



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö

Partille 2023-08-28

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl
Bostadsmakarna AB
Östra Kanalgatan 10
652 20 Karlstad
Tel 0730 - 350 300
rickard@bostadsmakarna.se

EKONOMISK PLAN

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö. Styrelsen har sitt säte i Partille.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2021-07-28.

Föreningen har bildats i syfte att köpa fastigheten Partille Öjersjö 2:4 och i egen regi låta bygga nyproducerade bostadslägenheter genom upphandling av totalentreprenad för uppförande av bostadshus samt för iordningställande av utvändiga ytor och komplementbyggnader. Fastigheten innehåller totalt 20 bostadsrättslägenheter fördelat på två huskroppar med vardera fyra våningar. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 3-4, 2023, efter godkänd slutbesiktning.

Beräkningar av Brf's årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2023.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten och färdigställa lägenheterna genom en upphandlad totalentreprenad, till ett totalt marknadsvärde om 109 130 000 kr enligt följande:

Fastigheten kommer att förvärfvas genom förvärv av ett aktiebolag (HugoBuster AB, org nr 556830-6426).

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer vid anskaffningstillfället att vara preliminär, och motsvara bolagets egna kapital med ett preliminärt bestämt justeringsbelopp. Någon reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens värde och dess bokförda värde skall ej ske. Fastigheten kommer därefter att överföras från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen till bokfört värde. Föreningen färdigställer därefter fastigheten i enlighet med lägenhets- och fastighetsbeskrivningen. Efter entreprenadens färdigställande fastställs det preliminära justeringsbeloppet som ligger till grund för köpeskillingen för aktierna i aktiebolaget, så att föreningens totala köpeskillning för a) aktierna i aktiebolaget, b) fastigheten och c) föreningens totala färdigställandekostnader (= föreningens samtliga kostnader för färdigställande inkl entreprenadkostnader, kostnader för pantbrev, lagfart, anslutningskostnader, mäklararvoden mm) kommer att uppgå till maximalt 109 130 000 kr, vilket således är bostadsrättsföreningens totala anskaffningskostnad.

Säljaren av aktierna garanterar att summan av punkterna a) - c) ovan uppgår till maximalt 109 130 000 kr.

Bostadsrättsföreningen har ingått entreprenadkontrakt med Per Jacobsson Bygg i Göteborg AB, org nr 559151-2115, för att utföra byggnationen och färdigställa fastigheten i enlighet med den upprättade lägenhets- och fastighetsbeskrivningen.

HugoBuster AB (org nr 556830-6426) har ej haft annan verksamhet och kommer att likvideras på säljarens bekostnad efter tillträdet.

I Regeringsrättens (numera Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Prognosen i denna Ekonomiska plan bygger på de förhållanden som råder vid den Ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det s k bostadsrättstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för det yttre underhållet och bostadsrättshavarna svarar för det inre underhållet av sina respektive bostadsrätter.

Byggnadernas bokförda värde i Brf Park 61 i Öjersjö förväntas uppgå till 83 942 796 kr. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaderna delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 25 och 125 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas preliminärt uppgå till 62 år.

Forts >>

Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av dels amortering på föreningsbelåningen och dels årlig avsättning till yttre underhållsfond.

Under byggnationen har föreningen postadress:
c/o Svenska Boställen, Fabriksstråket 28, 433 76 Jonsered

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Partille Öjersjö 2:4	
Adress	Gökegårdsvägen 61, 433 51 Öjersjö	
Kommun, län	Partille kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal	2 320 m ²	
Lägenheter varav bostäder	1 509 m ²	(20 st)
Lokaler	0 m ²	
Total area	1 509 m ²	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadernas utformning	Flerfamiljhus med två huskroppar och fyra våningar	
Byggnadsår	2022/2023	
Värdeår	2023	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan Gökegård	
Taxeringsvärde, totalt	33 800 000 SEK varav markvärde 7 800 000 SEK (Prel. beräkning)	
Taxeringsvärde, bostäder	26 000 000 SEK samt markvärde bostäder 7 800 000 SEK (Prel.)	
Typkod	320 (Efter omtaxering vid slutförd byggnation)	
Försäkring	Fullvärde	

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Ja, med gemensam pool mm
-----------	--------------------------

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Lägenhetsförråd, fastighetsförråd och teknikutrymme
Vind	Nej
Gårdshus	Gemensamhetshus vid pool
Soputrymmen	Sopor hanteras i miljöhus nere vid vägen
TV & Bredband	Fiber 100/100 samt baspaket TV-kanaler
Servitut	Inga kända

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Fasader	Tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Pulpettak med papp
Fönster	3-glas, karmar & bågar av trä, utvändigt klädda med aluminium
Trapphus	Ja
Balkonger	Alla lägenheter har balkong med möjlighet att glasa in
Hiss	Ja, två stycken
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme som värms med bergvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft med energiåtervinning
Elanslutning	Anslutning till elnät. Förbrukning av hushållsel mäts via undermätare och debiteras individuellt per lägenhet, s k IMD.
VA-anslutning	Kommunalt
Varmvatten	Förbrukning av tappvarmvatten mäts via undermätare och debiteras Individuellt per lägenhet, s k IMD.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Rum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, induktionshäll, ugn, micro, diskmaskin samt kyl/frys		
Utrustning i badrum	Handfatskommod, wc-stol, duschplats med fast glasvägg, Tvättmaskin & torktumlare		
Förrådsutrymmen	Separata lägenhetsförråd i källare		

3. Kostnader för föreningens förvärv av fastigheten

Bostadsrättsföreningen Park 61 i Öjersjö köper fastigheten Partille Öjersjö 2:4, samt aktier och totalentreprenad mm, för en total summa om 109 130 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fördelas enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Fastighet + aktier + totalentreprenad mm	109 130 000	72 319
varav Totalentreprenad	67 812 500	44 939
Lagfartskostnad *	0	
Pantbrevskostnader *	0	
Kassa + Renoveringsfond	50 000	
Föreningsbildning *	0	
Moms föreningsbildning *	0	
Bankkostnader *	0	
Totalt	109 180 000	

* Kostnader som är inkluderade i posten 'Fastighet + aktier + totalentreprenad mm'

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 21 880 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	10 940 000	4,57%	499 958	109 400	3 år
Lån 2	10 940 000	4,30%	470 420	109 400	5 år
Räntekompensation från säljaren *			-120 000		3 år
Summa lån	21 880 000		850 378	218 800	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser **	87 300 000				
Totalt	109 180 000		850 378	218 800	

* Säljaren har utställt en räntekompensation med 120 000 kr/år i totalt 3 år. Kompensationen utbetalas med ett engångsbelopp om 360 000 kr i samband med tillträde av bostadsrätterna, till ett av föreningen anvisat konto.

** Säljaren av aktierna garanterar att köpa alla eventuellt osålda bostadsrätter på tillträdesdagen, till de villkor som anges i denna Ekonomiska plan.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 252 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser aktuell nivå år 2023 och uppgår till 1589 kr per enhet (lgh) och år. *

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 25 och 125 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 62 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader och amortering (se föregående sida)	1 069 178	709
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	17 500	12
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	36 000	24
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	15 200	10
Fastighetsskötsel/snöröjning	45 000	30
Hisservice	8 000	5
Renhållning	26 000	17
Vatten/avlopp	52 000	34
Värme (Bergvärme, se fastighetsel) **	0	0
Fastighetsel (inkl uppvärmning av gemensam pool) **	130 000	86
Fiber inkl bredband 100/100, Övrigt	50 000	33
Delsumma	379 700	252
Fastighetsskatt (lokaler)	0	0
Fastighetsavgift (lägenheter, * Skattebefriad i 15 år)	0	0
Yttre fond, 30 kr/(BOA+LOA)	45 270	30
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	424 970	282
Totalkostnad	1 494 148	990

* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (dvs värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

** Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av tappvarmvatten och hushållsel, s k IMD.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till yttre underhållsfond finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas viktade andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas viktade andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Årsavgifter	1 388 548	920
Hysesintäkter	105 600	70
Övriga intäkter	0	0
Totalt	1 494 148	

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 20 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr Skattekv	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m2)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg** BRF (kr/mån)
1	Gökegårdsvägen 61 B	1001	bv	2	48,0	1,15	3,18%	2 850 000	0	2 850 000	49 694	4 141
2	Gökegårdsvägen 61 B	1002	bv	3	82,0	1,00	5,43%	4 650 000	0	4 650 000	73 821	6 152
3	Gökegårdsvägen 61 B	1003	bv	4	84,0	1,00	5,57%	4 750 000	0	4 750 000	75 621	6 302
4	Gökegårdsvägen 61 B	1101	1	4	84,0	1,00	5,57%	4 850 000	0	4 850 000	75 621	6 302
5	Gökegårdsvägen 61 B	1102	1	3	69,0	1,05	4,57%	3 850 000	0	3 850 000	65 223	5 435
6	Gökegårdsvägen 61 B	1103	1	3	82,0	1,00	5,43%	4 750 000	0	4 750 000	73 821	6 152
7	Gökegårdsvägen 61 B	1201	2	4	84,0	1,00	5,57%	4 950 000	0	4 950 000	75 621	6 302
8	Gökegårdsvägen 61 B	1202	2	3	69,0	1,05	4,57%	3 950 000	0	3 950 000	65 223	5 435
9	Gökegårdsvägen 61 B	1203	2	3	82,0	1,00	5,43%	4 850 000	0	4 850 000	73 821	6 152
10	Gökegårdsvägen 61 B	1301	3	4	84,0	1,00	5,57%	5 050 000	0	5 050 000	75 621	6 302
11	Gökegårdsvägen 61 B	1302	3	3	69,0	1,05	4,57%	4 050 000	0	4 050 000	65 223	5 435
12	Gökegårdsvägen 61 B	1303	3	3	82,0	1,00	5,43%	4 950 000	0	4 950 000	73 821	6 152
13	Gökegårdsvägen 61 A	1001	bv	4	82,0	1,00	5,43%	4 550 000	0	4 550 000	73 821	6 152
14	Gökegårdsvägen 61 A	1002	bv	2	55,0	1,10	3,64%	3 150 000	0	3 150 000	54 465	4 539
15	Gökegårdsvägen 61 A	1101	1	4	82,0	1,00	5,43%	4 650 000	0	4 650 000	73 821	6 152
16	Gökegårdsvägen 61 A	1102	1	3	69,0	1,05	4,57%	3 850 000	0	3 850 000	65 223	5 435
17	Gökegårdsvägen 61 A	1201	2	4	82,0	1,00	5,43%	4 750 000	0	4 750 000	73 821	6 152
18	Gökegårdsvägen 61 A	1202	2	3	69,0	1,05	4,57%	3 950 000	0	3 950 000	65 223	5 435
19	Gökegårdsvägen 61 A	1301	3	4	82,0	1,00	5,43%	4 850 000	0	4 850 000	73 821	6 152
20	Gökegårdsvägen 61 A	1302	3	3	69,0	1,05	4,57%	4 050 000	0	4 050 000	65 223	5 435
Totalt lgh					1509,0	1,02	100,00%	87 300 000	0	87 300 000	1 388 548	115 712
Övriga intäkter:												
Lokaler					0	m ²		0	kr/mån		0	kr/år
Garage					0	st		0	kr/mån		0	kr/år
P-platser					12	st		300	kr/mån		43 200	kr/år
P-platser med laddstolpe					8	st		650	kr/mån		62 400	kr/år
TOTALT					1 509	m ²		Hyresintäkter, totalt:			105 600	kr/år

* Med yta avses BOA

** I månadsavgiften ingår Internet 100/100 via fiber.

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Bedömd inflation	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 388 548	1 430 204	1 473 111	1 517 304	1 562 823	1 594 079	1 759 993	1 943 174
Hysesintäkter	105 600	108 768	112 031	115 392	118 854	121 231	133 849	147 780
Summa	1 494 148	1 538 972	1 585 142	1 632 696	1 681 677	1 715 310	1 893 841	2 090 954
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	379 700	391 091	402 824	414 908	427 356	435 903	481 272	531 363
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	44 474
Yttre fond	45 270	46 628	48 027	49 468	50 952	51 971	57 380	63 352
Summa	424 970	437 719	450 851	464 376	478 307	487 874	538 652	639 189
Kapitalkostnader								
Låneräntor	970 378	960 674	950 970	941 267	931 563	921 859	873 340	824 821
Räntekompensation	-120 000	-120 000	-120 000	0	0	0	0	0
Amortering	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800
Summa	1 069 178	1 059 474	1 049 770	1 160 067	1 150 363	1 140 659	1 092 140	1 043 621
Årsresultat	0	41 779	84 521	8 253	53 006	86 778	263 049	408 143
Ingående fond	50 000							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	91 779	176 300	184 553	237 559	324 337	1 281 980	3 115 870
Ackumulerad yttre fond	0	45 270	91 898	139 925	189 393	240 345	510 803	809 411
Likviditet	50 000	137 049	268 198	324 478	426 952	564 681	1 792 783	3 925 281
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Resultat före avskrivningar	0	41 779	84 521	8 253	53 006	86 778	263 049	408 143
Avskrivning med 1,6% (prel*)	1 343 085	1 343 085	1 343 085	1 343 085	1 343 085	1 343 085	1 343 085	1 343 085
varav amorteras	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800
varav avsätts t yttre fond	45 270	46 628	48 027	49 468	50 952	51 971	57 380	63 352
varav årets resultat	0	41 779	84 521	8 253	53 006	86 778	263 049	408 143
Resultat efter avskrivning	-1 079 015	-1 035 878	-991 737	-1 066 564	-1 020 327	-985 536	-803 856	-652 789

* Föreningen tillämpar komponentavskrivning (även kallad K3) och den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till ca 62 år, vilket innebär en avskrivning med ca 1,6% årligen.

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 920 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 1 procentenhet från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 2 procentenheter från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2 (BOA)	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	920 (snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	72	7,88%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	145	15,76%
p 4 El, vatten och värme +25%	30	3,28%
p 5 Hyresintäkt - 30%	21	2,28%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	102	11,12%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	259	267	275	283	292	300	348
Övriga kostnader	31	32	33	34	35	36	42
Hyresintäkter	72	74	76	79	81	84	97
Avgift per BOA	948	976	1 006	1 036	1 067	1 099	1 274
Inflation	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll	262	272	283	294	306	318	387
Övriga kostnader	31	32	34	35	36	38	46
Hyresintäkter	73	76	79	82	85	89	108
Avgift per BOA	957	995	1 035	1 076	1 120	1 164	1 417

10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

Anskaffningskostnad (kr/kvm)		(yta)
Köpeskilling	72 319	(BOA+LOA)
Lagfart	0	(BOA+LOA)
Pantbrev	0	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (inkl moms)	0	(BOA+LOA)
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)		(yta)
Föreningsbelåning	14 500	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	57 853	(BOA)
Förhållande lån/insats	20,0%	(lån av total)
Amorteringstakt	1,00%	
Amortering	145	(BOA+LOA)
Räntekostnad	564	(BOA+LOA)
Drift och underhåll (kr/kvm)		(yta)
Driftkostnader	252	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	282	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	990	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	33	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	30	(BOA+LOA)
Resultatprognos (kr/kvm)		(yta)
Månadsavgift per BOA	920	(BOA)
Hysesintäkter från lokaler per BOA	0	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	70	(BOA)
Avskrivningar, ca 1,6%	890	(BOA+LOA)
Kassaflödesprognos (kr/kvm)		(yta)
	år 1	år 11
Summa intäkter	990 (BOA+LOA)	1 255 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	990 (BOA+LOA)	1 081 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	33 (BOA+LOA)	1 188 (BOA+LOA)

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i månadsavgiften	
IMD Varmvatten	ca 50 (kr/kvm och år)
IMD Hushållsel	ca 80-120 (kr/kvm och år)
Hemförsäkring	ca 300 (kr/mån)
IMD, Individuell mätning och debitering, innebär att föreningen har ett abonnemang för för samtliga lägenheter. Varje lägenhet har i sin tur en undermätare, där faktisk förbrukning registreras. Bostadsrättshavarna debiteras sedan för faktisk förbrukning samt sin del av den fasta avgiften.	
Ovanstående siffror är uppskattade och kan variera kraftigt beroende på hushållets storlek, konsumtionsmönster och vanor, tecknade avtal, villkor och ev rabatter, det vid tidpunkten rådande el- och energipriset samt försäkringsbelopp mm. Antaget elpris enligt ovan är 1,85 kr/kWh.	

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående byggnadernas utförande, tomträttsavtalet, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt, om inte detta tillägg upphandlats kollektivt av föreningen.
6. Respektive bostadsrättshavare skall betala för hushållets individuella förbrukning av el och varmvatten, s k IMD.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Partille 2023-08-28

Lars Blomqvist

Lars Lindhe

Lennart Ägren

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2023
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1 589
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastighet/Tomträtt

Befintliga pantbrev	21 880 000
Antal lägenheter	20
Taxeringsvärde	33 800 000 (prel. beräknat)

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas

på bokfört värde: (säljaren betalar avgiften)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 23,1%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 76,9%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 83 942 796 (baserat på % av taxv. fastighet)

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
Bedömd inflation	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	1 388 548	1 430 204	1 473 111	1 517 304	1 562 823	1 594 079	1 625 961	1 658 480	1 691 650	1 725 483	1 759 993	1 943 174
Hysesintäkter	105 600	108 768	112 031	115 392	118 854	121 231	123 655	126 129	128 651	131 224	133 849	147 780
Summa	1 494 148	1 538 972	1 585 142	1 632 696	1 681 677	1 715 310	1 749 616	1 784 609	1 820 301	1 856 707	1 893 841	2 090 954
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	379 700	391 091	402 824	414 908	427 356	435 903	444 621	453 513	462 584	471 835	481 272	531 363
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44 474
Yttre fond	45 270	46 628	48 027	49 468	50 952	51 971	53 010	54 070	55 152	56 255	57 380	63 352
Summa	424 970	437 719	450 851	464 376	478 307	487 874	497 631	507 584	517 735	528 090	538 652	639 189
Kapitalkostnader												
Låneräntor	970 378	960 674	950 970	941 267	931 563	921 859	912 155	902 452	892 748	883 044	873 340	824 821
Räntekompensation	-120 000	-120 000	-120 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800	218 800
Summa	1 069 178	1 059 474	1 049 770	1 160 067	1 150 363	1 140 659	1 130 955	1 121 252	1 111 548	1 101 844	1 092 140	1 043 621
Årsresultat	0	41 779	84 521	8 253	53 006	86 778	121 030	155 774	191 018	226 773	263 049	408 143
Ingående fond	50 000											
Ackumulerat förvaltningsnetto	0	91 779	176 300	184 553	237 559	324 337	445 367	601 140	792 158	1 018 931	1 281 980	3 115 870
Ackumulerad yttre fond	0	45 270	91 898	139 925	189 393	240 345	292 315	345 326	399 396	454 548	510 803	809 411
Likviditet	50 000	137 049	268 198	324 478	426 952	564 681	737 682	946 466	1 191 554	1 473 479	1 792 783	3 925 281
Bedömd avgiftshöjning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Lån 1	10 940 000	10 830 600	10 721 200	10 611 800	10 502 400	10 393 000	10 283 600	10 174 200	10 064 800	9 955 400	9 846 000	9 299 000
Amortering	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400
Ränta	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%	4,57%
Räntekostnad	499 958	494 958	489 959	484 959	479 960	474 960	469 961	464 961	459 961	454 962	449 962	424 964

Lån 2	10 940 000	10 830 600	10 721 200	10 611 800	10 502 400	10 393 000	10 283 600	10 174 200	10 064 800	9 955 400	9 846 000	9 299 000
Amortering	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400	109 400
Ränta	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%
Räntekostnad	470 420	465 716	461 012	456 307	451 603	446 899	442 195	437 491	432 786	428 082	423 378	399 857

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Park 61 i Öjersjö, org. nr. 769640-2242, och får härmed avge följande intyg.

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 över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgåts.

Stockholm 2023, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Anders Berg
Fastighetsjurist

.....
Kent Ahrling
Civilekonom

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

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Park 61 i Öjersjö,
org. nr. 769640-2242**

Registreringsbevis Brf Park 61 i Öjersjö 2023-05-23,
stadgar registrerade 2021-07-28,
offert slutfinansiering Swedbank 2023-08-18,
fastighetsdatautdrag 2023-06-20,
bygglov beslut 2021-09-09,
bygglovshandlingar 2021-05-28,
beräkning av taxeringsvärde 2021-08-31,
försäkring offert Länsförsäkringar 2023-07-07,
totalentreprenadavtal mellan Brf Park 61 i Öjersjö och Per Jacobsson Bygg i Göteborg AB
2022-01-21,
aktieöverlåtelseavtal mellan SaltPell AB och Brf Park 61 i Öjersjö odaterat,
köpebrev mellan Hugobuster AB och Brf Park 61 i Öjersjö 2022-03-09,
registreringsbevis SaltPell AB och Saltholmsgruppen Projektutvecklings AB 2021-11-12
respektive 2023-04-20,
ÅR 2022 SaltPell AB och Saltholmsgruppen Projektutvecklings AB,
garanti för entreprenadens genomförande och ekonomi samt att köpa ev. osålda lägenheter
Saltholmsgruppen Projektutvecklings AB 2021-08-11.

Deltagare

LARS LINDHE 19501014-4656 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS LINDHE
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195010144656

Lars Lindhe
lars@larslindhe.se
19501014-4656

2023-09-11 20:04:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LARS BLOMQVIST 19480205-6699 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Agne Blomqvist
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194802056699

Lars Blomqvist
gropvik@live.se
19480205-6699

2023-09-12 08:32:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LENNART ÅGREN 19490126-5092 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Lennart Ågren
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194901265092

Lennart Ågren
lennart@agren1.se
19490126-5092

2023-09-12 08:42:47 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANDERS BERG 19600806-1035 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Berg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196008061035

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se
19600806-1035

2023-09-12 09:15:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Hugo Tommy Ahrling
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194307314551

Kent Ahrling
kent@ahrling.se
19430731-4551

2023-09-12 12:54:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post