

**Ekonomisk plan för**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ULLA LYCKAS VÄG 1**  
**(Org. nr. 769633-1045)**

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.**

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas Väg 1, som registrerats hos Bolagsverket 2016-10-26, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Angiven anskaffningskostnad är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske med början 2018-10-01

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2017.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärfvas genom köp av Ulla Lyckas väg Fastigheter AB 1, (org.nr 559070-9183) som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalentreprenad från Trivselhus AB (556402-2977), och totalåtagande från MacFreeze AB (556266-1233) Nedan kallat bolaget.

Bolaget svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna.

MacFreeze AB tecknar en entreprenadförsäkring ( Fullgörandeförsäkring )

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.**

Fastighetsbeteckning:	Mölndal, Stretered 1:1
Adress:	Ulla Lyckas Väg, Källered, Mölndal
Fastighetens areal:	15953 m <sup>2</sup>
Lägenhetsyta:	Primär: 2.376 m <sup>2</sup> (22 lägenheter)
Planförhållanden:	För området gäller antagen detaljplan 2015-08-18.
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

**Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.**

Sju byggnader i 2 plan med 22 lägenheter, kommer att nyproduceras.  
 Husen är anslutna för elleveranser med egen mätare.  
 Husen är utrustade med frånluftsvärmepump till varje lägenhet.  
 Separata mätare för varmvatten för varje lägenhet.  
 Alla lägenheter har uteplats.  
 I anslutning till lägenheterna finns en förrådsbyggnad och separat parkeringsplats.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning.****Nyproducerade Bostadshus.**

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande 300mm värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg 240 mm isolering med utv stående träpanel.
Rumsskiljande väggar:	Träregelkonstruktion med isolering och gips.
Mellanbjälklag:	Träbjälklag
Yttertak:	Råspont o papp med Palema takpannor.
Fönster/-dörr:	Utvändigt Alu-beklädda, 3-glas, u-värde 1,0.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med tilluft via fönsterventiler
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Vattenburen golvvärme till BV och radiatorer till ÖV. Frånluftsvärmepump Nibe 730 till varje lägenhet.
TV:	Fiber
Data:	Fiber

Telefoni: Fiber.

**Förrådsbyggnader. (~5 m2).**

Grundläggning: Betong

Yttervägg: Utvändigt klädd med träpanel.

Yttertak: Takpannor Palema

**Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).**

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré-KLK	Klinker	Målade	Målat
Hall	Parkett, ek	Målade	Målat
Vardagsrum-Allrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat
WC/D-Tvätt	Klinker	Kakel	Målat

**Lägenhetsutrustning:**

Kök i vitt med spishäll, underbyggnadsugn och micro, kyl, frys, köksfläkt. och diskbank. Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ med kommod och dusch med draperi.

WC/D-Tvätt med tvättställ och dusch med draperi, kombinerad tvätt-torktumlare, tvättbank och värmepump

**En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.**

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.**

Köpeskilling för föreningens fastighet	53.150.000
Entreprenadkostnader *	55.700.000

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad** **108.850.000**

\*Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar även kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, marknadsföring, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Trivselhus AB:s entreprenadförsäkring eller av dem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet har preliminärt uppskattats till 35.752.000 kr

**D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	26.600.000
-------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	82.250.000
-----------	------------

<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>108.850.000</b>
------------------------------------	--------------------

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.**

Kapitalkostnader ( första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån .26.600 000 :- Ränta 2,5 % 665.000

**Beräknad kapitalkostnad år 1 665.000**

**Delsumma amortering / avskrivning 295.200**  
Amortering 295.200 kr per år.

**Avsättning till fastighetsunderhåll 119.000**

**Driftkostnader och övriga kostnader**

Ekonomisk förvaltning 27.000

Arvode styrelse och revisor 27.000

Fastighetsförsäkring 37.000

Löpande underhåll 39.000

Fastighetsskötsel /Snöröjning 30.000

Samfällighet./ elförbr. Allmän 20.000

Sophantering 25.000

**Delsumma driftskostnader 205.000**

**Driftsreserv 32.400**

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregel begränsas fastighetsavgiften år 16 till 42.000 kr.

**Summa beräknade årliga kostnader 1.316.660**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)  
Gäller kostnader som: värme, fiber, VA, hushållsel. ( 180 kr/m<sup>2</sup>)

**Avskrivningar.**

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader ( dvs. utbetalningar ), som då skall täckas av årsavgifterna. Avskrivningarna förutsätts vara desamma som de amorteringar bostadsrättföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter 1.316.600

**Summa beräknade årliga intäkter 1.316.600**

### Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads avg kr	Genomsn drift kr/mån
Hus 1.1	4 rok	108	3650000	4,545	59839	4987	1590
Hus 1.2	4 rok	108	3650000	4,545	59839	4987	1590
Hus 1.3	4 rok	108	3650000	4,545	59839	4987	1590
Hus 2.1	4 rok	108	3650000	4,545	59839	4987	1590
Hus 2.2	4 rok	108	3650000	4,545	59839	4987	1590
Hus 2.3	4 rok	108	3650000	4,545	59839	4987	1590
Hus 3.1	4 rok	108	3650000	4,545	59839	4987	1590
Hus 3.2	4 rok	108	3650000	4,545	59839	4987	1590
Hus 3.3	4 rok	108	3650000	4,545	59839	4987	1590
Hus 4.1	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 4.2	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 4.3	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 5.1	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 5.2	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 6.1	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 6.2	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 6.3	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 6.4	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 7.1	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 7.2	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 7.3	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
Hus 7,4	4 rok	108	3800000	4,545	59839	4987	1590
		2376	82250000	100,00	1316600		

7/

**G. EKONOMISK PROGNOSEN.**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Summa kostnader</b>	1 317	1 317	1 317	1 317	1 317	1 317	1 337	1 364
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	960	953	945	938	931	923	886	850
Räntor	665	658	650	643	635	628	591	554
Amortering	295	295	295	295	295	295	295	295
<i>Drifkostnader *</i>	166	169	173	176	180	183	202	220
<i>Underhållskostnader</i>	158	161	164	168	171	174	192	209
Löpande underhåll*	39	40	41	41	42	43	47	52
Avsättning för underhåll *	119	121	124	126	129	131	145	158
<i>Övriga kostnader</i>	33	34	34	35	36	36	57	86
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	42
Övriga oföruts kostnader *	33	34	34	35	36	36	40	44
<b>Summa intäkter</b>	1 317	1 317	1 317	1 317	1 317	1 317	1 337	1 364
Erforderliga årsavgifter	1 317	1 317	1 317	1 317	1 317	1 317	1 337	1 364
D:o kronor per m2	554	554	554	554	554	554	563	574
Hysesintäkter *	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Räntebidrag								
Ränteantagande %	2,50							
Subventionsränta %								
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	2 376,0							
Räntebidragunderlag kkr								
Investeringslån kkr	26 600							
Taxeringvärde kkr								
Antal lägenheter	22							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen

\*\*Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande

och antas vara 1315 kr /lgh ( eller 0,3 % av taxvärdetuppräknat om detta ger lägre avgift) uppräknat med inflation.

För parhuset antas fastighetsavgiften vara ca 3700 kr per lgh uppräknat med inflation



**H. KÄNSLIGHETSANALYS.**

**Erforderlig årsavgift** Belopp i  
kr / m<sup>2</sup>  
( exkl . Värme,VA, fiber, hushållsel )

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	554	554	554	554	554	554	563	574
2. Dagens räntenivå + 1 %	666	665	664	662	661	660	662	668
3. Dagens räntenivå + 2 %	778	776	773	771	768	766	762	761
4. Dagens räntenivå + 3 %	890	886	883	879	875	872	961	854
6. Dagens räntenivå - 1 %	442	444	445	446	447	449	463	481
7. Dagens räntenivå - 2 %	330	333	335	338	340	343	364	388
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	554	556	557	559	561	563	579	602
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	554	557	560	564	567	571	596	631
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	554	553	551	550	548	547	548	549
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	554	551	548	545	542	539	533	525

Ovanstående belopp avser kr / m<sup>2</sup> BRA och år

Ränte- och inflationsantagande

Räntenivå % 2,50

Inflationsnivå % 2,00

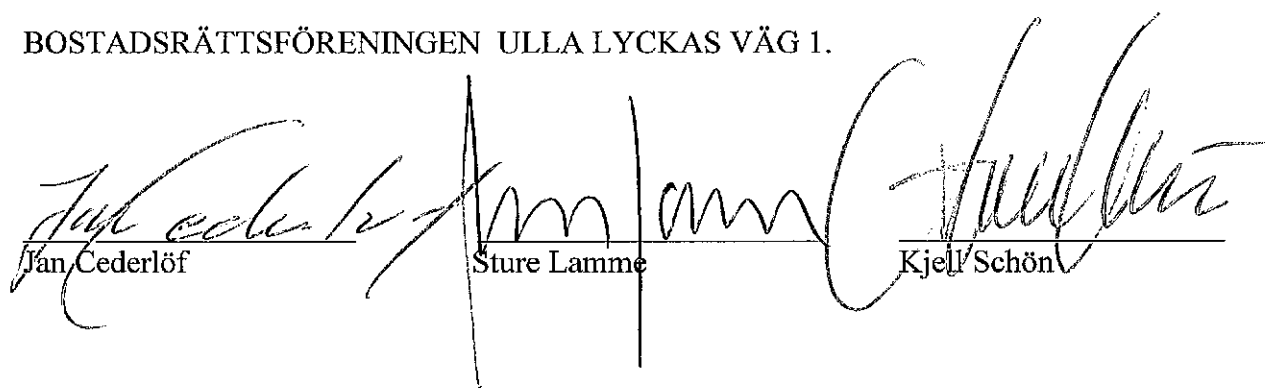
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnad för uppvärmning, vatten, fiber och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm den 20 16 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ULLA LYCKAS VÄG 1.

  
Jan Cederlöf                      Sture Lamme                      Kjell Schön

## J. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen, daterad 2017-06-20, för Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas väg 1, org.nr. 769633-1045, 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. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugotvå lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

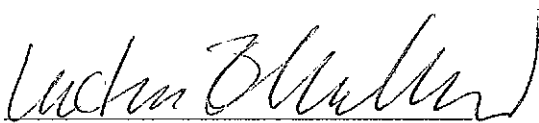
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal, aktieöverlåtelseavtal, bygglov, garanti osålda lägenheter, färdigställandegaranti, låneoffert, taxeringvärdeberäkning, samt protokoll fört vid styrelsemöte.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-09-20



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
Södra Järnvägsgatan 9  
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

**J. INTYG EKONOMISK PLAN**

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen, daterad 2017-06-20, för Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas väg 1, org.nr. 769633 - 1045, 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 oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugotvå lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

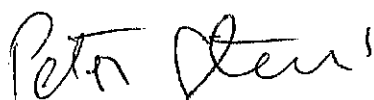
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, totalentreprenadavtal, aktieöverlåtelseavtal, bygglov, garanti osålda lägenheter, färdigställandegaranti, låneoffert, taxeringvärdeberäkning, samt protokoll fört vid styrelsemöte.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket.

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

Kalmar 2017-09-26



Peter Strand  
Värderingsbyrån i Syd AB  
Kaggensgatan 17  
393 32 Kalmar

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

**VÄRDERINGSBYRÅN**  
Kaggensgatan 17  
392 32 Kalmar  
Tel 0480-42 00 90  
Fax 0480-42 00 92  
www.varderingsbyran.se  
Org nr: 556720-5678  
Styrelsens säte: Kalmar