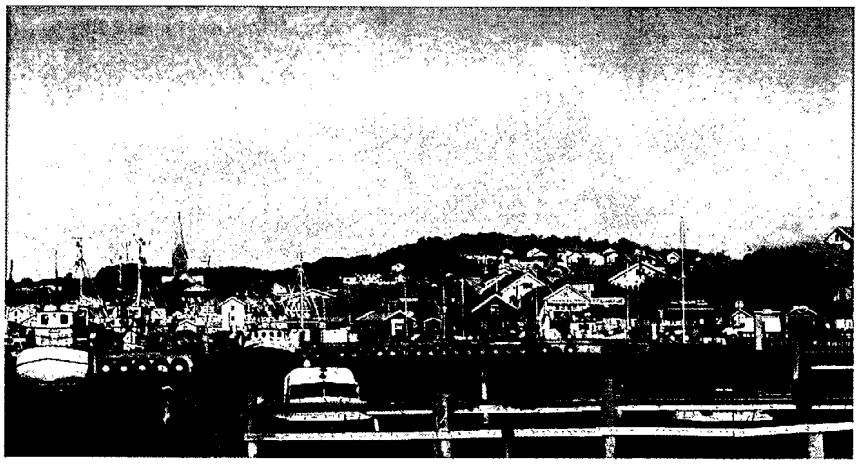
20101102027 4

Ekonomisk plan

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Härlidsberget
Org nr: 769621-3615
Tanums kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA:

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 2

B) BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA 3

C) BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET 5

D) FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER 6

E) BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER 7

F) EKONOMISK PROGNOS 8

G) KÄNSLIGHETSANALYS 9

H) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 10

I) ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG 11

Registrerat av Bolagsverket 2010-11-03

20101102027 5

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Härlidsberget som har sitt säte i Västra Götalands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2010-04-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2010 har byggnadsarbetet av fastigheten innehållande friliggande 14 byggnader med sammanlagt 14 bostadslägenheter påbörjats. Förutom bostadshus nyuppförs 11 byggnader innehållande 11 carportplatser.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske då föreningen har registrerat den ekonomiska planen hos Bolagsverket.

Inflyttning i av lägenheterna i etapp 1 beräknas påbörjas sommaren 2011.

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/avtalad köpeskilling och på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad år 2010

Byggfelsförsäkring och färdigställandegaranti tecknas hos Garbo

20101102027 6

B) BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/ERNA

Fastighetsbeteckning:	Grebbestad 2:438 i Tanums kommun.
Adress:	Härlidsberget 1-17 och 8-16
Tomtens areal:	3900 m2
Bostadsarea:	1292 m2 BOA
Övrig uppvärmd yta:	0 m2
Övrig ej uppvärmd yta:	ca 12 m2
Byggnadens/ernas antal	14 st bostadshus, 11 st carportbyggnader,
Utformning	2 vån
Byggnadsår:	Nybyggnadsår 2010

Gemensamma anordningar:
Tele samt ledningar i mark för vatten och spillvatten, samt kraft och belysning.

Gemensamma utrymmen

Gårdshus för sopsortering
Förråd belägna i anslutning till lägenheter och i anslutning till carportar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Carport 11 st
Belysning
Körytor
Parkeringar 3 st

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 2 vån
Grundläggning: Platta på mark
Yttervägg: Stomme trä, Motfyllda ytterväggar i betong i suterängplan
Bjälklag: Trä
Yttertak: Stomme trä
Takbeläggning: Tvåkupigt lertegel
Uppvärmningssystem: Passivhus, Uppvärmning från instrålat solenergi, belysning, hushållsmaskiner, hemelektronik och från de boende själva. Tilläggsvärme vid behov via förvärmning av friskluften i ventilationsaggregatet (FTX)
Ventilation: ventilationsaggregatet (FTX)

Bostädernas biutrymmen

Förråd belägna i anslutning till lägenheter och carport
Gårdshus innehållande teknikrum och sopsortering

20101102027 7

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv/Sockel	Väggar	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Klinker/parkett	Målat slät glasfiberväv	Målas	
Klädkammare	Parkett	Målat slät glasfiberväv	Målas	Hylla m/klädstång
Kök och matplats	Parkett	Målat slät glasfiberväv/Kakel	Målas	
WC	Klinker	Kakel	Målas	
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målas	
Vardagsrum	Parkett	Målat slät glasfiberväv	Målas	
Sovrum	Parkett	Målat slät glasfiberväv	Målas	

20101102027 8

C) BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Förvärvskostnad

Köpeskilling inkl. mark och byggkostnader	46 845 000 kr
Lagfart- och pantbrevskostnader,	1 680 000 kr
Byggherrekostnader	200 000 kr
Likviditetsreserv; kassa år 1	250 000 kr
Kostnader summa:	**48 975 000 kr**

Fastigheten skall fullvärdeförsäkras.

Taxeringsvärdet för 14 st småhus 2010 är beräknat till ca 11 634 000 kr.

20101102027 9

D) FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Finansieringsplan

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	13 800 000 kr
Insatser	35 175 000 kr
Finansiering summa	**48 975 000 kr**

Kapitalkostnader

50 % av lånet har en bindningstid på 5 år med en ränta på 4,2 % resterande 50 % av lånet har en rörlig ränta på 2,4 %. Genomsnittlig ränta för bostadsrättsföreningens lån uppgår därmed till 3,30 %.
Från år 6- antas en medelränta på 4,3%. Lånet är amorteringsfritt men kalkylen innehåller en frivillig amortering från år 2. Beloppet kan justeras beroende på ränteutveckling.

Kapitalkostnader (inkl moms i förekommande fall)

Räntekostnad lån	455 400 kr
Avskrivning	70 000 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	**525 400 kr**

Benämning	**Årskostnad**
Fastighetsskötsel	22 000 kr
Ekonomisk förvaltning	15 000 kr
Vattenförbrukning	0 kr
Uppvärmning	0 kr
Elförbrukning	4 900 kr
Yttre renhållning	17 000 kr
Övrigt	17 000 kr
Trapp / källarstädning	-
Sophämtning	14 000 kr
Försäkringar	23 000 kr
Total driftskostnader	**112 900kr**
Avsättning till underhåll	**70 000 kr**
Summa beräknade kostnader	**708 300 kr**

Kostnader för värme, vatten och hushållsel tillkommer och betalas av bostadsrättsinnehavaren.

20101102028O

E) BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Lgh. Nr.	Lgh-area tot. m2	Lägenhets-beskrivning	Andelstal %	Insatser, kr	Månadsavgift, kr	Årsavgift, kr
1	97	3-4 rok	7,50774%	2 475 000 kr	4 810 kr	57 715 kr
2	97	3-4 rok	7,50774%	2 475 000 kr	4 810 kr	57 715 kr
3	97	3-4 rok	7,50774%	2 600 000 kr	4 810 kr	57 715 kr
4	97	3-4 rok	7,50774%	2 600 000 kr	4 810 kr	57 715 kr
5	97	3-4 rok	7,50774%	2 600 000 kr	4 810 kr	57 715 kr
6	89	3 rok	6,88854%	2 450 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
7	89	3 rok	6,88854%	2 450 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
8	89	3 rok	6,88854%	2 450 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
9	91	3 rok	7,04334%	2 550 000 kr	4 512 kr	54 145 kr
10	91	3 rok	7,04334%	2 550 000 kr	4 512 kr	54 145 kr
11	91	3 rok	7,04334%	2 550 000 kr	4 512 kr	54 145 kr
12	89	3 rok	6,88854%	2 475 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
13	89	3 rok	6,88854%	2 475 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
14	89	3 rok	6,88854%	2 475 000 kr	4 413 kr	52 955 kr
	1292		**100%**	**35 175 000 kr**	**64 062 kr**	**768 740 kr**

Intäkter (inkl moms i förekommande fall)	**kronor**
Årsavgift bostäder år 1	768 740 kr
Hyresintäkt garage/p-platser	24 000 kr
Ev. övriga intäkter	- kr
Summa beräknade intäkter	**792 740 kr**
Ränteintäkter föreningskassa	**5 000 kr**
Ingående kassa	**250 000 kr**
Summa beräknade intäkter inkl. ingående kassa	**1 047 740 kr**

F) EKONOMISK PROGNOS

Projekt: Brf Härlidsberget

Ort: Tanum

12-årsanalys: 12 årskalkyl Härlidsberget

Analysdatum	2010-10-24	Kostandsutveckling m.m.	Procent / år	Lån m.m.		Låneräntor, %		Amorteringvillkor, antal år		
Byggstart år	2010	Driftskostnader	2,00%			År 1 - 5	År 6 - osv	År 1 - 5	År 6 - osv	
Färdigställande år	2011	Årsavgifter/Hyror	2,00%					Rak, % per år	Rak, antal år	Serie, antal år
Yta, m2	1292	Taxeringsvärdet	2,00%	Lån		3,30%	4,30%			
Antal Hus / Igh	14	Ränta på medel i kassan	2,00%							
		Ökningstakt av Fastighetsskatt	1,00%							

Intäkter	Antal	Medelhyra		2010 År 1	2011 År 2	2012 År 3	2013 År 4	2014 År 5	2015 År 6	2016 År 7	2017 År 8	2018 År 9	2019 År 10	2020 År 11	2021 År 12
Bostäder, årsavgift	1 292,0	595,00	kr/m² BOA	768 740	784 100	799 800	815 800	832 100	848 700	865 700	883 000	900 700	918 700	937 100	955 800
Hyresrätt, årsavgift	-	-	kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, Garage-plats	-	-	kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra, P-plats	10	200	kr/mån	24 000	24 500	25 000	25 500	26 000	26 500	27 000	27 500	28 100	28 700	29 300	29 900
Hyra, Carport	-	-	kr/mån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA ÅRLIGA INTÄKTER				**792 740**	**808 600**	**824 800**	**841 300**	**858 100**	**875 200**	**892 700**	**910 500**	**928 800**	**947 400**	**966 400**	**985 700**
Driftskostnader inkl moms	1 292,0	m² total uppvärmd yta													
Driftskostnader inkl moms				112 900	115 200	117 500	119 900	122 300	124 700	127 200	129 700	132 300	134 900	137 600	140 400
			Nybyggt												
Fastighetsskatt Igh, år 1-12		kr/Igh år 1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt hus, år 1-12	6300	kr/hus år 1	Ja	-	-	-	-	-	46 300	46 800	47 300	47 800	48 300	97 400	98 400
Avsättning till fastighetsunderhåll	70 000	kr		70 000	71 400	72 800	74 300	75 800	77 300	78 800	80 400	82 000	83 600	85 300	87 000
SUMMA DRIFTSKOSTNADER		*142 kr/m² år 1 **		**182 900**	**186 600**	**190 300**	**194 200**	**198 100**	**248 300**	**252 800**	**257 400**	**262 100**	**266 800**	**320 300**	**325 800**
DRIFTNETTO		** exkl fast. Skatt*		**609 840**	**622 000**	**634 500**	**647 100**	**660 000**	**626 900**	**639 900**	**653 100**	**666 700**	**680 600**	**646 100**	**659 900**
Kapitalkostnader		Belopp													
Räntekostnad lån, inkl hyrerätt		13 800 000		455 400	455 400	453 800	452 100	450 500	584 800	582 700	580 500	578 400	576 200	574 100	571 900
Amortering lån		50 000		-	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Avskrivning		70 000		70 000	71 400	72 800	74 300	75 800	77 300	78 800	80 400	82 000	83 600	85 300	87 000
SUMMA KAPITALKOSTNADER NETTO				**525 400**	**576 800**	**576 600**	**576 400**	**576 300**	**712 100**	**711 500**	**710 900**	**710 400**	**709 800**	**709 400**	**708 900**
BETALNETTO / efter avsättning till fast uh				**84 440**	**45 200**	**57 900**	**70 700**	**83 700 -**	**85 200 -**	**71 600 -**	**57 800 -**	**43 700 -**	**29 200 -**	**63 300 -**	**49 000**
Ränteintäkter / utgifter på föreningskassan				5 000	6 789	7 829	9 143	10 740	12 629	11 177	9 969	9 012	8 319	7 901	6 793
ACKUMULERAT BETALNETTO inkl kassa			*250 000*	***339 440***	***391 429***	***457 157***	***537 001***	***631 441***	***558 869***	***498 447***	***450 616***	***415 928***	***395 047***	***339 647***	***297 440***
ACKUMULERAT BETALNETTO inkl kassa och avs till fast uh				**409 440**	**462 829**	**529 957**	**611 301**	**707 241**	**636 169**	**577 247**	**531 016**	**497 928**	**478 647**	**424 947**	**384 440**

G) KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens räntenivå 3,30%
Dagens inflationsnivå 2,00%

Fasta priser (avser prisläget år 2010)		År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Balanserad Årsavgift / m² (inkl inflation)			595	607	619	631	644	657	670	683	697	711	725
Årsavgift om:													
Dagens inflationsnivå och													
1	*Dagens räntenivå**		*530*	*572*	*574*	*577*	*579*	*723*	*725*	*728*	*731*	*734*	*774*
2	Dagens räntenivå	+1%	675	677	679	681	683	826	828	831	833	835	876
3	Dagens räntenivå	+2%	821	823	825	828	830	974	976	979	982	985	1 026
4	Dagens räntenivå	+3%	889	890	891	892	894	1 036	1 037	1 039	1 040	1 042	1 081
5	Dagens räntenivå	-1%	462	464	467	470	473	616	619	622	626	629	670
6	Dagens räntenivå	-2%	355	358	361	364	367	511	515	518	522	525	567
7	Dagens räntenivå	-3%	248	251	255	259	262	407	410	414	418	422	464
Dagensräntenivå och													
8	*Dagens räntenivå**		*530*	*572*	*574*	*577*	*579*	*723*	*725*	*728*	*731*	*734*	*774*
9	Dagens inflationsnivå	+1%	568	572	577	581	586	731	736	741	746	752	795
10	Dagens inflationsnivå	-1%	568	569	569	570	571	712	712	713	713	714	752
11	Dagens inflationsnivå	+2%	568	574	580	587	593	741	748	756	764	772	819
12	Dagens inflationsnivå	-2%	568	567	566	565	563	703	701	700	699	698	734

* Kostnadsbaserad årsavgift som ger ett nollresultat för föreningen år 1, (Total Driftskostnad + Total kapitalkostnad - intäkter för garage och P-plats) / BOA

20101102028 3

H) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Observera dock att kostnader för värme, vatten och hushållsel tillkommer och betalas av bostadsrättsinnehavaren. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

4. Det förutsättes att respektive bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomten.

5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

Tanumshede 28/10 2010
Ort och datum

Bostadsrättsföreningen

L-M Ericsson Håkan Andréasen Kurt Svedberg
(Namnförtydligande)

Sune Karlsson Siv Bergström Jan Pettersson
(Namnförtydligande)

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

20101102028 4

INTYG
EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Härlidsberget,** Tanum kommun, med org. nr 769621-3615, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt.
Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

En Garanti för eventuellt osålda lägenheter lämnas av Tanums Bostäder AB. Notera dock att intygsgivarens uppgift inte är att bedöma möjligheten för detta bolag att kunna uppfylla lämnade garantier.
Dessutom vill undertecknad intygsgivare fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser för den ekonomiska planen, eller för den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Intygsgivarens uppgift är att göra en rimlighetsgranskning samt att sedan intyga att planen uppfyller de krav som bostadsrättslagen ställer.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:
- Stadgar, dat 101005.
- Registreringsbevis.
- Köpekontrakt, dat 101024.
- Offert ang. Byggfelsförsäkring, GAR-Bo Försäkring AB, dat 100314.
- Garanti för osålda lägenheter, Tanums Bostäder AB, dat 101001.
- Garanti för ingående kassa, Tanums Bostäder AB, dat 101001.
- Beviljad långfristig finansiering, SEB, dat 101022.
- Lantmäteriförrättning ang. fastighetsreglering, mm, dat 100722.
- Beräkning av taxeringsvärde
- Ritningar, Bofakta

Kållered 2010-10-29

Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)

Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
Mor Annas v 60
428 37 Kållered

Telefon: 031-99 76 46
Mobil: 0704-38 39 79
Fax: 031-99 76 56

E-post: conny@byggochfastighetskosult.se

20101102028 5

INTYG
EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Härlidsberget, organisationsnummer 769621-3615, daterad 2010-10-28, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Den ekonomiska planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5§, för registrering.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Det är styrelsen som svarar för innehållet i planen och för att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kräver höjningar av årsavgiften så att föreningens ekonomi inte äventyras.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis Bolagsverket	Brf Härlidsberget	2010-04-15
Stadgar, antagna 2010-03-20		2010-04-15
Protokoll konstituerande stämma	brf Härlidsberget	2010-03-23
Registreringsbevis Bolagsverket	Tanums Bostäder AB	1995-05-25
Exploateringsavtal mellan Tanums kommun och Tanums Bostäder		2009-06-10
Avtalsbekräftelse Totalentreprenad Peab Sverige AB		2009-11-29
Bygglov Tanums kommun/Miljö- och byggnadsnämnden		2009-12-21
Byggfelsförsäkring, offert GAR-BO Försäkring AB		2010-02-12
Bankoffert SEB, långsiktig finansiering		2010-05-27
Lantmäteriet, fastighetsreglering o avstyckning		2010-07-28
Protokoll styrelsesammanträde Tanums Bostäder AB, försäljning		2010-09-30
Protokoll brf Härlidsberget, beslut om förvärv av fastighet		2010-09-30
Tanums Bostäder AB, garanti för osålda lgh och månadsavgifter		2010-10-01
Tanums Bostäder AB, garanti för ingående kassa 250.000 kr		2010-10-01
Beviljad långsiktig finansiering, SEB Region Väst		2010-10-22
Köpekontrakt Tanums Bostäder resp Brf Härlidsberget		2010-10-24
Ritningar, 10 st A4 kopierade, sit.plan, lghplaner, fasader o sektion		2009-06-30

Alingsås den 29 oktober 2010

.....

Östen Strandberg
Fastighetsvärderingar ALFA KB
(Av Boverket förklarad behörig att utfärda intyg angående ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar)