400 000 kr/lägenhet.

Kommanden för hall och vaskstuga samt badkylskåp är upplåtna i råbostadsrätt till de nämnda ägarparterna och deras efterträdare.
 Vårtek, korridor och badrum är bostadsrättsinnehavarna tillsammans och styrelsen för reparkerade lägenheter. Kommanden för hall och vaskstuga är i råbostadsrätt till förvaltningen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kkr	449	447	446	444	443	543	630	610
amortering	kkr	59	63	68	72	77	81	112	152
<i>Avskrivning****</i>	kkr	436	436	436	436	436	436	436	436
<i>Driftskostnader*</i>	kkr	613	625	638	651	664	677	747	825
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kkr	50	51	52	53	54	55	61	67
<i>Underhållskostnader</i>									
Löpande underhåll*	kkr	25	26	26	27	27	28	30	34
<i>Övriga kostnader</i>									
Kommunal fastighetsavgift & fastighets skatt**	kkr	0	0	0	0	0	0	0	37
Övrigt, administration*	kkr	97	99	101	103	105	107	118	131
Summa utbetalningar och avsättning	kkr	1 293	1 311	1 331	1 349	1 370	1 491	1 699	1 856
SUMMA KOSTNADER	kkr	1 670	1 684	1 699	1 713	1 729	1 846	2 023	2 140
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.	kkr	1 060	1 081	1 103	1 125	1 147	1 170	1 292	1 427
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E***	kr/m ² , år	736	750	765	781	796	812	897	990
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	280	285	291	297	303	309	341	377
SUMMA INTÄKTER	kkr	1 340	1 367	1 394	1 422	1 450	1 479	1 633	1 803
Bokföringsmässigt resultat	kkr	-330	-317	-305	-291	-278	-366	-390	-336
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr	97	107	115	126	135	44	-5	15
Akkumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr	197	304	419	545	679	723	997	1 108
Varav avsättning fastighetsunderhåll****	kkr	50	101	153	206	260	315	508	832
Akkumulerad amortering av fastighetslån	kkr	59	122	190	262	339	420	911	1 582
Ränteantagande motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan		2,17%	2,17%	2,18%	2,17%	2,18%	2,68%	3,19%	3,19%
I prognosen ökas snitträntan med 0,5 % år 6, samt år 11									
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2019 - 2034. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeariet. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² BOA. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år. Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 63 120 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 10 800 000 kr. Föreningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

***** Träpanel kräver underhåll. I prognosen beräknas uttag ske år 11 från avsättning yttrefond, preliminär kostnad är 130 000 kr.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
(Genomsnittsbelopp i kr/m ² lgh)									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	736	750	765	781	796	812	897	990
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	879	897	915	933	952	971	1072	1183
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1023	1043	1064	1085	1107	1129	1247	1376
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	592	603	616	628	640	653	721	796
Antagen inflationsnivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	736	758	780	804	828	853	989	1146
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	736	765	796	827	861	895	1089	1325
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	736	743	750	758	765	773	813	854

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

2,17% motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan

Antagen inflationsnivå

2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.

2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader samt amortering för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

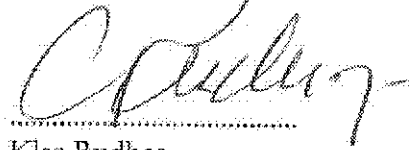
Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.


3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring gällande lösöre. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Trollhättan 2018-04-16

BRF HÄLLTORPS GÅRD



Klas Rudhag



Per Jonsson



Erik Kjellberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hälltorps Gård med org.nr 769630-8985, 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 utpunkten 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 på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 21 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.

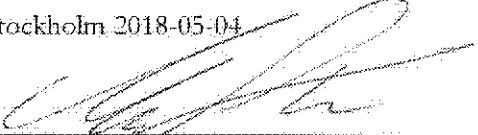
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.


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 2018-05-04


Maximilian Stea
Jur kandidat
Gar-Bo Besiktning AB


Per Eriwall
Civilingenjör
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-04-16

Stadgar för Brf registrerade 2015-10-08

Registreringsbevis för Brf Hälltorps Gård

Bygglov dat. 2016-03-22

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Peab Bostad och Brf Hälltorps Gård avseende förvärv av samt uppförande av 21 lägenheter på fastigheterna Brunnsäppet 3 och Bergviksäppet 1, Trollhättan kommun dat. 2017-06-21

Köpekontrakt avseende fastigheten Brunnsäppet 3 tecknat mellan Peab Bostad och Brf Hälltorps Gård, Trollhättan kommun dat. 2017-06-21

Offert gällande finansiering av Brf Hälltorps Gård dat. 2018-04-30

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

28 M