

Organisationsnummer 769632-0014

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GLÄDJEN PARTILLE PORT
PARTILLE 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 Glädjen Partille Port, Partille kommun, org. nr. 769632-0014 registrerades hos Bolagsverket 2016-04-01. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen har uppfört 40 bostadsrättslägenheter inom fastigheten Partille 11:66, Partille kommun. Byggnationen avser även komplementbyggnader samt parkeringsplatser i garage. Fastigheten består av en huskropp med två trapphus som totalt innehåller 40 bostadsrättslägenheter, på ett till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 2742 m².

Markarbetet för kvarteret påbörjades tredje kvartalet 2016, medan byggnadsarbetena för föreningens byggnad startade vintern 2017/2018. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske senast en månad innan den planerade inflyttningen september 2019.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 200 000 kr respektive 400 000 kr för lägenheter där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomisk plan, 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:	Partille 11:66.
Adress	Gamla Kronvägen 47 A och B
Tomtareta av kvarter 4	Ca 1048m ²
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA	ca 2742 m ² (uppmätt på ritning)
Antal parkeringsplatser i garage	163st för hela kvarter 4 i en samfällighet, varav 38 st platser tillfaller Brf Glädjen Partille Port. Parkeringsplatser för besökande finns i p-hus och markparkeringar till handel.

Bygglov erhöles 2016-04-11. Fastigheten innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Inom föreningen finns teknikutrymme och barnvagns- och rullstolsrum.

Det finns vindsförråd. De lägenheter som inte har förråd på vinden har förrådsutrymme inom lägenheten.

Gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätt och samfällad mark

Brf Glädjen Partille Ports fastighet deltar i och är belastad av gemensamhetsanläggningar. Fastigheten äger andel i samfällad mark, Partille S:6, vilken belastas av gemensamhetsanläggningar.

Fastigheterna i de gemensamma anläggningarna och för dess förvaltning kommer vara bostäder inom kvarteret, vårdboendet, handeln samt övriga fastigheter inom planområdet.

Partille Port Samfällighetsförening:

Brf Glädjen Partille Ports fastighet deltar i Partille GA 11, 12 och 14, som omfattar parkeringsgarage, tillfartsramp, spillvatten- och elledningar m.m. Fastigheten kommer även delta i gemensamhetsanläggning för lokalgata och sprinkleranläggning. Lantmäteriförrättning pågår.

Blivande samfällighetsförening för sopsugsanläggningen

Brf Glädjen Partille Ports fastighet kommer delta i blivande gemensamhetsanläggning för sopsugsanläggningen, som omfattar sopsugsterminal, containrar, ledningar, ventilutrymmen m.m. Den blivande gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en blivande samfällighetsförening. Lantmäteriförrättning pågår.

Blivande samfällighetsförening för kvarteret

Brf Glädjen Partille Ports fastighet kommer delta i gemensamhetsanläggningar för innergården, trapphus, hissar, växthus inkl. förråd, dörrautomatik, tagg och nyckelsystem. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av blivande samfällighetsförening. Lantmäteriförrättning pågår.

Servitut

Föreningens fastighet har servitutsförmån i risk- och bullerskydd utmed E20 tillsammans med övriga fastigheter inom planområdet.

Brf Glädjen Partille Ports fastighet kommer ha förmånsservitut samt belastas av servitut för bl.a. teknikutrymmen, ledningar, schakter, gångpassage, loftgångar etc. för att uppnå en

ändamålsenlig samverkan mellan fastigheterna inom kvarteret. Servitutsrättigheter är under bildande. Lantmäteriförrättning pågår.

Ledningsrätt

Brf Glädjen Partille Ports fastighet belastas av ledningsrätt för starkström till förmån för Partille Energi Nät AB. Fastigheten kan komma att belastas av nyttjanderätt och ledningsrätt för att säkerställa allmänna ledningar och fastigheternas försörjning. Fastigheten belastas av ledningsrätt för starkström till förmån för Partille Energi Nät AB. Fastigheten kan komma att belastas av nyttjanderätt och ledningsrätt för att säkerställa allmänna ledningar och fastigheternas försörjning.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	7 våningar.
Grundläggning:	Pälad betongplatta på mark.
Stomme:	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Innerväggar av gips med stålregel.
Ytterväggar:	Består av både plåt och puts, fasadskiva, mineralullsisolering, vindskydd, regelstomme med mineralullsisolering, plastfolie och gips.
Yttertak:	Papp
Uteplatser:	Uteplatser beläggs med trätrall och/eller marksten. Eluttag och belysning.
Balkong:	Betongplatta, räcke av metall, eluttag och belysning.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av Alu/trä.
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat avtal med Telia om Triple Play, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemang för digital-TV, bredbandstelefoni och bredband via fiber.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vattenburna radiatorer i lägenheterna.
Ventilation:	FTX (från-och tilluftsventilation med återvinning) Frånluftsdon placeras i klädkammare, kök och badrum.

Rumsbeskrivning

- Hall: Ekparkett. Vitmålade väggar och sockel. Förstärkning för kapphylla. Garderober enligt ritning.
- Kök Ekparkett. Kakel mellan bänk- och väggskåp i kök, vit blank eller matt 30x10 cm. Bänkskiva av laminat, glaskeramikhäll, ugn, kyl och frys (3-4ROK), kombinerad kyl/frys (1-2ROK), diskmaskin, mikrovågsugn och kolfilterfläkt. Ljusramp med spotlights eluttag under väggskåp. Fönsterbänk av natursten.
- Bad Golv: Klinker 150x150 mm grått/svart/brun/beige
Kakel: vitt 200x200. Vit slät, blank eller matt

Golvstående wc-stol, tvättställ med kommodskåp, spegelskåp ovan kommod med belysning och eluttag. Duschhörna med aluminiumprofiler rak eller rund. Belysningsarmatur i tak. Tvättmaskin (TM) och torktumlare (TT) eller kombimaskin (KM) från Siemens. Placering enligt A-ritning. Bänkskiva i laminat, vit (då TM och TT är placerade bredvid varandra)
- Wc Golv: Klinker 150x150mm, grått/svart/brun/beige.
(i förekommande fall) Vägg: Kakel 200x200, vit slät blank eller matt.

Golvstående wc-stol, tvättställ med kommod, spegelskåp med belysning och eluttag. Toalettppershållare, handdukskrokar, belysning i tak.
- Tvätttrum Golv: Klinker 150x150 mm, grått/svart/brun/beige
(i förekommande fall) Vägg: Målat vitt NCS S0500, sockel av klinker.

Bänkskiva, belysning i tak, skåp ovan bänkskiva, belysning under skåp, eluttag ovan bänkskiva.
- Vardagsrum: Ekparkett. Vitmålade väggar och sockel. Fönsterbänk i natursten.
- Sovrum: Ekparkett. Vitmålade väggar och sockel. Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.
- Klädkammare: Ekparkett. Vitmålade väggar, spacklas ej. Hylla med klädstång. Belysningsarmatur i tak.
- Tak: Vitmålade betong

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 tecknade köpe- och totalentreprenadkontrakt (inkl mervärdesskatt, lagfärtskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	154 380 000
Kostnad för del av garage, 38 st. platser.	8 780 000
Startkassa	100 000
Summa kronor	163 260 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 69 800 000 :- för bostadsdelen.

D Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 200 000 kr respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter. 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.

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 400 000 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 driftkostnader, 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	Offererad ränta	Beräknad ränta %	Räntekostnad år 1, tkr	Amortering, år **** tkr
Lån 1, andelstal 1	9 843	Pantbrev	1,45% (2 år)	1,90	187	49
Lån 2, andelstal 1	9 843	Pantbrev	1,5% (3 år)	1,95	192	49
Lån 3, andelstal 1	9 843	Pantbrev	1,69% (4 år)	2,00	197	49
Lån 4, andelstal 1	9 841	Pantbrev	1,92% (5 år)	2,15	212	49
Lån 1, andelstal 2*	7 600	Pantbrev	1,69% (4 år)	2,00	152	66
Summa lån	46 970				940	262
Insatser	107 890					
Upplåtelseavgifter	8 400					
Summa finansiering	163 260					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidan 8 i denna kalkyl.

* 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 andelstal 1 beräknas ske enligt serieplan 50år med en bedömd amortering om 0,5% år 1. Den totala årskostnaden (ränta och amortering) för lånet avseende andelstal 2 beräknas uppgå till 218.000kr. Skulle räntan bindas till lägre summa än beräknat skall ovanstående belopp användas för amortering. Därför beräknas amortering för andelstal 2 prel uppgå till 0,87% år 1. Prel har snitträntan beräknas till 2% år 1-5. I prognosen har snitträntan höjts 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	940 000	
Avskrivningar**	1 026 000	1 966 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetskötsel, städning mm	100 000	
Driftskostnad bssar	14 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	132 000	
Uppvärmning av byggnader	117 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	78 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	120 000	
Elförbrukning (föreningens förbrukning exkl. hushållsel)*	45 000	
Sophantering (Debitering från Samfälligheten för sopingen)	46 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	107 000	
Måttjänst	16 000	
Avgifter till GA och servitut. (invergång, trappbus, snöskottning, bullerskydd. Exkl. avsättning underhållsfond)	250 000	
Löpande underhåll	50 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	50 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomiska förvaltare, etc.)	55 000	
Försäkringar	19 000	1 199 000

Övriga kostnader, beräknad inkomstskatt
Fastighetskatt flerbostadshus Lokaler och garage***
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***

0	
0	0

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER

Resultat exkl. avsättning och amortering **Kronor 3 165 000**

Avsättning till underhållsfond 30kr/BOA varav ca 10kr/BOA till GA.

83 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*

Kronor 3 248 000

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för extra amortering/avsättning/ränta/GA

87 000

* 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 anbudssumman om 163 160 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 40 000 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, inget fastighetsavgift på bostäder. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter består* 1 984 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 210 000
Debitering hushållsel ** 120 000

Övriga intäkter
Hyror garageplatser Bedömt överskott från samfällighetsföreningen 290 000
(38st platser á 760 kr/mån/plats ex moms. Intäkten reduceras med preliminär driftskostnad/
avgift till samfällighet som år 1 är beslutad till 1480 kr/plats/år ex moms
Prel vakans garageplats -33 000

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 2 571 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT *** Kronor -677 000

KASSAFLÖDE **** Kronor 170 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna ekonomisk plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning
Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av 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 83 000 kr
och dels en marginal för ev. ränta/amortering/gemensamhetsanläggningar på 87 000 kr

Nyckeltal
Insats och upplåtelseavgift per lägenhetsarea 42 411 kr per m² BOA
Total lån kronor per kvadratmeter lägenhetsarea 17 130 kr per m² BOA
Varav lån kronor per kvadratmeter lägenhetsarea ANDELSTAL 1 exkl garage 11 156 kr per m² BOA
Varav lån kronor per kvadratmeter lägenhetsarea ANDELSTAL 2 2 772 kr per m² BOA
Varav lån kronor per kvadratmeter lägenhetsarea GARAGE uppskattad kostnad 3 202 kr per m² BOA
Årsavgift kronor per kvadratmeter 724 kr per m² BOA
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar och administration. Exkl. tappvatten och hushållsel. 347 kr per m² BOA
Uppskattade driftskostnader (956 000 kr) som debiteras separat efter egen förbrukning, ex tappvatten 120 per m² BOA
Avsättning till underhållsfond + amortering 126 per m² BOA
Kassaflöde 62 per m² BOA
Anskaffningskostnad 59 504 kr per m² BOA
Andel lån av total anskaffning 29%

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

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	788 000		788 000	
Amortering av lån avseende andelstal 1			196 000	
Avskrivning	1 026 000	1 814 000		984 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten samt GA)	1 025 000		1 025 000	
Löpande underhåll	50 000		50 000	
Administration inkl. försäkringar	124 000		124 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	0		0	
Avsättningar till yttre underhåll	83 000	1 282 000	83 000	1 282 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	152 000		152 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		152 000	66 000	218 000
Summa kostnader respektive utbetalningar		3 248 000		2 484 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		1 766 000		1 766 000
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		218 000		218 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	210 000		210 000	
Bedömt överskott, samfällighet	257 000		257 000	
Debitering hushållsel	120 000		120 000	
Intäktsräntor, netto	0	587 000	0	587 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		2 571 000		2 571 000
Bokföringsmässigt resultat		-677 000		
Kassaflöde				170 000

- * 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 den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt räntenivån för detta lån.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

[illegible]

$\mathbf{K}$ = köb $\mathbf{B}$ = ballkont $\mathbf{I}$ = litenjats. Med num räknas även avslöjbar del av vardagsrum etc.

Ungangspunkter for styrelsen beretning af andelsl 2 still enligt följande: 1. Styrelsen har under året varit verksam i att förbereda en ny lag om aktieförteckningar och en ny lag om aktieförteckningar. 2. Styrelsen har under året varit verksam i att förbereda en ny lag om aktieförteckningar och en ny lag om aktieförteckningar.

Samarbete med beaktning om ett samarbete mellan 2 alternativ på möjligtseverifier. (200 000 och 400 000 kr/lagerhet.)

Kostnad för huslättsel, efterbörskning av elförbrukning samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I helheten är kostnaderna anslutande utifrån antagande om max och förbrukning. Kostnad för el-förbrukning vid badningsplats för elbj ingår ej i redovisad kostnad.

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.	940	935	928	923	917	1 138	1 313	1 246
amortering	kk.	262	276	286	300	315	329	406	509
<i>Avskrivning****</i>	kk.	1 026	1 026	1 026	1 026	1 026	1 026	1 026	1 026
<i>Driftkostnader*</i>	kk.	1025	1046	1066	1088	1109	1132	1249	1380
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kk.	83	85	86	88	90	92	101	112
<i>Underhållskostnader</i>									
Löpande underhåll*	kk.	50	51	52	53	54	55	61	67
<i>Övriga kostnader</i>									
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	0	0	0	0	0	0	0	71
Övrigt, adm och försäkringar*	kk.	124	126	129	132	134	137	151	167
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	2 484	2 519	2 548	2 583	2 620	2 882	3 282	3 551
SUMMA KOSTNADER	kk.	3 248	3 269	3 288	3 310	3 331	3 580	3 902	4 069
Intäkter									
Ber. Årsavgifter enligt avsnitt E.	kk.	1 984	2 024	2 064	2 105	2 148	2 190	2 418	2 670
Ber. Årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E***	kr/m ² , år	724	738	753	768	783	799	882	974
Debitering vatten	kk.	210	214	218	223	227	232	256	283
Debitering hushållsel	kk.	120	122	125	127	130	132	146	162
Intäkter garageparkering /samfällighet	kk.	257	262	267	273	278	284	313	346
SUMMA INTÄKTER	kk.	2 571	2 622	2 675	2 728	2 783	2 839	3 134	3 460
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-677	-647	-613	-581	-548	-741	-768	-608
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	170	188	213	233	253	48	-47	21
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	270	459	672	905	1 158	1 206	1 598	1 709
Vacav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	83	168	254	342	432	524	1 010	1 547
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	262	538	824	1 124	1 439	1 768	3 638	5 966
Ränteantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,00%
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

** För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, inget fastighetsavgift på bostäder.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.
Årsavgiften kan komma att behöva höjas för att möta fastighetsavgiften år 16.

*** 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.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år.
Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman reducerat med fastighetens kostnad på 46 000 000 kr.
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	724	738	753	768	783	799	882	974
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	895	913	931	949	968	988	1091	1204
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1066	1087	1109	1131	1154	1177	1299	1435
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	552	563	574	586	598	609	673	743
Antagen inflationsnivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	724	745	768	791	814	839	972	1127
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	724	753	783	814	846	880	1071	1303
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	724	731	738	745	753	760	799	840

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

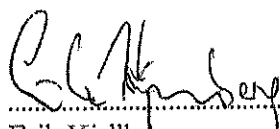
OK
S

Partille 2019-04-23

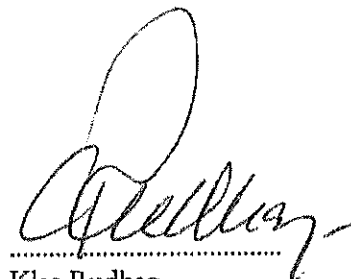
BRF GLÄDJEN PARTILLE PORT



Reinhold Jonsson



Erik Kjellberg



Klas Rudhag

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Glädjen Partille Port, med org.nr 769632-0014, 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 40 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.

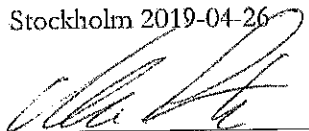
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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

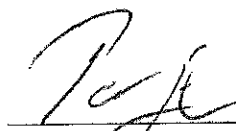
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Stockholm 2019-04-26



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning 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

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat. 2019-04-23

Stadgar för Brf Glädjen Partille Port, registrerade 2017-03-14

Registreringsbevis för Brf Glädjen Partille Port

Taxeringsvärdesberäkning

Köpekontrakt avseende fastigheten Partille 11:66 tecknat mellan Partille 11 Bostad BR 3 & 4 AB och Brf Glädjen Partille Port, dat. 2017-06-02

Köpebrev avseende fastigheten Partille 11:66 tecknat mellan Partille 11 Bostad BR 3 & 4 AB och Brf Glädjen Partille Port, dat. 2017-10-30

Totalentreprenadkontrakt mellan Peab Bostad AB och Brf Glädjen Partille Port avseende uppförandet av 40 lägenheter på fastigheten Partille 11:66 dat. 2017-06-02

Offert för finansieringen av Brf Glädjen Partille Port, dat 2017-01-18 samt

Uppdaterad ränteindikation dat. 2019-03-08

Klargörande avseende uppförandet av garage samt kostnad därför, dat 2019-04-26

Bygglov dat. 2016-04-11

Fastighetsutdrag

