

2012100205094

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKEBÄCKS UDDE
GÖTEBORGS KOMMUN**

Organisationsnummer 769621-6972

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 2
B	Beskrivning av fastigheten	sid 3-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 6-8
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter samt tabell: "Specifikation av lägenheter och beräknade avgifter"	sid 9
F	Ekonomisk prognos	sid 10
G	Nyckeltal	sid 10
H	Känslighetsanalys	sid 11
I	Särskilda förhållanden	sid 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-10-10

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fiskebäcks Udde, i Göteborgs kommun som registrerats hos Bolagsverket den 30 juni 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen avser att i 4 st flerbostadshus uppföra 46 st bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt och byggnation pågår.

Föreningen har förvärvat marken (fastigheten) genom att köpa en ekonomisk förening vari fastigheten utgjorde en tillgång. Därefter har den ekonomiska föreningen fusionerats in i bostadsrättsföreningen. I föreningen finns en uppskjuten skatt som realiserar sig endast i det fall föreningen någon gång i framtiden säljer fastigheten, eller delar därav. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Föreningen innehar 32 % av aktierna i Fiskebäcks Småbåtshamn AB. Resterande aktier innehas av två grannföreningar, Brf Fiskebäck Utsikten och Brf Fiskebäck Havet. Fiskebäcks Småbåtshamn AB kommer att ha till uppgift att i första hand upplåta båtplatser till medlemmar i de tre delägarföreningarna.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med november 2012 när föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start i maj 2013.

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 genom fusion med en ekonomisk förening samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt uppdragsavtal genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB.

Säkerhet för entreprenörens förpliktelser samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom borgensförbindelser utställda av Skanska AB. Byggsförsäkring enligt 1 § lagen om byggsförsäkring har tecknats hos HDI Gerling Industrie Versicherung AG.

Enligt uppdragsavtalet mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB, svarar Skanska Nya Hem AB för kostnaderna för de bostadsrätter som efter färdigställandet eventuellt är osålda.

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har även ett avtal om en sk Bostadsrättsgaranti tecknats, vilken gäller i sju år från entreprenadens godkännande. Garantin innebär att Skanska Nya Hem AB, om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som, i enlighet med garantivillkoren, eventuellt återgår till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanskas försorg.

Slutlig finansiering av projektet kommer att ske genom SEB.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Göteborg Fiskebäck 756:475
Adress: Hälleflundregatan 42-52, 42B
Fastighetens areal: ca 4 708 m² (preliminär areal, lantmäteriförrättning pågår)
Bostadsarea: 4 058 m²
Antal lägenheter: 46 st

Byggnadernas antal, utformning och belägenhet i förhållande till varandra:

Bebyggelsen utgörs av fyra huskroppar i 4 våningar samt källare/garage under byggnad och gårdsmark. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering och förvaring

Parkeringsplats hyrs på ett parkeringsplan under bostadshusen.
Lägenhetsförråd finns också i källarplanet.

Gemensamma anordningar

Bergvärmeanläggning för uppvärmning och varmvatten.

Ventilationsanläggning för mekanisk till- och frånluft (FTX) med tillhörande stamledningar.

Stamledningar inom fastigheten för el, VA och värme med tillhörande utrustning.

Sopsugsanläggning.

6 st hissar.

Anslutning för TV, bredband och IP-telefoni till Ownit.

Porttelefonanläggning

Gemensamma utrymmen

Trapphus och entréer.

Källarplan innehållande

- 49 st parkeringsplatser med tillhörande körytor
- 4 st cykel- och barnvagnsförråd
- 1 st sopsugsrum
- Diverse utrymmen för teknisk apparatur för ventilation, el, vatten, värme och hiss.

Gemensamma anordningar på tomtmark

- Gångytor, gräsytor och planteringar.
- Ytterbelysning, el- och VA-ledningar inom fastigheten

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att ha del i gemensamhetsanläggningar för kvartersgata med tillbehör och belysning samt kaj. Därutöver kommer föreningens fastighet att delta i gemensamhetsanläggning innehållande föreningslokal, gästlägenhet, torkrum, tvättstuga, källsortering, gästparkering och gemensamma ledningar med tillbehör.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Lantmäteriförrättning för att inrätta gemensamhetsanläggningarna och bilda samfällighetsförening pågår.

Servitut

Föreningens fastighet belastas inte av några servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongkonstruktion på berg/pålar/plintar
Garageyttervägg:	Betong
Bärande garageinnervägg:	Betong
Stomyttervägg:	Prefabricerade betongelement vån 1-3. Terrassvåning i skärmtegel.
Fasader:	Se ovan
Bärande våningsinnervägg:	Betong
Trappomslutande väggar:	Betong
Övr. våningsinnerväggar:	Gipsskivor på regelstomme
Bjälklag:	Betong

Trapphallar:	Klinker av ljus cementmosaik (golv)
Innertrappor med trappplan:	Terrazzo
Balkonger:	Betongplatta, räcke i glas och aluminium
Yttertak:	Papp
Entrédörrar:	Entrédörrar till gemensamt markplan utförs i aluminium och glas. Dörrar till/från garage utförs som ståldörrar.
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster med isolerglas
Lgh-ytterdörrar:	Ståldörr, lackerad
Lgh-innerdörrar:	Målade i trä
Uppvärmning:	Uppvärmning via vattenburet golvvärmesystem i lägenheter samt via radiatorer i trapphus och källarplan.
Ventilation:	Ventilering av respektive huskropp via till- och frånluftsaggregat (FTX) med värmeåtervinning via roterande värmeväxlare. Luftbehandlingsaggregaten placeras i resp teknikrum i källare. Tilluft för vardagsrum och sovrum via separata tilluftskanaler för respektive lägenhet. Frånluft evakueras från badrum och kök (grundflöde) via separata frånluftskanaler för respektive lägenhet. Separata spisfläktar med separata imkanaler för respektive lägenhet till huvar på tak.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat Kakel över diskbänk	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Sovrum	Parkett	Målat	Målat
Badrum med tvätt	Klinker	Kakel	Målat
WC	Klinker	Kakel	Målat

Vitvaror

Induktionshäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, fläktkåpa, kyl, frys (alt. kyl/frys) och diskmaskin.
Tvättmaskin och torktumlare.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad (inkl mervärdesskatt) för entreprenaden	266 316 000
Likviditetstillskott	391 000
Aktier i Fiskebäcks småbåtshamn AB	32 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	266 739 000

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kostnader år 1.

D:1 Finansieringsplan

Lån / Insatser	Bindningstid	Amorteringsplan	Räntesats ¹⁾	Belopp
Lån 1 (bottenlån)	5 år	Amorteringsfritt	3,93%	9 157 000
Lån 2 (bottenlån)	4 år	Amorteringsfritt	3,81%	9 157 000
Lån 3 (bottenlån)	3 år	Amorteringsfritt	3,53%	9 159 000
Lån 4 (bottenlån)	2 år	Amorteringsfritt	3,30%	9 157 000
Lån 5 (bottenlån)	1 år	Plan 25 år	3,22%	9 157 000
			Summa lån:	45 787 000
Återbetald investeringsmoms ²⁾				5 192 000
Insatser				215 760 000
Summa finansiering				266 739 000

¹⁾ Det 5-åriga lånet utbetalas 2013-11-01 och räntesatsen har genom förtida bindning bundits till 2018-10-31. Det 4-åriga lånet utbetalas 2013-11-01 och räntesatsen har genom förtida bindning bundits till 2017-10-31. Det 3-åriga lånet utbetalas 2013-11-01 och räntesatsen har genom förtida bindning bundits till 2016-10-31. Det 2-åriga lånet utbetalas 2013-11-01 och räntesatsen har genom förtida bindning bundits till 2015-10-31. Det 1-åriga lånet utbetalas 2013-11-01 och räntesatsen har genom förtida bindning bundits till 2014-10-31. Genom att räntan för lånen har säkrats genom förtida bindning påverkas den ej av ev förändringar av ränteläget fram till utbetalningen.

²⁾ I nybyggnadskostnaden ingår beräknad investeringsmoms för garage med 5 192 000 kr, vilket skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp förändras jämfört med detta skall justering av nybyggnadskostnaden göras. Om avlyft momsbelopp blir högre skall föreningen erlægga mellanskillnaden till Skanska Nya Hem AB som en ökning av kontraktssumman inklusive moms. Om avlyft momsbelopp blir lägre skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

D:2 Beräknade årliga kostnader*Räntekostnader år 1*

		Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	(bottenlån)	9 157 000	3,93%	359 870
Lån 2	(bottenlån)	9 157 000	3,81%	348 882
Lån 3	(bottenlån)	9 159 000	3,53%	323 313
Lån 4	(bottenlån)	9 157 000	3,30%	302 181
Lån 5	(bottenlån)	9 157 000	3,22%	294 855
Summa:		45 787 000		1 629 101

Ränteintäkter år 1

Beräknad ränteintäkt på föreningens likvida medel -7 820

Beräknad nettokapitalkostnad år 1 (avrundad uppåt)**1 622 000**

(Amortering redovisas nedan)

	År 1	År 2	År 3
Beräknad nettokapitalkostnad år 1-3	1 637 000	1 649 000	1 690 000

Amorteringar

Lån 5	15 000	15 000	25 000
	15 000	15 000	25 000

Amortering år 1 (avrundad uppåt)**15 000**

Avskrivning år 1, 211 378 kr, som sedan årligen räknas upp med 4,75%

(Beträffande avskrivning se vidare nedan)

Transport: 1 637 000**Förutsättningar och antaganden**

Enligt praxis skall avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde successivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (ej marken) avses därför att skrivas av på ca 80 år enligt en progressiv avskrivningsplan (vilket kan ske för anläggningar med lång livstid). Detta kommer på sikt att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och det för läsaren av den ekonomiska planen torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet (i stället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet), redovisas i den ekonomiska planen, såväl ovan som i den ekonomiska prognosen, avsedda amorteringar.

2012100205100

2012100205101

		Transport:	1 637 000
Avsättningar			
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:			
Föreningens fastighetsunderhåll (Minst 30 kr per kvm bostadsarea.)		122 000	
Summa avsättningar			122 000
<i>Driftskostnader (inkl mervärdesskatt i förekommande fall)</i>			
Arvoden m m	Styrelsen	59 000	
	Ekonomisk förvaltning	49 000	
	Revision	20 000	
	Föreningens adm./förbrkn.varor	10 000	138 000
Skötsel & underhåll	Fastighetsskötsel inkl jourservice	188 000	
	Underhåll och reparationer	30 000	
	Städning	75 000	
	Snöröjning	25 000	
	Hiss	35 000	
	Gemensamhetsanläggning		
	Sopsug	51 000	
	Källsortering	9 000	
	Snöröjning	10 000	
	Drift och underhåll gemensamma anläggningar	12 000	435 000
Förbrukning	TV, bredband, telefoni	118 220	
	Fastighetsel	119 000	
	Uppvärmning	133 000	
	Uppvärmning vatten - förbrukning	49 680	
	Vatten - fast avgift	33 000	
	Vatten - förbrukning	71 760	
	Mätvärdesinsamling	6 000	530 660
Övrigt	Försäkring ¹⁾	30 000	
	Fastighetsavgift bostäder ²⁾	0	
	Fastighetsskatt lokaler ²⁾	17 395	
	Övrigt	34 471	81 866
Summa driftskostnader ³⁾			1 185 526
Summa			2 944 526
Beräknad kostnad år 1			2 944 526

¹⁾ Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

²⁾ Eventuell fastighetsskatt för bostäder till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv kommunal fastighetsavgift på 0,2 % av taxeringsvärdet på bostäder, dock maximalt 683 kr per lägenhet och år. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift, 0,4 % av taxeringsvärdet, dock maximalt 1 365 kr per lägenhet och år. Beloppen 683 kr respektive 1 365 kr avser inkomståret 2012 och kommer att indexuppräknas.

För lokaler föreligger ingen skattelättnad. Fastighetsskatt utgår enligt nuvarande regler med 1 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet för lokaler beräknas bli, kronor:
Taxeringsvärdet för bostäder beräknas bli, kronor:

1 739 500
67 110 000

³⁾ Ovanstående driftskostnader är beräknade med hänsyn till fastighetens utformning och belägenhet, föreningens storlek etc. Det faktiska beloppet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade beloppet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för vatten och uppvärmning av vatten erläggs efter förbrukning.

Årsavgift	2 422 626
Årsavgift TV, bredband, telefoni	118 220
Årsavgift vatten	71 760
Årsavgift uppvärmning vatten	49 680
Hysesintäkter p-platser i garage ⁹⁾	282 240

Summa beräknade årliga intäkter

2 944 526

SPECIFIKATION AV LÄGENHETER OCH BERÄKNADE AVGIFTER

I nedanstående tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area ¹⁾ m ²	Lägenhets- beskriv- ning ²⁾	Balkong/ Terrass ³⁾	Insats kr	Andelstal ⁴⁾ %	Årsavgift kr	Årsavgift TV, bredband/ telefoni	Månads- avgift ⁵⁾ kr/mån	Årsavgift vatten ⁶⁾	Årsavgift uppvärmning vatten ⁷⁾	Månads- avgift ⁸⁾ kr/mån
0811	68	2 RoK	2 B	3 600 000	1,806	43 753	2 570	3 860	1 560	1 080	4 080
0812	68	2 RoK	2 B	3 655 000	1,806	43 753	2 570	3 860	1 560	1 080	4 080
0813	101	3 RoK	2 B	4 240 000	2,403	58 216	2 570	5 066	1 560	1 080	5 266
0821	68	2 RoK	2 B	3 895 000	1,806	43 753	2 570	3 860	1 560	1 080	4 080
0822	91	3 RoK	3 B	5 115 000	2,221	53 807	2 570	4 698	1 560	1 080	4 918
0823	91	3 RoK	2 B	4 290 000	2,216	53 685	2 570	4 688	1 560	1 080	4 909
0831	68	2 RoK	2 B	4 220 000	1,806	43 753	2 570	3 860	1 560	1 080	4 080
0832	91	3 RoK	3 B	6 540 000	2,221	53 807	2 570	4 698	1 560	1 080	4 918
0833	91	3 RoK	2 B	4 750 000	2,229	54 000	2 570	4 714	1 560	1 080	4 934
0841	139	5 RoK	3 T	9 955 000	3,100	75 101	2 570	6 473	1 560	1 080	6 693
0911	101	4 RoK	2 B	4 365 000	2,405	58 264	2 570	5 070	1 560	1 080	5 290
0912	45	1 RoK	1 B	1 890 000	1,385	33 553	2 570	3 010	1 560	1 080	3 230
0913	119	4 RoK	2 B	4 325 000	2,745	66 501	2 570	5 756	1 560	1 080	5 976
0921	101	4 RoK	2 B	4 795 000	2,403	58 216	2 570	5 066	1 560	1 080	5 266
0922	59	2 RoK	1 B	2 660 000	1,631	39 513	2 570	3 507	1 560	1 080	3 727
0923	119	4 RoK	2 B	4 840 000	2,745	66 501	2 570	5 756	1 560	1 080	5 976
0931	101	4 RoK	2 B	5 270 000	2,403	58 216	2 570	5 066	1 560	1 080	5 266
0932	59	2 RoK	1 B	2 940 000	1,631	39 513	2 570	3 507	1 560	1 080	3 727
0933	119	4 RoK	2 B	5 420 000	2,730	66 138	2 570	5 726	1 560	1 080	5 946
0941	65	2 RoK	1 T	4 285 000	1,749	42 372	2 570	3 745	1 560	1 080	3 965
0942	87	3 RoK	2 T	4 840 000	2,146	51 990	2 570	4 547	1 560	1 080	4 767
1011	93	3 RoK	3 B	5 130 000	2,265	54 872	2 570	4 787	1 560	1 080	5 007
1012	130	3,5 RoK	2 B	6 020 000	2,933	71 056	2 570	6 135	1 560	1 080	6 356
1013	64	2 RoK	2 B	2 905 000	1,731	41 936	2 570	3 709	1 560	1 080	3 920
1021	117	4 RoK	4 B	6 815 000	2,708	65 605	2 570	5 681	1 560	1 080	5 901
1022	121	3,5 RoK	2 B	6 300 000	2,784	67 446	2 570	5 835	1 560	1 080	6 055
1023	77	3 RoK	2 B	4 000 000	1,971	47 750	2 570	4 193	1 560	1 080	4 413
1031	117	4 RoK	4 B	7 365 000	2,708	65 605	2 570	5 681	1 560	1 080	5 901
1032	121	3,5 RoK	2 B	6 870 000	2,784	67 446	2 570	5 835	1 560	1 080	6 055
1033	77	3 RoK	2 B	4 365 000	1,971	47 750	2 570	4 193	1 560	1 080	4 413
1041	108	3 RoK	2 T	8 325 000	2,545	61 656	2 570	5 352	1 560	1 080	5 572
1042	82	3 RoK	2 T	5 705 000	2,050	49 664	2 570	4 353	1 560	1 080	4 573
1111	97	3 RoK	2 D	4 445 000	2,343	56 762	2 570	4 944	1 560	1 080	5 164
1112	63	2 RoK	2 B	2 840 000	1,714	41 524	2 570	3 675	1 560	1 080	3 895
1113	64	2 RoK	2 B	2 830 000	1,734	42 008	2 570	3 715	1 560	1 080	3 935
1114	56	2 RoK	2 B	2 380 000	1,585	38 399	2 570	3 414	1 560	1 080	3 634
1121	97	3 RoK	2 B	5 040 000	2,343	56 762	2 570	4 944	1 560	1 080	5 164
1122	77	3 RoK	2 B	3 765 000	1,962	47 532	2 570	4 175	1 560	1 080	4 395
1123	83	3 RoK	2 B	4 035 000	2,074	50 245	2 570	4 401	1 560	1 080	4 621
1124	62	2 RoK	2 B	2 900 000	1,695	41 068	2 570	3 638	1 560	1 080	3 858
1131	97	3 RoK	2 B	5 495 000	2,343	56 762	2 570	4 944	1 560	1 080	5 164
1132	77	3 RoK	2 B	4 125 000	1,982	47 532	2 570	4 175	1 560	1 080	4 395
1133	83	3 RoK	2 B	4 420 000	2,074	50 245	2 570	4 401	1 560	1 080	4 621
1134	62	2 RoK	2 B	3 190 000	1,695	41 068	2 570	3 638	1 560	1 080	3 858
1141	95	3 RoK	2 T	6 260 000	2,289	55 454	2 570	4 835	1 560	1 080	5 055
1142	87	3 RoK	2 T	5 345 000	2,144	51 941	2 570	4 543	1 560	1 080	4 763
Diff					0,004	93					
Totalt	4050			215 760 000	100,0000	2 422 626	118 220		71 760	49 680	

¹⁾ Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppmätningar på ritning med tillämpning av gängse avrundningsregler.

²⁾ R = rum, K = kök

³⁾ B = balkong, T = terrass

⁴⁾ Bostadsrättens andelstal används vid fördelning av årsavgifterna.

⁵⁾ Månadsavgift är 1 linkl TV/bredband/telefoni men inkl månadsavgift för vatten och uppvärmning av vatten. På grund av liknande fastlagningsavgift är 6 och 11 samt en antagen årlig ökning av driftskostnaderna på 3 % per år innebär efterhand att föreningens årliga kostnader ökar.

En höjning av årsavgifterna är därför oförhållandevis med ca 3 % per år. Hushållset tillkommer och betalas av bostadsrättslshavaren direkt till leverantören.

⁶⁾ Vatten betalas efter förbrukning till föreningen. Preliminärt debiteras 130 kr/mån (motsvarande ca 110 m³/år/gh), vilket sedan regleras retroaktivt.

⁷⁾ Uppvärmning av vatten betalas efter förbrukning till föreningen. Preliminärt debiteras 50 kr/mån, vilket sedan regleras retroaktivt.

⁸⁾ Månadsavgift är 1 linkl beräknad årsavgift för vatten, uppvärmning av vatten och årsavgift för TV/bredband/telefoni.

TV basutbud, bredband, lp-telefoni ingår i årsavgiften. Rörig samtalsavgift telefoni faktureras varje enskilt hushåll.

⁹⁾ Föreningens intäkt avseende 49 st garageplatser å 480 kr per månad exklusive mervärdesskatt.

Kostnad för av garageplats betalas av bostadsrättslshavaren direkt till utlyrande parkeringsbolag. Preliminär avgift 750 kr per månad inkl. moms.

F. EKONOMISK PROGNOSE

2012100205103

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	2 422 626	2 495 305	2 570 164	2 647 269	2 726 687	2 808 488	3 255 807
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	239 660	244 453	249 342	254 329	259 416	264 604	292 144
Årsavgift kr/m²	656	675	695	715	736	757	874
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	282 240	287 885	293 642	299 515	305 506	311 616	344 049
Räntor	7 820	7 820	8 970	11 129	14 565	18 842	46 275
Summa intäkter	2 952 346	3 035 463	3 122 118	3 212 243	3 306 173	3 403 549	3 938 275
Kapitalkostnader							
Räntor	1 629 101	1 628 567	1 628 034	1 627 144	1 626 255	1 624 476	1 592 454
Amorteringar	15 000	15 000	25 000	25 000	50 000	50 000	400 000
Avskrivningar	211 378	221 418	231 936	242 953	254 493	266 581	336 202
Driftskostnader	1 168 850	1 192 227	1 216 072	1 240 393	1 265 201	1 290 505	1 424 822
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	122 000	124 440	126 929	129 467	132 057	134 698	148 717
Akkumulerad fondavsättning	122 000	246 440	373 369	502 836	634 893	769 591	1 484 583
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	35 356	78 071
Fastighetsskatt garagelokaler	17 395	17 743	18 097	18 459	18 829	19 205	21 204
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa	17 395	17 743	18 097	18 459	18 829	54 561	99 275
Årets överskott	0	57 486	107 987	171 779	213 833	249 310	273 007
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	391 000	448 486	556 473	728 252	942 085	1 191 394	2 586 739
Summa kostnader	2 952 346	3 035 463	3 122 118	3 212 243	3 306 173	3 403 549	3 938 275

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fastighetsavgift för bostäder flerbostadshus	64 046	65 327	66 633	67 966	69 325	70 712	78 071
Taxeringsvärde garagelokaler	1 739 468	1 774 258	1 809 743	1 845 938	1 882 857	1 920 514	2 120 402
Låneskuld	45 787 000	45 772 000	45 757 000	45 732 000	45 707 000	45 657 000	44 757 000
* Kassabehållning inkl fond	513 000	694 926	929 842	1 231 088	1 576 978	1 960 985	4 071 322

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 3,0 % per år.
 Årsavgifterna för TV/bredband/telefoni, vatten samt uppvärmning av vatten höjs med 2,0 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 2,0 %.
 Avskrivning 211 378 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,75 %.
 Medelränta är 3,56 %.
 Hysesintäkterna (parkeringsplatser) förväntas årligen öka med 2 % år 2-11.

Avskrivningar

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och det för läsa av den ekonomiska planen torde vara mera angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet (Istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet), redovisas avsedda amorteringar.
 Avskrivningsbeloppet visas för information.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	65 732 kr
Belåning per kvm år 1	11 283 kr
Insats per kvm	53 169 kr
Driftskostnader per kvm år 1	292 kr
Årsavgift per kvm år 1 inkl TV/bredband/telefoni samt beräknad årsavgift för vatten och uppvärmning av vatten.	656 kr

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2012100205104

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	656	676	696	717	738	761	882
Antagen räntenivå + 1%	769	789	809	830	851	873	992
Antagen räntenivå + 2%	882	901	922	942	964	986	1102
Antagen räntenivå - 1%	543	563	583	604	626	648	771
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	656	679	703	727	752	779	924
Antagen inflationsnivå + 2%	656	682	709	737	767	798	970
Antagen inflationsnivå - 1 %	656	673	689	707	725	743	843

I årsavgiften ingår kostnad för TV/bredband/telefoni samt preliminär kostnad för vatten och uppvärmning av vatten.

Antagen räntenivå 3,56 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som angivits i punkt E samt årsavgift med belopp som angivits i punkt E eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats och andelstal beslutas dock av föreningsstämman.
- 2 Varje bostadsrättshavare skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt det markområde som kan ingå i upplåtelsen av bostadsrätten.
- 3 Föreningens lägenheter upplåts med ett utförande i enlighet med byggnadsbeskrivningar i gällande uppdragsavtal (normalstandard). Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare åtgärder svarar själv därför.
- 4 Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av pågående eller kvarvarande arbeten.
- 5 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.
- 6 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
- 7 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Göteborg den 11 / 9 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKEBÄCKS UDDE

Göran Johansson

Hans-Åke Fryklund

Helena Pyk

2012100205105

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 september 2012 för bostadsrättsföreningen Fiskebäcks Udde, org. nr: 769621-6972.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

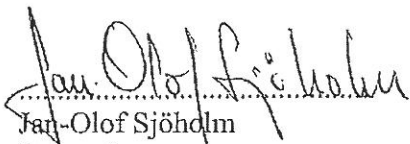
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 12 september 2012


Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-09-12 för Brf Fiskebäcks Udde

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2010-06-30
2. Registreringsbevis	2011-12-06
3. Uppdragsavtal (ej bil 4-7)	2012-01-27
4. Finansieringsoffert	2012-01-10
5. Bekräftelse av lånevillkor för förtidsbundna lån	2012-06-19
6. Utdrag från fastighetsregistret	2012-08-14
7. Beräkning av taxeringsvärde	2012-08-28
8. Försäkringsbrev Bygghelsförsäkring	2011-04-27
9. Styrelseprotokoll	2012-05-28
10. Aktieägaravtal	2010-09-16
11. Bilaga 8B till Avtal avs LAN-anslutning	2011-03-09
12. Besiktnings- och inflyttningstider	2012-05-25
13. Bekräftelse av amortering	2012-09-04
14. Avskrivningsplan	2012-08-22
15. Minnesanteckningar från möte med Lantmäteriet	2011-02-17
16. Överlåtelse av andelar	2010-12-16

2012100205107