



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Atlas 1

Trollhättan 2017-10-26

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl

Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@ombildningskonsulterna.se

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-05

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 lägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Besiktningssprotokoll DENSA, daterat 2017-09-13

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Atlas 1. Styrelsen har sitt säte i Trollhättan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2017-10-02. Stadgarna antogs på konst. föreningsstämma 2017-09-14.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärf, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 4, 2017.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett värde om 34 770 000 kronor enligt följande:

Fastigheten kommer att förvärfas genom förvärf av ett aktiebolag (Jadena Förvaltning AB, org nr 556729-4326). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde reducerat med fastighetens bokförda värde med tillägg av bokfört eget kapital. Någon reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens värde och dess bokförda värde skall ej ske. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kapitlet i inkomstskattelagen (1999:1229).

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 i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Jadena Förvaltning AB, org nr 556729-4326 har ej haft annan verksamhet och kommer att likvideras på säljarens bekostnad efter tillrädet.

Godkända protokoll för OVK och Energideklaration för fastigheten kommer att överlämnas till föreningen senast tre månader efter tillträdesdagen.

Det åligger säljaren att åtgärda följande punkter i Densias besiktningsprotokoll (bilaga B).

- Säljaren bekostar nya värmepumpar inkl vv-beredare i samtliga 24 lägenheter
- Noterade brister, sid 5-6: punkt 1 (se ovan) samt delar av punkt 4 (Montera sparkplåtar på förrådsdörrar)
- Noteringar och upplysningar, sid 7-8: punkterna 1, 3, 5, & 8.
- Sätta upp snörasskydd över entréer och rensa hänggrännor innan tillträde

Detta är en ombildning av en befintlig hyresfastighet till bostadsrätter. Föreningen kommer, efter första kommande kalenderårsskifte, att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag (s k "äkta Brf").

Brf Atlas 1 kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en rak avskrivningsmetod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Under ombildningen har föreningen postadress:

c/o Ombildningskonsulterna, Östra Kanalgatan 10, 652 20 Karlstad

2017112901369

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Trollhättan Atlas 1	
Adress	Björndalsvägen 2-12, 461 59 Trollhättan	
Kommun, län	Trollhättans kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal (m2)	6 698	
Lägenheter, varav:		
Bostäder (m2)	1 921	(24 st)
Lokaler (m2)	0	
Total area (BOA/LOA, m2)	1 921	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadens utformning	Flerfamiljhus med sex huskroppar i två våningar	
Byggnadsår	1992	
Renoveringår/Värdeår	-	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: SOLGÅRDEN MM akt 1581-D:II/1991	
Taxeringsvärde	14 533 000 SEK varav markvärde 2 933 000 SEK (2016)	
Typkod	320	
Försäkringar	Fullvärde	
Gemensamma anordningar på tomtmark		
Gårdsplan	Ja	
Gemensamma utrymmen och installationer		
Källarplan	Nej	
Vind	Endast krypvind	
Gårdshus	Ja, cykelförråd, sopsortering och fastighetsförråd	
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl i soprum	
TV & bredband	Com Hem	
Servitut	Inga kända	

Ekonomisk plan

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Krypgrund med balkar i betong
Stomme	Trä
Fasader	Målad träpanel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Sadeltak med betongpannor
Fönster	3-glas isolerglas med karmar och bågar av trä
Trapphus	Nej
Balkonger	Lägenheter på övre plan har balkong, på nedre uteplats
Hiss	Nej
Uppvärmning	Varje lägenhet har en egen frånluftvärmepump
Ventilation	Mekanisk till- och frånluftventilation med separata aggregat
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare och till varje lägenhet
VA-anlutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Vardagsrum	Parkett/trä	Tapet/Målat	Målat
Rum	Plastmatta/Parkett/Trä	Tapet/Målat	Målat
Kök	Plastmatta/Trä	Tapet/Målat	Målat
Badrum	Plastmatta	Våtrumstapet/Kakel	Målat

Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, elspis med ugn samt kyl/frys
Utrustning i badrum	Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar
Förrådsutrymmen	Klädkammare samt separata lägenhetsförråd utomhus

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Atlas 1 köper fastigheten Trollhättan Atlas 1 för en summa om 34 770 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ² BTA)
Fastighet + aktier	34 770 000	18 102
Lagfartskostnad	281 744	
Pantbrevskostnader	0	
Kassa + Renoveringsfond	350 756	
Föreningsbildning	1 150 000	
Moms föreningsbildning	287 500	
Bankkostnader	10 000	
Totalt	36 850 000	

2017112901372

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 19 000 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	4 000 000	2,25%	90 000	0	3 mån
Lån 2	3 000 000	2,50%	75 000	0	3 år
Lån 3	3 000 000	3,25%	97 500	100 000	5 år
Summa lån	10 000 000				
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	26 850 000				
Totalt	36 850 000		262 500	100 000	

Finansiering av det belopp som motsvarar insatserna av de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt ska i första hand ske med ökade lån i bank och i andra hand genom utställande av säljarreverser.



5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 214 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2017 och uppgår till 1315 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 är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	362 500	189
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	25 000	13
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	50 000	26
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	42 000	22
Fastighetskötsel/snöröjning	100 000	52
Renhållning	45 000	23
Vatten/avlopp	80 000	42
Värme (* lägenheterna har egna värmepumpar)	0	0
Fastighetsel	30 000	16
Kabel-TV, Övrigt	40 000	21
Summa	412 000	214
Fastighetsskatt (lokaler)	0	
Fastighetsavgift (lägenheter)	31 560	16
Yttre fond, 60 kr/(BOA+LOA)	115 248	60
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	558 808	291

Totalkostnad **921 308** **480**

* Lägenheterna har egna värmepumpar inkl varmvattenberedare som drivs av elektricitet från bostadsrättshavarens eget elabonnemang. Värmepumpen är bostadsrättshavarens egen egendom och alla kostnader för drift, service och reparationer tillfaller bostadsrätthavaren.

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 andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Årsavgifter	921 308	480
Hysesintäkter	0	0
Övriga intäkter	0	0
Totalt	921 308	480

2017112901375

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 24 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m2)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1	Björndalsvägen 2A	1	2	65	3,38%	750 000	0	750 000	31 177	2 598
2	Björndalsvägen 2B	bv	2	65	3,38%	900 000	0	900 000	31 177	2 598
3	Björndalsvägen 2C	bv	4	98,8	5,14%	1 350 000	0	1 350 000	47 389	3 949
4	Björndalsvägen 2D	1	4	98	5,10%	1 275 000	0	1 275 000	47 006	3 917
5	Björndalsvägen 4A	1	2	67,6	3,52%	750 000	0	750 000	32 424	2 702
6	Björndalsvägen 4B	bv	2	67,6	3,52%	675 000	0	675 000	32 424	2 702
7	Björndalsvägen 4C	bv	4	98,8	5,14%	1 275 000	0	1 275 000	47 389	3 949
8	Björndalsvägen 4D	1	4	98,8	5,14%	1 350 000	0	1 350 000	47 389	3 949
9	Björndalsvägen 6A	1	2	65	3,38%	825 000	0	825 000	31 177	2 598
10	Björndalsvägen 6B	bv	2	66,6	3,47%	900 000	0	900 000	31 945	2 662
11	Björndalsvägen 6C	bv	4	98	5,10%	1 425 000	0	1 425 000	47 006	3 917
12	Björndalsvägen 6D	1	4	98,8	5,14%	1 350 000	0	1 350 000	47 389	3 949
13	Björndalsvägen 8A	1	2	67,6	3,52%	825 000	0	825 000	32 424	2 702
14	Björndalsvägen 8B	bv	2	67,6	3,52%	825 000	0	825 000	32 424	2 702
15	Björndalsvägen 8C	bv	4	98,8	5,14%	1 350 000	0	1 350 000	47 389	3 949
16	Björndalsvägen 8D	1	4	98,8	5,14%	1 425 000	0	1 425 000	47 389	3 949
17	Björndalsvägen 10A	1	3	75	3,90%	1 125 000	0	1 125 000	35 974	2 998
18	Björndalsvägen 10B	bv	3	75	3,90%	1 275 000	0	1 275 000	35 974	2 998
19	Björndalsvägen 10C	bv	3	75	3,90%	1 200 000	0	1 200 000	35 974	2 998
20	Björndalsvägen 10D	1	3	75	3,90%	1 200 000	0	1 200 000	35 974	2 998
21	Björndalsvägen 12A	1	3	75	3,90%	1 200 000	0	1 200 000	35 974	2 998
22	Björndalsvägen 12B	bv	3	75	3,90%	1 200 000	0	1 200 000	35 974	2 998
23	Björndalsvägen 12C	bv	3	75	3,90%	1 200 000	0	1 200 000	35 974	2 998
24	Björndalsvägen 12D	1	3	75	3,90%	1 200 000	0	1 200 000	35 974	2 998
Totalt lgh				1920,8	100,00%	26 850 000	0	26 850 000	921 308	76 776
Lokaler Källare/Förråd				0 m ²			0 kr/mån		0 kr/år	
Garage				0 st			0 kr/mån		0 kr/år	
P-platser				28 st			0 kr/mån		0 kr/år	
TOTALT				1 921 m²			Hyresintäkter, totalt:		0 kr/år	

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	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027	2032
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	921 308	939 734	958 529	977 699	997 253	1 017 198	1 123 069	1 239 959
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	921 308	939 734	958 529	977 699	997 253	1 017 198	1 123 069	1 239 959
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	412 000	420 240	428 645	437 218	445 962	454 881	502 226	554 498
Tomträffsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskost	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	31 560	32 191	32 835	33 492	34 162	34 845	38 471	42 476
Yttre fond	115 248	117 553	119 904	122 302	124 748	127 243	140 487	155 109
Summa	558 808	569 984	581 384	593 012	604 872	616 969	681 184	752 082
Kapitalkostnader								
Låneräntor	262 500	259 250	256 000	252 750	289 500	286 250	290 000	273 750
Amortering	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa	362 500	359 250	356 000	352 750	389 500	386 250	390 000	373 750
Årsresultat	0	10 500	21 145	31 938	2 882	13 979	51 885	114 127
Ingående fond	350 756							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	361 256	382 401	414 339	417 221	431 200	633 165	1 077 497
Ackumulerad yttre fond	0	115 248	232 801	352 705	475 007	599 755	1 261 933	1 993 032
Likviditet	350 756	476 504	615 202	767 044	892 228	1 030 955	1 895 099	3 070 529
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Resultat före avskrivningar	0	10 500	21 145	31 938	2 882	13 979	51 885	114 127
Avskrivning med 1%	277 527	277 527	277 527	277 527	277 527	277 527	277 527	277 527
varav amorteras	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
varav avsätts t yttre fond	115 248	117 553	119 904	122 302	124 748	127 243	140 487	155 109
varav årets resultat	0	10 500	21 145	31 938	2 882	13 979	51 885	114 127
Resultat efter avskrivning	-62 279	-49 474	-36 478	-23 287	-49 897	-36 305	14 845	91 709

9. Känslighetsanalys I

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 480 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	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	480	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	21	4,34%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	42	8,68%
p 4 El, vatten och värme +25%	14	2,98%
p 5 Hyresintäkt - 30%	0	0,00%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	17	3,55%

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%.

Inflations prognos (kr/m2)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	221	228	234	241	249	256	297
Övriga kostnader	79	81	84	86	89	91	106
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift per BOA	494	509	524	540	556	573	664

Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyresrätter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsyta ombildas till bostadsrätt osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Skulder, år 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Kostnader, år 1 (SEK)	Kostnadsökning (%)
100%	10 000 000	27,14%	266 667	-
90%	12 685 000	34,42%	338 267	21,17%
80%	15 370 000	41,71%	409 867	34,94%
70%	18 055 000	49,00%	481 467	44,61%
60%	20 740 000	56,28%	553 067	51,78%
50%	23 425 000	63,57%	624 667	57,31%
40%	26 110 000	70,85%	696 267	61,70%
30%	28 795 000	78,14%	767 867	65,27%
20%	31 480 000	85,43%	839 467	68,23%
10%	34 165 000	92,71%	911 067	70,73%

Beräkningsförutsättningar

- uteblivna insatser lånefinansieras
- oförändrad viktad låneränta
- Kostnader avser brutto, dvs före hyresintäkter mm

2017112901379

10. Nyckeltal

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

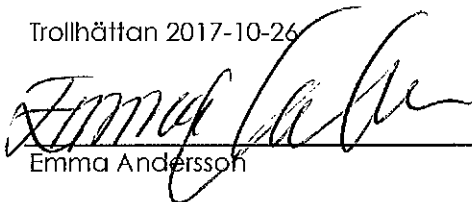
Anskaffningskostnad (kr/kvm)	(yta)	
Köpeskilling	18 102 (BOA+LOA)	
Lagfart	147 (BOA+LOA)	
Pantbrev	0 (BOA+LOA)	
Föreningsbildning (ink moms)	748 (BOA+LOA)	
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)	(yta)	
Föreningsbelåning	5 206 (BOA+LOA)	
Insatser i genomsnitt	13 979 (BOA)	
Förhållande lån/insats	27,1% (lån av total)	
Amorteringsstakt	1,0%	
Amortering	52 (BOA+LOA)	
Räntekostnad	137 (BOA+LOA)	
Drift och underhåll (kr/kvm)	(yta)	
Driftkostnader	214 (BOA+LOA)	
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	291 (BOA+LOA)	
Total drift- och kapitalkostnader	480 (BOA+LOA)	
Ingående renoveringsfond	183 (BOA+LOA)	
Avsättning till yttre fond	60 (BOA+LOA)	
Resultatprognos (kr/kvm)	(yta)	
Månadsavgift per BOA	480 (BOA)	
Hysesintäkter från lokaler per BOA	0 (BOA)	
Hysesintäkter totalt per BOA	0 (BOA)	
Avskrivningar, 1%	144 (BOA+LOA)	
Kassaflödesprognos (kr/kvm)	(yta)	(yta)
	<u>År 1</u>	<u>År 11</u>
Summa intäkter	480 (BOA+LOA)	585 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	480 (BOA+LOA)	558 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	183 (BOA+LOA)	987 (BOA+LOA)

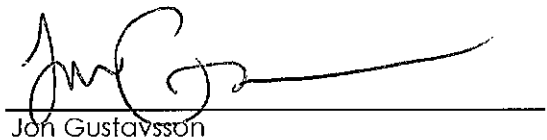
AB KA

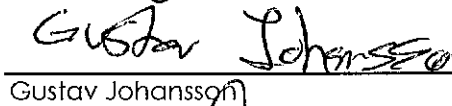
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

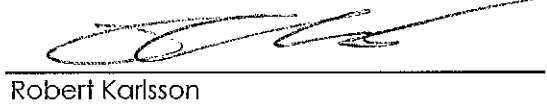
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift 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 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 tilläggförsäkring för bostadsrätt.
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.

Trollhättan 2017-10-26


Emma Andersson



Jon Gustavsson

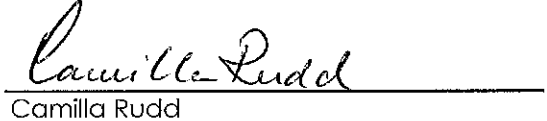

Gustav Johansson


Robert Karlsson


Erika Lind


Linea Lundgren


Henrik Pedersen


Camilla Rudd


Lina Skog Rahm

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2017
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1315
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	60
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastigheten

Beifintliga pantbrev	19 000 000
Antal lägenheter	24
Taxeringsvärde	14 533 000

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas

på bokfört värde: 18 727 960

(Eller Taxeringsvärde om det är högre)

Taxeringsvärde mark i % av totalen

20,2%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen

79,8%

Bokfört värde till grund för avskrivningar

27 752 719

(baserat på % av taxv. fastighet)

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
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	921 308	939 734	958 529	977 699	997 253	1 017 198	1 037 542	1 058 293	1 079 459	1 101 048	1 123 069	1 239 959
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	921 308	939 734	958 529	977 699	997 253	1 017 198	1 037 542	1 058 293	1 079 459	1 101 048	1 123 069	1 239 959
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	412 000	420 240	428 645	437 218	445 962	454 881	463 979	473 258	482 724	492 378	502 226	554 498
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	31 560	32 191	32 835	33 492	34 162	34 845	35 542	36 253	36 978	37 717	38 471	42 476
Yttre fond	115 248	117 553	119 904	122 302	124 748	127 243	129 788	132 384	135 031	137 732	140 487	155 109
Summa	558 808	569 984	581 384	593 012	604 872	616 969	629 309	641 895	654 733	667 827	681 184	752 082
Kapitalkostnader												
Låneränfor	262 500	259 250	256 000	252 750	289 500	286 250	283 000	279 750	276 500	293 250	290 000	273 750
Amortering	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa	362 500	359 250	356 000	352 750	389 500	386 250	383 000	379 750	376 500	393 250	390 000	373 750
Årsresultat	0	10 500	21 145	31 938	2 882	13 979	25 234	36 649	48 227	39 971	51 885	114 127
Ingående fond	350 756											
Accumulerat förvaltningsnetto	0	361 256	382 401	414 339	417 221	431 200	456 434	493 082	541 309	581 280	633 165	1 077 497
Accumulerad yttre fond	0	115 248	232 801	352 705	475 007	599 755	726 998	856 786	989 170	1 124 201	1 261 933	1 993 032
Likviditet	350 756	476 504	615 202	767 044	892 228	1 030 955	1 183 432	1 349 869	1 530 479	1 705 481	1 895 099	3 070 529
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 *	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Räntekostnad	90 000	90 000	90 000	90 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Lån 2	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Räntekostnad	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
	3 000 000	2 900 000	2 800 000	2 700 000	2 600 000	2 500 000	2 400 000	2 300 000	2 200 000	2 100 000	2 000 000	1 900 000	1 800 000	1 700 000	1 600 000	1 500 000
Lån 3	3 000 000	2 900 000	2 800 000	2 700 000	2 600 000	2 500 000	2 400 000	2 300 000	2 200 000	2 100 000	2 000 000	1 900 000	1 800 000	1 700 000	1 600 000	1 500 000
Amortering	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Ränta	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Räntekostnad	97 500	94 250	91 000	87 750	84 500	81 250	78 000	74 750	71 500	68 250	65 000	61 750	58 500	55 250	52 000	48 750

* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (lån 1) är 3,25% fr om år 5 och 3,75% fr o m år 10.

AB KA

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Atlas 1, org.nr769635-4005, 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 och avser slutlig kostnad.

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.

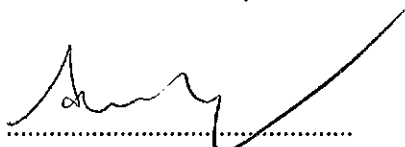
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

En teknisk besiktning har utförts av Densia, se bilaga B i ekonomisk plan därför har vi inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök av oss inte kan antas tillföra något.

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 genomgått.

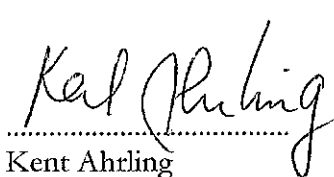
Stockholm 2017- 11-17



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2017- 11-17



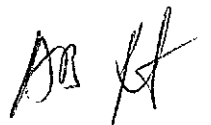
Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

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

Bilaga**Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av kostnadskalkyl för Brf Atlas 1, org. nr. 769635-4005.**

Registreringsbevis, Bolagsverket 2017-10-02,
stadgar, Bolagsverket 2017-10-02,
fastighetsdatautdrag 2017-09-08,
bankoffert Danske Bank 2017-10-11 samt bekräftelse avseende utökat lån 2017-11-15,
värdering lägenheter Svensk Fastighetsförmedling 2017-10-16,
garanti renoveringsåtgärder 2017-11-14,
besiktningsprotokoll Densia 2017-09-13,
energideklaration 2011-07-15,
radonmätning 2015-12-23,
kørschema november 2017,
köpebrev och köpekontrakt mellan Jadena Förvaltning AB och Brf Atlas 1 utkast,
aktieöverlåtelseavtal mellan Jadena Holding AB och Brf Atlas 1 utkast,



DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Trollhättan Atlas 1



Björndalsvägen 2-12 A-D

Björndalen

DENSIA

Stockholm 2017-09-13
LW 78 838

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Trollhättan Atlas 1

Björndalsvägen 2-12 A-D

Uppdrag

Av Brf Atlas 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 11 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2017-08-31. Vädret var halvklart och temperaturen ca 18°C.

Vid besiktningen medverkade fastighetsskötaren Micke, Sofia Rydahl och Rickard Rydahl

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom vindsutrymmen och fem krypgrunder.

Följande bostäder besiktigades: 2C, 2D, 6B, 6C, 8C, 8D, 10B, 10C och 12D

Bostäderna var vid besiktningen möblerade.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med sex stycken byggnader innehållande fyra lägenheter vardera. Lägenheterna har ingång från markplan alternativt en egen utvändig trappa till övre våningsplanet. Lägenheterna har eget värmesystem, ventilationssystem samt egen tillverkning av varmvatten. Alla lägenheter har ett egen lite förrådsbyggnad i markplan. På fastigheten finns en gemensam byggnad för avfallshantering, cykelrum och trädgårdsförråd.

Antal lägenheter 24 st, bostadsyta ca. 1 930 m .

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1992

Större underhåll som på senare tid har utförts:

1. Målning av delar av byggnadernas fasader är utförd 2016.
2. Byggnadernas yttertak renoverade 2016 med nya takpannor.

Grundläggning: Plintar och betongbalkar till fast mark.

Krypgrund: Krypgrund med balkar i betong.

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Gård, gårdsutrustning: Asfalterade gång och körytor, parkeringsplatser samt gräsmattor.

Balkonger: Balkonger har stomme i trä och ytskikt med trätrall.

Fasader: Målad träpanel.

Fönster: 3 - glas isolerglas med karmar och bågar av trä.

Yttertak: Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.

Tvättstuga: Gemensam tvättstuga finns ej. Alla lägenheter har egna tvättmaskiner.

Lägenhetsförråd:	Finns i separata förrådsbyggnader vid entréerna. Två lägenheter delar på en förrådsbyggnad.
Sophantering:	Sopkärl på hjul placerade i separat byggnad.
Uppvärmning:	Luftvärme med separata aggregat placerade i lägenheterna. Luften värms med elektricitet.
Ventilation:	Mekanisk till och frånluftsventilation med separata aggregat OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till maj 2018.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / laminat
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett / laminat
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Laminat / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn och kyl/frys.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Plastmatta
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.
Tvättstuga: (Ej i alla lägenheter.)	G	Plastmatta
	V	Plastmatta
	T	Målat
	Ö	Ventilationsaggregat, tvättmaskin och tvättbänk.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggsdel: Fönster och balkongdörrar
Brist, fel/skada: Många fönsters låsmekanismer kärvar och många uppfattar det som att tätningen av fönstren är dålig. Vid besiktningen noteras att tätlisterna är gamla och att de förlorat en del av sin elasticitet.
Bedömd åtgärd: Byt ut tätlistor mot nya och justera låsmekanismer samt gångjärn. Byt ut de altandörrshandtag som är dåliga.
Mängd: Alla fönster och balkong/altandörrar
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 80 000

2. Byggsdel: Utvändiga trappor
Brist, fel/skada: Det finns totalt 12 utvändiga trappor. Trappornas steg är infästa i vagnsstycket med rostiga bultar. På något ställe har bulten gått av och förstärkts. Det finns även rostiga vinkeljärn vika skadats. Enligt uppgift uppkommer ljud in i undre lägenheten då man går i trapporna.
Bedömd åtgärd: Gångstegens infästningar måste förbättras, ev med nya bultar eller likvärdig konstruktion. När de arbetena utförs kan eventuellt de vagnsstycken som är infästa i fasaden flyttas ut några centimeter. Troligen kan missljudet då minstas lite.
Mängd: Totalt 12 trappor
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

3. Byggsdel: Byggnadernas fasader och fönsterbleck.
Brist, fel/skada: Målningsunderhåll har utförts på en del av fasadernas ytor. På många ställen, framförallt ingångssidan på plan 2, har inget målningsunderhåll utförts. Skicket på dessa ytor är relativt gott men missfärgat av smutts. På några ställen har man målat rakt på rötskadat virke och på något ställe flagar färgen, troligen på grund av att man målat på fuktig eller smutsig yta. Färgen flagar på en del fönsterbleck och plåtdetaljer.
Bedömd åtgärd: Gör en genomgång av fasaderna, byt skadat virke, rengör smutsig fasad/takfot, bättringsmåla de fasader som inte är bra. Måla plåtar där färgen flagar.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

4. Byggdel: Förrådsdörrar
 Brist, fel/skada: Några av förrådsdörrarna är placerade i utsatt läge och någon saknar sparkplåt. Dörrarna skadas i nedre delen och behöver då bytas ut på sikt.
 Bedömd åtgärd: Byt ut skadade dörrar till nya.
 Mängd: Ca 5 st
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 25 000 kr
5. Byggdel: Avloppssystemet
 Brist, fel/skada: Avloppssystemet är från byggnadsåret. Enligt uppgift uppkommer stopp ibland i avloppet. Det är klart om det är i vattenlåsen, vilket är lägenhetsinnehavarens ansvar, eller i avloppssystemet. Normalt är att spola avloppsrören med ca 10 års intervall för att förlänga livslängden och minska risken för stopp
 Bedömd åtgärd: Spola avloppsrören från alla lägenheter till kommunal anslutningspunkt.
 Mängd: 24 lägenheters avloppsrör.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 40 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1 och 3	Ca 180 000 kr
Inom 3 år	2 och 5	Ca 190 000 kr
Inom 5 år	4	Ca 25 000 kr
Inom 11 år	-	-
Totalt		Ca 395 000 kr

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Lägenheterna har egna ventilations och värmeaggregat samt varmvattenberedare. Innan en försäljning av fastigheten ska nuvarande fastighetsägare byta ut samtliga ventilationsaggregat, värmeaggregat och varmvattenberedare. Exakt vilken typ av aggregat som installeras är inte klart. Efter installationen måste ny OVK utföras i alla lägenheter.
2. Alla lägenheter har egen tvättmaskin, när den behöver bytas ut är det den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar.
3. I lägenhet 10Bs förrådsbyggnad finns ett pågående takläckage. Troligen beror det på att det finns mossor/växter på yttertakets vilket ökar fuktpåkänningen. Taket bör snarast rengöras och läckaget tätas.
4. Det finns lägenheter med fönster i duschzonen och där fönsternischen skadats på grund av fukt. I de fall skador finns bedöms de vara den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar. När man duschar måste fönstret skyddas så att inte fukten skadar övriga byggnaden.
5. Byggnaderna har krypgrunder, vilket vi i dag vet är en riskabel konstruktion med avseende på fuktrelaterade skador. Vid stickprovskontroll i två grunder noterades att det finns plastfolie på marken och att det vid besiktningstillfället var torrt. Det går dock inte att utesluta att miljön i grunderna förändras under åren och årstiderna. Regelbunden kontroll bör göras i grunderna och alla grunder bör kontrolleras vid en försäljning. Vid en tidigare besiktning har det noterats att det finns brister i grunden under 6C och 12 A-D.
6. Vid besiktningen noterades och påtalades att flera av badrummen har golv vilket inte har fall mot golvbrunnen. Golven bör justeras då badrummen renoveras. Eftersom många av badrummen är från 1992, dvs 25 år gamla, bedöms den tekniska livslängden vara uppnådd.
7. Många upplever lägenheterna så som lyhörda. Det kan gå att ljudisolera väggarna mellan lägenheterna på samma våningsplan. Att ljudisolera mellan våningsplanen bedöms dock som kostsamt. Att lägenheterna är lyhörda beror på den byggnadsteknik man använde på -90 talet.

8. Yttertaken är nyligen renoverade eftersom det läckte in vatten på vindarna. Vid en tidigare besiktning noterades att läckage förekommit och att mikrobiell påväxt finns på takboardskivorna samt att luftspalt saknas. Enligt uppgift vid besiktningen ska vindarna vara åtgärdade och inga läckage ska finnas kvar. Vid besiktningen gick det endast att kontrollera vinden genom en lucka eftersom det saknas steg. Fastighetsägaren bör garantera att vindarna är åtgärdade alternativt måste varje vind kontrolleras i samband med försäljningen.
9. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggleddning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
10. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Bilagor: Fotografier
 FD-utdrag