

Organisationsnummer 769630-9132

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÄLLE LIDER,
UDDEVALLA KOMMUN**

Inneliggande ekonomiska 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

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hälle Lider, Uddevalla kommun, org. nr 769630-9132, registrerades hos Bolagsverket 2015-10-09. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

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

Bostadsrättsföreningen har uppfört ett lamellhus med totalt 31 bostadsrättslägenheter samt en gästlägenhet, miljörum och teknikrum inom fastigheten Skälläckeröd 1:23. Föreningen äger ett garage som har 22st parkeringsplatser. Utöver detta finns 30st markparkeringsplatser inklusive hkp-platser och besöksplatser.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena för mark under första kvartalet 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske fr.o.m september månad 2018 inför den planerade inflyttningen mars 2019.

För att göra bostadsrättslägenheterna attraktiva för en större grupp har styrelsen beslutat att ge medlemmarna i föreningen möjlighet att påverka storleken på sina upplåtelseavgifter och i och med detta även storleken på sina respektive årsavgifter till föreningen. Valmöjligheten är begränsad till att förhandstecknare erbjuds att välja mellan två olika alternativ på upplåtelseavgifter. Alternativen är bestämda till 300 000 eller 600 000 kronor per lägenhet.

För att möjliggöra hanteringen av individuellt anpassade upplåtelseavgifter, 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 4 i denna kostnadskalkyl, 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:	Skälläckeröd 1:23
Adress	Hälle Lider 14, 459 32 Ljungskile
Tomtyta	3 613 m ²
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA	2608m ² . (På ritning uppmätt area)
Antal parkeringsplatser	Föreningen äger ett garage som har 22st platser. Utöver detta finns 30st markparkeringsplatser inklusive hkp-platser och besöksplatser.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnation av 31 bostadsrättslägenheter samt en gästlägenhet inrymda i ett lamellhus på fem våningar. Föreningens medlemmar har rätt att hyra parkeringsplatser i föreningens garage och på markparkeringarna. Samtliga lägenheter har inglasad balkong.

Bostadshuset grundläggs med platta på mark, pålad. Bjälklag, hisschakt, trapphus samt lägenhetsavskiljande väggar utföres i betong. Utfackningsväggar med stålstomme som isoleras med mineralull. Vindskydd utgörs av oorganiskt skivmaterial samt ventilerad fasad av puts. Taken beläggs med sedum samt papp.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation sker med från- och tilluftaggregat med återvinning.

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

Fastigheten innehas med äganderätt.

Bygglov har erhållits 2016-05-20. (Dnr SBN 2016/00326)

Gemensamma utrymmen

Elcentral placeras inom byggnaden. Cykelförråd/ barnvagnsrum/ rullstolar inom byggnaden. Förråd utförs i gemensamt utrymme i husets bottenvåning samt i garaget. En fjärrvärmecentral för hela byggnaden.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	5 våningar.
Grundläggning:	Platta på mark med underliggande isolering som grundläggs på fast mark alternativt pålar/plintar till berg.
Stomme och lägenhetsskiljande väggar:	Bjälklag och lägenhetsavskiljande väggar i betong samt stålpelare.
Innerväggar:	Lättväggar av gips och stålreglar.
Yttertak:	Taktäckning med sedum och papp våning 4, papp vån 5, isolering, taksäkerhet enligt norm.
Balkonger/Terrasser	Balkonggolv av betong, räcken och inglasning* av aluminium/glas.
Fönster – och ytterdörrar:	Fönster och balkongdörrar av alu/trä. Tamburdörrar av trä. Entréparti i metall. Garageport aluminium.
TV/telefon/bredband:	Fiberanslutning för bredband, telefon, TV. Telia, 100/100 mbit/sek.
Energi:	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX) Uppvärmning via radiatorsystem med fjärrvärme. Individuell mätning av kall- och varmvatten.
El:	Enligt svensk standard. Eluttag och belysnings-armatur på balkong. Individuell mätning av elförbrukning.
Parkering:	30 parkeringsplatser utomhus samt 22 parkerings-platser i garage. Ett antal parkeringsplatser utomhus förses med motorvärmare. Elförbrukning mäts individuellt.
Lägenhetsförråd:	Ett förråd per lägenhet i bottenvåning, alternativt garage. Nätväggar.

* Inglasning av balkonger (ej vattentät konstruktion) ingår i standard-utförandet enligt ritning.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar & tak	Inredning/utrustning
Entré	Ekparkett 3-stavs mattlackad, klinker vid entré 300x300mm	Vitmålat betongtak. Vitmålade väggar (NCS 0502-Y). Sockel ek	Garderöber enligt ritning. El och bredbandscentral (i förekommande fall)
Kök	Ekparkett 3-stavs mattlackad	Vitmålat betongtak. Vitmålade väggar (NCS 0502-Y). Sockel ek. Stänkskydd vitt kakel 100x300	Skåp med vita släta luckor, höjd 2250mm. Bänkskiva i laminat, vitvaror i vitt: kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin, glaskeramikhåll, ugn mikrovågsugn och kolfilterfläkt. Belysningsarmatur med eluttag under väggskåp.
WC/dusch/tvätt	Klinker 200x200 med komfortgolvvärme	Vitmålat betongtak. Kakel vitt 200x400	Golvstående wc-stol, tvättställ med vit kommod, spegelskåp med belysning och eluttag, termostatblandare och duschset, handduktork, handdukhängare, duschväggar. Tvättmaskin och torktumlare, tvättbänk i vitt laminat, väggskåp. Fördelarskåp VVS
WC/D (i förekommande fall)	Klinker 200x200 med komfortgolvvärme	Vitmålat betongtak. Kakel vitt 200x400	Golvstående wc-stol, tvättställ med vit kommod, spegelskåp med belysning och eluttag, Tp- hållare, handdukhängare,
Vardagsrum	Ekparkett 3-stavs mattlackad	Vitmålat betongtak. Vitmålade väggar (NCS 0502-Y). Sockel ek	
Sovrum	Ekparkett 3-stavs mattlackad	Vitmålat betongtak. Vitmålade väggar (NCS 0502-Y). Sockel ek	Garderöber enligt ritning.
Klädkammare (i förekommande fall)	Ekparkett 3-stavs mattlackad	Vitmålat betongtak. Vitmålade väggar (NCS 0502-Y). Sockel ek	Elfasystem eller liknande. Belysning i tak. El och bredbandscentral (i förekommande fall)
Övrigt			Fönsterbänkar i grå natursten, Vita släta innerdörrar, vita släta skåp och garderöber

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.)

127 540 000

Justering pga av inköp lgh 1005

-3 022 000

Startkassa

100 000

Summa kronor

124 618 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till

32 000 000 :- för bostäder

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till

813 000 :- för garage

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr respektive 600 000 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 600 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetssammanställningen. 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 driftskostnader, 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 tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Lån 1, andelstal 1	10 133	Pantbrev	3 år	2,20	222,90	50,70
Lån 2, andelstal 1	10 113	Pantbrev	4 år	2,25	227,50	50,60
Lån 3, andelstal 1	9 283	Pantbrev	5 år	2,50	232,10	46,40
Lån 1, andelstal 2*	7 500	Pantbrev	4 år	2,25	168,80	37,50
Summa lån	37 029				851,30	185,20
Insatser	76 489					
Upplåtelseavgifter**	11 100					
Summa finansiering	124 618					

Insatsernas 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.

*** Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år. Med en bedömd amortering om 0,5% år 1. Snitträntan har preliminärt beräknats höjas med 0,5 % år 6 samt år 11.

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

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	851 300	
Avskrivningar**	833 900	1 685 200

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, städning mm	120 000	
Driftskostnad hissar	5 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	165 000	
Uppvärmning av byggnader	125 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	80 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	90 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	60 000	
Sophantering	40 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	83 000	
Måttjänst	9 000	
		777 000

Underhåll

Löpande underhåll	70 000	70 000
-------------------	--------	--------

Ärsättningar

Ärsättning enligt föreningens stadgar		
Föreningens fastighetsunderhåll		
30,0 kr / m ² BOA inkl gästlägenhet	81 000	81 000
(Ekonomisk plan bygger på en ärsättning minst med minimikravet enligt stadgarna som är under ändring).		

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	45 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.) ****	45 000	
Försäkringar	15 000	105 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage***	8 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	8 000
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		Kronor 2 726 200

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna 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 andubssumman om 124 518 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 24 450 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2020 - 2035. Fastighetsskatt lokaler utgår med 1% fr o m år ett för garagelokaler. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

**** 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.

Årsavgifter *

1 585 500

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.

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	245 000
Debitering hushållsel **	90 000

Övriga intäkter

Hyror garageplatser	22 platser á 600kr per plats och månad	158 400
Hyror markparkering	24 platser á 300 kr per plats och månad.	86 400
F.v. vakansgrad	Ca 10% vakansgrad på garage och markparkering	-23 800

Intäktsräntor, netto	0
----------------------	---

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

Kronor 2 141 500

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***

Kronor -584 700

KASSAFLÖDE: ****

Kronor 145 000

* Angivna årsavgifter i kalkylen bygger på den beläningsgrad som fordras vid beslutat grundalternativ på upplåtelseavgifter. Med årlig löpande kostnad avser i denna kostnadskalkyl drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** 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	81 000 kr
och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på	64 000 kr
Kassaflödet skall täcka eventuella räntehöjningar och vakanser på garaget.	

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift per upplåten lägenhetsarea	33 585 kr per m ² BOA
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea	14 198 kr per m ² BOA
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar, administration. Exkl tappvatten och hushållsel.	264 kr per m ² BOA inkl gästlgh
Uppskattade driftskostnad som debiteras separat efter egen förbrukning, så som tappvatten och hushållsel.	128 kr per m ² BOA
Avsättning till underhållsfond + amortering + kassaflöde	127 kr per m ² BOA
Årsavgift kronor per kvadratmeter	608 kr per m ² BOA
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter	47 745 kr per m ² BOA

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

Vid beläning enligt grundalternativet

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	682 500		682 500	
Amortering av lån avseende andelstal 1			147 700	
Avskrivning	833 900	1 516 400		830 200
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	777 000		777 000	
Löpande underhåll	70 000		70 000	
Avsättningar till yttre underhåll	81 000		81 000	
Administration	105 000		105 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	8 000	1 041 000	8 000	1 041 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	168 800		168 800	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		168 800	37 500	206 300
Summa kostnader respektive utbetalningar		2 726 200		2 077 500
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		1 379 200		1 379 200
<i>Årsavgift avseende andelstal 2 *</i>		206 300		206 300
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	245 000		245 000	
Intäkter från parkering- och garageplatser	221 000		221 000	
Debitering hushållsel	90 000		90 000	
Intäktsräntor, netto	0	556 000	0	556 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		2 141 500		2 141 500
Bokföringsmässigt resultat		-584 700		
Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering				64 000

- * 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 detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i kalkylen bygger på den belåningsgrad som fordras vid beslutat grundalternativ på upplåtelseavgifter. En förändring av upplåtelseavgiften för en lägenhet med 300 000 kr motsvarar, med den i kalkylen antagna räntenivån och amorteringstakten, en sänkning av årsavgiften för aktuell lägenhet med cirka 8 252 kr per år (cirka 688 kr/mån).

Brf i Hälle Luter, Uddevalla

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal 1**	Andelstal 2***	Insats (andelstal 1)	Upplåtelse- avgift*	Ärsavgift andelstal 1 exkl. vatten och el	Ärsavgift andelstal 2 exkl. vatten och el	Totalt årsavgift exkl. vatten och el	Totalt månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten****	Preliminär avgift för hushållsel****
	st.	nr	cm		%	%	kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån
1 001	1	1	84	3 RKB	3,2171	4,0000	2 179 000	300 000	44 370	8 252	52 622	4 385	660	250
1 002	1	1	83	3 RKB	3,1858	4,0000	2 099 000	300 000	43 939	8 252	52 191	4 349	660	240
1 003	1	1	83	3 RKB	3,1858	4,0000	2 099 000	300 000	43 939	8 252	52 191	4 349	660	240
1 004	1	1	84	3 RKB	3,2171	4,0000	2 179 000	300 000	44 370	8 252	52 622	4 385	660	250
1 006	1	1	98	4 RKB	3,7512	4,0000	2 299 000	300 000	51 737	8 252	59 989	4 999	770	290
1 101	1	2	100	4 RKB	3,8136	4,0000	2 479 000	300 000	52 597	8 252	60 849	5 071	780	290
1 102	1	2	62	2 RKB	2,4090	4,0000	1 979 000	300 000	33 225	8 252	41 477	3 456	500	190
1 103	1	2	84	3 RKB	3,2171	4,0000	2 299 000	300 000	44 370	8 252	52 622	4 385	660	250
1 104	1	2	83	3 RKB	3,1858	4,0000	2 279 000	300 000	43 939	8 252	52 191	4 349	660	240
1 105	1	2	83	3 RKB	3,1858	4,0000	2 279 000	300 000	43 939	8 252	52 191	4 349	660	240
1 106	1	2	84	3 RKB	3,2171	4,0000	2 299 000	300 000	44 370	8 252	52 622	4 385	660	250
1 107	1	2	62	2 RKB	2,4090	4,0000	1 979 000	300 000	33 225	8 252	41 477	3 456	500	190
1 108	1	2	99	4 RKB	3,7824	4,0000	2 479 000	300 000	52 167	8 252	60 419	5 035	780	290
1 201	1	3	101	4 RKB	3,8447	0,0000	2 599 000	600 000	53 026	0	53 026	4 419	790	290
1 202	1	3	62	2 RKB	2,4090	4,0000	2 099 000	300 000	33 225	8 252	41 477	3 456	500	190
1 203	1	3	84	3 RKB	3,2171	0,0000	2 479 000	600 000	44 370	0	44 370	3 698	660	250
1 204	1	3	83	3 RKB	3,1858	4,0000	2 399 000	300 000	43 939	8 252	52 191	4 349	660	240
1 205	1	3	83	3 RKB	3,1858	4,0000	2 399 000	300 000	43 939	8 252	52 191	4 349	660	240
1 206	1	3	84	3 RKB	3,2171	4,0000	2 479 000	300 000	44 370	8 252	52 622	4 385	660	250
1 207	1	3	62	2 RKB	2,4090	4,0000	2 099 000	300 000	33 225	8 252	41 477	3 456	500	190
1 208	1	3	99	4 RKB	3,7824	4,0000	2 599 000	300 000	52 167	8 252	60 419	5 035	780	290
1 301	1	4	101	4 RKB	3,8447	0,0000	2 849 000	600 000	53 026	0	53 026	4 419	790	290
1 302	1	4	62	2 RKB	2,4090	4,0000	2 279 000	300 000	33 225	8 252	41 477	3 456	500	190
1 303	1	4	84	3 RKB	3,2171	0,0000	2 699 000	600 000	44 370	0	44 370	3 698	660	250
1 304	1	4	83	3 RKB	3,1858	4,0000	2 579 000	300 000	43 939	8 252	52 191	4 349	660	240
1 305	1	4	83	3 RKB	3,1858	4,0000	2 579 000	300 000	43 939	8 252	52 191	4 349	660	240
1 306	1	4	84	3 RKB	3,2171	0,0000	2 699 000	600 000	44 370	0	44 370	3 698	660	250
1 307	1	4	62	2 RKB	2,4090	4,0000	2 279 000	300 000	33 225	8 252	41 477	3 456	500	190
1 308	1	4	99	4 RKB	3,7824	0,0000	2 849 000	600 000	52 167	0	52 167	4 347	780	290
1 401	1	5	95	4 RKT	3,6577	4,0000	3 699 000	300 000	50 447	8 252	58 699	4 892	750	280
1 402	1	5	108	4 RKT	4,0632	4,0000	3 899 000	300 000	56 040	8 252	64 292	5 358	830	310
				Diff.	0,0005	0,0000			+	0	+		49,3	-180
31	lgh	2 608	m ²		100,0000	100,0000	76 489 000 kr	11 100 000 kr	1 379 200 kr	206 300 kr	1 585 500 kr	132 125 kr	20 417 kr	7 500 kr

Lägenhetsbeskrivning R = rum, K = kök, B = balkong U = Uteplats. T = Terrass. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

* Upplåtelseavgifterna redovisas enligt grundalternativet Vid upprättandet av den ekonomiska planen fastsätts upplåtelseavgifterna som kan variera mellan 300 000 och 600 000 kr/lägenhet.

** Uppgåspunkten för styrelsens beräkning av andelstal 1 är en bedömning av hur stor del av årsavgiften avseende andelstal 1 som respektive lägenhet bör belastas med.

*** Uppgåspunkten för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall enligt föreningens stadgar vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren tillägger vid upplåelsen av lägenheten.

**** De i kalkylen angivna andelstal 2 och årsavgifter avseende dessa, bygger på beslutat grundalternativ på upplåtelseavgift. Ärsavgiften avseende andelstal 2 är direkt ränteberoende.

Kostnaden för kall- och varmvatten samt hushållsel är uppskattad utifrån anlägganden om förbrukning och taxa. Verklag kosnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet.

Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

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***	kk.	851,3	847	843	837	833	1 008	1 146	1 092
amortering	kk.	185,2	194	204	213	223	235	297	377
<i>Avskrivning****</i>	kk.	833,9	834	834	834	834	834	834	834
<i>Driftskostnader*</i>	kk.	777,0	793	808	825	841	858	947	1046
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kk.	81,0	83	84	86	88	89	99	109
<i>Underhållskostnader</i>									
Löpande underhåll*	kk.	70,0	71	73	74	76	77	85	94
<i>Övriga kostnader</i>									
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	8,0	8	8	9	9	9	10	68
Övrigt*	kk.	105,0	107	109	111	114	116	128	141
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	2 077,5	2 103	2 130	2 155	2 183	2 393	2 712	2 927
SUMMA KOSTNADER	kk.	2 726,2	2 743	2 760	2 776	2 794	2 991	3 249	3 384
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt F.	kk.	1 585,5	1 617	1 650	1 683	1 716	1 751	1 933	2 134
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt F	kr/m ² , år	607,9	620	632	645	658	671	741	818
<i>Övriga intäkter*</i>	kk.	556,0	567	578	590	602	614	678	748
SUMMA INTÄKTER	kk.	2 141,5	2 184	2 228	2 273	2 318	2 364	2 610	2 882
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-584,7	-558	-532	-504	-476	-627	-639	-502
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	kk.	-584,7	-1 143	-1 675	-2 178	-2 654	-3 281	-6 111	-8 789
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	145,0	164	183	203	223	61	-3	64
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	245,0	409	592	795	1 018	1 079	1 537	1 836
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	81,0	164	248	334	422	511	986	1 510
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	185,2	379	583	796	1 019	1 254	2 610	4 327
Räntebärande		2,30%	motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan						
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 2020 - 2035. Fastighetsskatt lokaler utgår med 1% fr o m år ett för garagelokaler. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F. Snitträntan har preliminärt beräknats höjas med 0,5 % år 6 samt år 11.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år. Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 124 518 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 24 450 000 kr. Föreningen kommer fortlöpande att följa utvecklingen av tillämpningen av de nya avskrivningsreglerna. Föreningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

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	608	620	632	645	658	671	741	818
2. Antagen räntenivå + 1 %	kr/m ²	750	765	780	796	812	828	914	1009
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	892	910	928	946	965	985	1087	1200
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	466	475	485	494	504	514	568	627
Antagen räntenivå och									
5. Antagen inflationsnivå + 1%	kr/m ²	608	626	645	664	684	705	817	947
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	608	632	658	684	711	740	900	1095
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	608	614	620	626	633	639	672	706

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

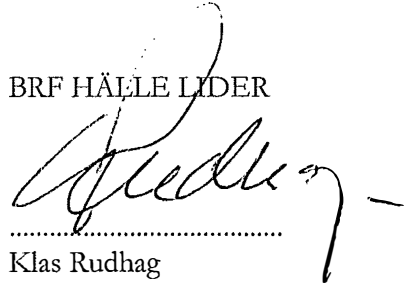
2,30% motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan

Antagen inflationsnivå

2,00%

Uddevalla 2018-08-24

BRF HÄLLE LIDER



Klas Rudhag



Erik Kjellberg



Per Jonsson



Reinhold Jonsson

2018091105770

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hälle Läder, Uddevalla kommun, med org.nr 769630-9132, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

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

Bostadsrättsföreningen omfattar 31 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.

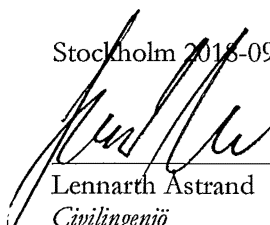
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

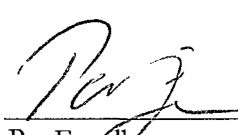
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 2018-09-03


Lennarth Astrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-08-24

Stadgar för Brf Hälle Lider registrerade 2016-07-20

Registreringsbevis för Brf Hälle Lider

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 32 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Skälläckeröd 1:23, Uddevalla kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Hälle Lider, dat. 2017-04-04

Tillägg till entreprenadkontrakt dat. 2018-05-31

Köpekontrakt gällande Skälläckeröd 1:23, Uddevalla kommun tecknat mellan Peab Markutveckling AB och Brf Hälle Lider, dat. 2017-04-04

●ffert för finansieringen av Brf Hälle Lider dat. 2018-08-24

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

7.5 60