

*Ekonomisk plan för*

**Bostadsrättsföreningen Västra Fjordskär**  
*Kungsbacka kommun*

*Organisationsnummer 769611 - 4953*

*Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker*

*A. Allmänna förutsättningar*

*B. Beskrivning av fastigheter och byggnader*

*C. Kostnader för fastighetens förvärv, finansieringsplan*

*D. Beräkningar av föreningens årliga kostnader/intäkter*

*E. Lägenhetsförteckning, insats, andelstal, hyresberäkning*

*F. Särskilda förhållanden*

*G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg*

*Bilaga 1: Ekonomisk prognos*

*Bilaga 2: Känslighetsanalys*

**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

*Bostadsrättsföreningen Västra Fjordskär i Kungsbacka kommun har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.*

*Föreningen är registrerad hos Patent och Registreringsverket 2004-10-12  
Föreningens styrelse har sitt säte i Kungsbacka kommun.*

*Föreningens organisationsnummer 769611-4953*

*Föreningen har för avsikt att köpa 11 st fastigheter som är bebyggda med parhus innehållande totalt 22 st lägenheter, samt att därvid upplåta lägenheterna som bostadsrätter.*

*Fastigheterna kommer att vid förvärvstidpunkten vara ägda av ett nybildat aktiebolag. Föreningen kommer därför att förvärva aktierna i aktiebolaget. Omedelbart efter förvärvet kommer aktiebolaget att likvideras varvid fastigheterna kommer att ägas direkt av föreningen. Förvärvskostnaden för föreningens kostnader kommer att vara 33.500.000 SEK. Alla kostnader för likvidation av aktiebolaget betalas av säljaren.*

*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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd / avtalad köpeskilling.*

*Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på uppgifter inhämtade i februari månad 2006*

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH BYGGNADER**

Föreningens hus består av 11 st fastigheter med 1 st parhus på varje fastighet. Fastigheterna är belägna i Kungsbacka kommun, Onsala socken

Fastighetsbeteckning	Lägenhet	Antal	Areal
Onsala Lunden	1:98 Typ 2	2 st	1 139 kvm
Onsala Lunden	1:106 Typ 1	2 st	2 116 kvm
Onsala Lunden	1:107 Typ 1	2 st	1 117 kvm
Onsala Lunden	1:108 Typ 1	2 st	1 144 kvm
Onsala Lunden	1:109 Typ 1	2 st	1 096 kvm
Kråkekärr	1:71 Typ 2	2 st	1 294 kvm
Kråkekärr	1:72 Typ 2	2 st	1 269 kvm
Kråkekärr	1:74 Typ 1	2 st	1 408 kvm
Kråkekärr	1:76 Typ 1	2 st	1 346 kvm
Kråkekärr	1:77 Typ 1	2 st	1 515 kvm
Kråkekärr	1:90 Typ 1	2 st	1 442 kvm

Summa lägenheter 22 st

Sammanlagd tomtareal: 14 886 kvm

Bostadsyta 2 392,4 kvm

Föreningens byggnader omfattas av elva bostadshus i en respektive två våningar med två lägenheter i varje

Till varje bostadslägenhet hör en parkeringsplats

Byggnaderna innehåller 2 olika lägenhetstyper.

Lägenhet Typ 1 114,8 kvm antal 16 st 5 rum och kök, i 1½-planshus

Lägenhet Typ 2 92,6 kvm antal 6 st 4 rum och kök, i 1-planshus

Totalt 22 st

Elpanna med frånluftsvärmepump för produktion av varmvatten i vissa hus även värme till radiatorer allt golvvärme.

Ventilation mekanisk frånluft till värmepump i förekommande fall.

Vissa hus uppvärms med direktverkande elvärme.

Telefonkanalisation finns till varje lägenhet.

Anordning på gemensam tomtmark.

Körvägar och parkeringsplatser asfalterade. Gångvägar asfalterade eller stensatta.

Planteringar och gräsytor färdigställda.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<i>Grundläggning:</i>	<i>Btg.platta alt torpargrund</i>
<i>Våningsyttervägg:</i>	<i>Trä, mineralullsisolering.</i>
<i>Fasader</i>	<i>Målad träpanel</i>
<i>Bärande våningsinnerväggar:</i>	<i>Träregelverk.</i>
<i>Lägenhetsskiljande väggar:</i>	<i>REI 60 ,trä</i>
<i>Mellanbjälklag:</i>	<i>Trä</i>
<i>Yttertak:</i>	<i>Trätakstolar, betongtakpannor.</i>
<i>Entredörrar:</i>	<i>Trä, målade.</i>
<i>Fönster:</i>	<i>3-glas.</i>
<i>Utvändiga trappor:</i>	<i>Trä</i>

**Sidobyggnader:****Förråd**

**Golv:** *Asfalt*

**Väggar:** *Träregelstomme, utvändig träpanel.*

**Tak:** *Trätakstolar, betongtakpannor.*

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
Entré	Parkett/plastmatta	Tapet	Målning	Vita listverk
Trappa	Trä klarlack			
Vardagsrum	Ekparkett	Tapet	Målning	Vita listverk
Övriga rum	Plastmatta	Tapet	Målning	Vita listverk
Kök	Linolium- alt plastmatta	Tapet	Målning	Vita listverk
Dusch/Wc	Våtrumsmatta	Kakel	Målning	

**Utrustning / inredning**

El- kapitalvaror: Elspis, köksfläkt,  
Frys, kyl/sval. I vissa hus diskmaskin  
Tvättmaskin, torktumlare

Kök / garderober. Målade, bänkskivor av laminat.  
stänkskydd i kök kakel.

Bad Badrumsskåp med belysning och eluttag. Tvättho.  
Vitt porslin, badkar alt.duschanordning med termostatblandare.

Dörrar: Vitmålade.

0                      6-10

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

**Anskaffningskostnad**

Köpeskillingen för föreningens fastighet	33 500 000	per kvm 14 003
Lagfartsavgift	503 375	

Fond för underhåll	1 000 000
--------------------	-----------

Kassa	100 000
-------	---------

<b><u>Summa slutgiltig anskaffningskostnad kronor</u></b>	<b><u>35 103 375</u></b>	14 673
---	--------------------------	--------

**Finansiering**

Nedanstående lån, bidrag och insatser är beräknade för finansiering av föreningens verksamhet.

Bottenlån	17 500 000
-----------	------------

Egen insats	17 603 375
Upplåtelseavgift	0

<b><u>Summa finansiering</u></b>	<b><u>35 103 375</u></b>
----------------------------------	--------------------------

**Säkerhet för lån:**

Pantbrev i fastigheten

**Försäkring**

Fullvärdeförsäkring av föreningens fastighet

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>17 702 000</b>
-----------------------	-------------------

**D. BERÄKNING AV FORENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER / INTAKTER**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader.

Lån	Belopp	Räntesats	Ränta	Amortering	Kostnad
Lån 2-årigt	8 750 000	3,60%	314 919	6 125	321 044
Lån 5-årigt	8 750 000	4,20%	367 405	6 125	373 530
S:a lån	17 500 000				
<b>Summa kapitalkostnad brutto år 1</b>			<b>682 324</b>	<b>12 250</b>	<b>694 574</b>

Amortering: Serieplan 50 år

**Summa kapitalkostnad år 1**

**694 574**

Nettokapitalkostnaden för år 1 till 5 är beräknad till.

År	Ränta	Amortering	Summa	
1	682 324	12 250	694 574	
2	681 833	13 300	695 133	0,08%
3	681 294	14 700	695 994	0,12%
4	680 693	16 450	697 143	0,17%
5	680 028	18 200	698 228	0,16%

**Driftskostnader / intäkter inkl. moms** 8-10

Fastighetsskötsel, vinterrenhållning, yttre städning, tillsyn	30 000
Försäkring	30 000
Gemensam el	10 000
Administration, redovisning	65 000
Arvoden	25 000
Fastighetsskatt 100%	180 000
Diverse oförutsett	10 000

---

**Summa driftskostnader** **350 000**

**Sammanställning:**

Kapitalkostnad år 1	694 574
Avsättning periodiskt underhåll	60 000
Driftskostnad	350 000
Överskott	100 000
<b>SUMMA ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1</b>	<b>1 204 574</b>

Intäkter från årsavgifter bostadsrättslägenheter 1 204 574

**SUMMA ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1 (enligt spec sid 10)** **1 204 574**

Föreningen svarar för renhållning av infartsvägar, p-platser och övriga gemensamma anläggningar.

Varje bostadsrättshavare bör teckna egen hemförsäkring jämte tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av den tomtmark som hör till lägenheten enligt fastställd situationsplan och beskrivning (styrelsen har fastställt underlag).

Ingen avsättning sker till inre underhåll av lägenheten.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

**Kostnader som betalas direkt av bostadsrättshavaren utöver:****årsavgiften:**

- Kostnad för hushållsel och värme
- Kostnad för vatten och avlopp
- Kostnad för sophämtning
- Hemförsäkring beräknas till ca 850 kr/år



## G. LÄGENHETSFÖRTECKNING, INSATS, ANDELSTAL, HYROR

I enlighet med föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter (hyror) som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

Vid beräkning härav, förutom yttinnehållet, hänsyn tagits till variation i standard och utrustning, belägenhet samt disponibel markyta.

Lägenhet	Yta	Insats	Upplåtelse	Kontantinsat.	Andelstal	Årsavgift	Månadshyra
1	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
2	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
3	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
4	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
5	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
6	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
7	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
8	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
9	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
10	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
11	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
12	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
13	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
14	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
15	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
16	114,8	844 703	0	844 703	4,80%	57 802	4 817
17	92,6	681 355	0	681 355	3,87%	46 624	3 885
18	92,6	681 355	0	681 355	3,87%	46 624	3 885
19	92,6	681 355	0	681 355	3,87%	46 624	3 885
20	92,6	681 355	0	681 355	3,87%	46 624	3 885
21	92,6	681 355	0	681 355	3,87%	46 624	3 885
22	92,6	681 355	0	681 355	3,87%	46 624	3 885
<b>Summa</b>	2392,4	17 603 375	0	17 603 375	100,00%	1 204 574	100 381

Insats inklusive upplåtelseavgift  
Årsavgifter

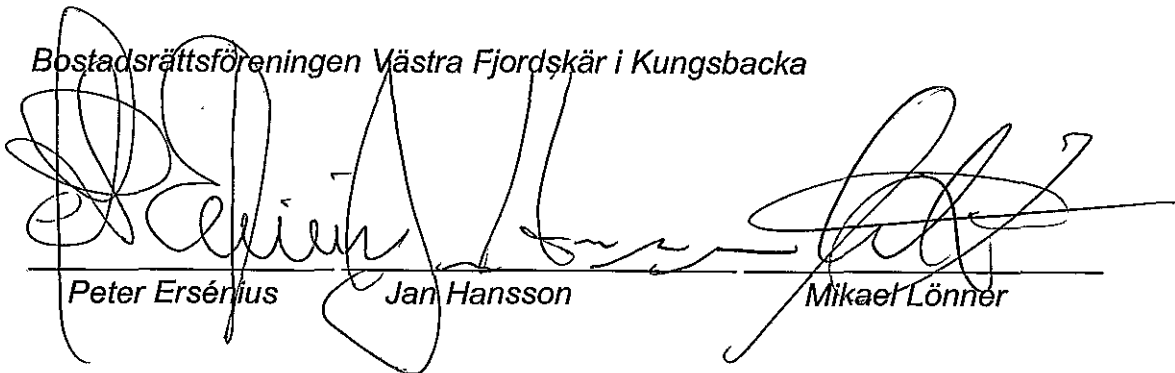
7 358 kr/kvm  
504 kr/kvm

**F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i plan samt årsavgift som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Avgift för värme, el, vatten, avlopp samt sophämtning betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
3. Då den till lägenheten hörande tomten upplåtes med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättshavaren för denna och bekostar skötseln.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till de inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar
5. Bostadsrättshavaren bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
6. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka kostnadsutvecklingen och vidtaga de åtgärder som krävs för föreningens ekonomi inte skall äventyras.
7. Årsavgift erlägges månadsvis i förskott.
8. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas enligt § 36 i föreningens stadgar.

Kungsbacka 2006-05-02

Bostadsrättsföreningen Västra Fjordskär i Kungsbacka



Peter Ersénus      Jan Hansson      Mikael Lönnér



**BILAGA 2 Känslighetsanalys ränteförändringar**

**BRF Västra Fjordskär**

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedömd inflation, %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån	17 500 000	17 487 750	17 474 450	17 459 750	17 443 300	17 425 100	17 404 975	17 382 750	17 358 250	17 331 300	17 301 375
<b>Arsavgiftskostnad per kvm bostadsyta vid förändrade räntor</b>											
Ränteförändring	1,00%	577	587	597	607	618	623	629	634	640	645
Ränteförändring	0,50%	540	550	560	571	581	587	592	598	603	609
Ränteförändring	0,00%	504	514	524	534	545	550	556	562	567	573
Ränteförändring	-0,50%	467	477	487	498	509	514	520	525	531	537
Ränteförändring	-1,00%	430	440	451	461	472	478	483	489	495	500

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Västra Fjordskär med org.nr 769611-4953, 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 de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 22 st 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.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

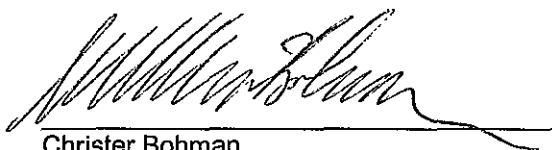
Ekonomisk plan daterad 2006.05.02

Stadgar för Brf Fjordskär

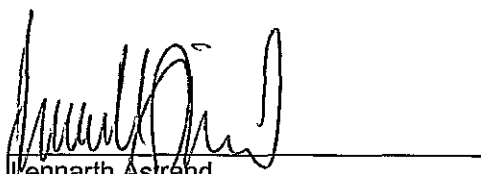
Registreringsbevis för Brf Fjordskär

Offert för finansieringen av Brf Fjordskär

Stockholm 2006-05-08



Christer Bohman  
Civilingenjör



Kennarth Astrand  
Civilingenjör

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