

2021112304336

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SIBIRIEN 1

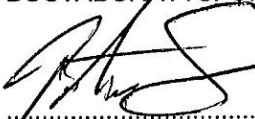
ORG NR:769640-2655

ALE KOMMUN

OMBILDNING

2021-10-20

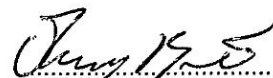
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIBIRIEN 1



Patrick Sjögren



Anette Karlsson



Ronny Björk

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, år 1 beräknat per m ² BOA.....	4
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	5-6
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
E. FINANSIERINGSPLAN.....	6
F. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	7
G. SPECIFIKATION DRIFTKOSTNADER.....	8
H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	9
I. EKOMOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, OCH 11.....	10
J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, OCH 11.....	11
K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

Bilagor:

- Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Protokoll från teknisk besiktning

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sibirien 1, som registrerades hos Bolagsverket 2021-08-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Ale kommun, Västra Götalands län.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Ale Surte 1:286 för att ombilda den till bostadsrätt. Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att Brf Sibirien 1 är ett äkta bostadsföretag eller en så kallad äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2021.

Tekniskbesiktning av fastigheten är daterad 2021-05-09. Protokollet bifogas planen. Beräknade underhållskostnader har beaktats i planen.

Föreningen har erhållit offert från Länsförsäkringar bank och försäkringar.

Förvärv kommer att ske genom att föreningen köper samtliga aktier i Liljedalshuset i Surte AB, org.nr: 556988-7804 vari fastigheten utgör enda tillgång. Varefter Liljedalshuset i Surte AB, org.nr: 556988-7804 kommer att likvideras, genom säljarens försorg och på säljarens bekostnad.

Enligt nu gällande lagstiftning och utbildad praxis innebär överlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen. För det fall bostadsrättsföreningen avyttrar fastigheten, eller del därav, kommer det övertagna skattemässiga värdet ca 10,5 miljoner kr att ligga till grund för eventuell skattepliktig vinst. Direkt efter att föreningen förvärvat aktierna kommer fastigheten föras över till Brf Sibirien 1 från aktiebolaget via transportköp.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

Styrelsens bedömning av anslutningsgraden är att 91,8% av bostadsarean upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan är upprättad med den förutsättningen.

Inflyttning har redan skett. Samtliga lägenheter är uthyrda med förstahandskontrakt. Föreningens tillträde till fastigheten samt upplåtelse beräknas ske under december månad 2021.

B. NYCKELTAL, år 1, beräknat per m² BOA

Lån per kvm BOA, ca	11 550 kr
Insats snitt av de upplåtna	18 792 kr
Anskaffningskostnad per kvm (BOA, ca)	30 342 kr
Årsavgift (exkl bredband), per kvm BOA	681 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA, ca	55 kr
Driftskostnad per kvm BOA (exkl hushållsel), ca	305 kr
Hysesintäkter (lgh + P-platser) per kvm BOA	78 kr

2,0 % ränta och rak amortering

Bredband har gemensamt abonnemang men debiteras separat lika /bostad (ca 230 kr/mån/lgh).

Individuella abonnemang

Hushållsel

Driftskostnad per kvm BOA hushållsel, ca	83 kr
--	-------

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ale Surte 1:286.
Adress:	Grangärdesgatan 6 A-F, 445 56 Surte
Bostadsarea:	ca 654 m ²
Tomtareal:	2088 m ²
Antal lägenheter:	10 bostadslägenheter
Våningar:	2 vån, källare och vindsvåning med förråd.
Parkering:	7st p-platser inom fastigheten
Byggnadsår:	1929 tillbyggt 1988
Upplåtelseform:	Äganderätt
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Självdreg och viss mekanisk frånluft.
Vattenförbrukning:	Kommunal anslutning.
Hushållsel:	Egna abonnemang.
Avfall:	Gemensamt sopavfall på gården.
P-platser:	7st på gården.
Förråd:	I anslutning till bostaden och på vinden och i källare.
Grundläggning:	Torpargrund på halva källaren mot berget, källare med betonggolv.
Fasad och tak	Träfasader och sadeltak av röd plåt.
Gällande planbestämmelse:	Byggnadsplan 1984-09-03/15-STY-3808
Rättigheter/Servitut m.m.	FJÄRRVÄRME Åtgärdstidpunkt: 1998-01-13 Last Ledningsrätt 1521-912.1 ALE SURTE GA:13 Fastighet Surte 1:286 har 3,0 andelar i Bohus-Surte vägförening.
Värdeår:	1940
Beräknat taxeringsvärde:	Mark: 1 632 000kr Byggnad: 3 351 000kr Totalt 4 983 000kr

Teknisk status:

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till utlåtande över tekniskbeskrivning upprättad av HIFAB den 2021-05-09. Underhållsbehovet under perioden 2021-2031 uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 1 230 000kr inkl moms.

Kortfattad rumsbeskrivning flerbostadshus:

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Parkett/klinker/laminat	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Parkett/laminat	Vitmålat	Målat	
Kök:	Parkett/laminat	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Parkett/laminat	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Klinker/våtrumsmatta	Vitmålat	Kakel/våtrumstapet	

Renovering av lägenheterna har skett kontinuerligt och därmed kan material och rumsbeskrivning variera mellan de olika lägenheterna. Ovan beskrivning är en generell rumsbeskrivning av bostäderna.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Förvärv av aktier samt övertagande av skuld, lagfart och pantbrev. 18 613 400 kr

Kostnaden för underhåll enl. teknisk besiktning 1 230 000 kr

ANSKAFFNINGSKOSTNAD: 19 843 400 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån 7 553 400 kr

Insatser 12 290 000 kr

SUMMA FINANSIERING: 19 843 400 kr

F. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån 1)	Belopp (kr)	Bindnings- tid 2)	Ränta inkl räntemarginal 3)(%)	Ränte- kostnad 4) (kr)	Amortering (kr)	Summa (kr)
Lån 1	2 517 800	3 mån	1,75	44 062	25 178	69 240
Lån 3	2 517 800	3 år	1,85	46 579	25 178	71 757
Lån 4	2 517 800	5 år	2,40	60 427	25 178	85 605
Summa	7 553 400		(medel 2,0)	151 068	75 534	226 602
Insatser	12 290 000					
Summa Finansiering	19 843 400					

Summa år 1 5)	varav amortering	75 534	226 602
----------------------	-------------------------	---------------	----------------

Avsättningar	35 970
Kostnader Kabel Tv 6)	12 744
Driftskostnader	199 200
Fastighetsavgift	14 800

Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men

inkl. amorteringar och avsättningar

489 316 kr

Avgår amorteringar 100 år	-75 534
Avgår avsättning till yttre underhållsfond	-35 970
Avskrivningar för byggnad på 120 år	105 674

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

483 486 kr

1) Säkerhet för lån blir pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

3) Räntor enl offert inkl räntemarginal.

4) Rak amortering, amorteringstid ca 100år

5) Summa exklusive avskrivningar men inkl amortering

6) Kostnad KabelTv, debiteras separat lika /bostad

G. SPECIFIKATION DRIFTSKOSTNADER

SPECIFIKATION;

GEMENSAMMA DRIFTSKOSTNADER:

Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	8 000 kr
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr
Revision	5 000 kr
Styrelsearvoden	12 000 kr
Värme och varmvatten	60 000 kr
Vatten	21 000 kr
El	10 000 kr
Yttre renhållning	10 000 kr
Sophämtning	15 000 kr
Försäkring	12 000 kr
Utemiljö	3 600 kr
Avgift GA:13	5 400 kr
Övriga kostnader	2 200 kr

Summa driftskostnader (ca 305 kr/m²)	199 200 kr
--	-------------------

Kostnad för KabelTv gemensamt abonnemang debiteras separat	14 160 kr
--	-----------

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER inkl skatt	<u>213 360 kr</u>
---	--------------------------

Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Ovanstående beräkningar kan variera beroende på lägenhetsstorlek och familjekonstellation.

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift ¹⁾	406 969
Årsavgift KabelTv gemensamt abonnemang debiteras separat lika /bostad (1416kr*9lgh)	12 744
Hysesintäkt lgh 4 inkl kabel-tv	70 788
Hysesintäkter parkeringsplatser 7 st á 150 kr/mån.plats	12 600
Summa	503 101

Summa beräknade årsavgifter intäkter år 1 **503 101**

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej hushållsel och bredband.

Individuella abonnemang:

Hushållsel beräknas till 350-450 kr/mån beroende på lägenhetsstorlek.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt familjekonstellation.

Lägenhetsredovisning

Lgh.nr	Adress	Area m2	Lgh- typ	Insats kr	Andels- tal alla %	Andels- tal %	Akt hyra kr/mån	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån	Årsavgift kabeltv	Total beräkn månads avgift inkl KabelTv
		6)	3) (RoK)			1)				2) (kr)	4) (kr)
10 lgh											
1	Grangärdesvägen 6D	46	1,5 rok	1 360 000	7,6269	8,3450		33 962	2 830	1 416	2 948
2	Grangärdesvägen 6C	44	1,5 rok	1 360 000	7,3823	8,0774		32 873	2 739	1 416	2 857
3	Grangärdesvägen 6A	98	4 rok	1 685 000	13,9878	15,3049		62 286	5 191	1 416	5 309
4 ⁵⁾	Grangärdesvägen 6E	54	2 rok		8,6055		5 899				
5	Grangärdesvägen 6B	86	3 rok	1 425 000	12,5199	13,6987		55 749	4 646	1 416	4 764
6	Grangärdesvägen 6B	45	2 rok	1 105 000	7,5046	8,2112		33 417	2 785	1 416	2 903
7	Grangärdesvägen 6F	120	5 rok	2 210 000	16,6789	18,2493		74 269	6 189	1 416	6 307
8	Grangärdesvägen 6D	77	2 rok	1 700 000	11,4190	12,4942		50 848	4 237	1 416	4 355
9	Grangärdesvägen 6D	66	2 rok	1 275 000	10,0734	11,0219		44 856	3 738	1 416	3 856
10	Grangärdesvägen 6E	18	1 rokok.v*	170 000	4,2018	4,5974		18 710	1 559	1 416	1 677
Diff					-0,0001						
Totalt	Boa	654		12 290 000	100,0000	100,0000	5 899	406 969	33 914	12 744	34 976

1) Årsavgift baserat på andelstal.

2) Årsavgift kabel tv

3) RoK = Rum och Kök.

4) Total månadssavgift inkl kabel tv

5) Lägenheten bedöms förbli hyresrätt.

6) Bostadens area har angetts av säljaren och har inte kontrollerats.

I. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arsavgift, andelstal	406 989	415 108	423 411	431 879	440 516	449 327	496 093
Arsavgifter lika per lgh kabel-tv	12 744	12 999	13 259	13 524	13 795	14 070	15 535
Övriga intäkter							
Hysesintäkt lägenhet inkl kabel tv	70 788	72 204	73 648	75 121	76 623	78 156	86 290
Hysesintäkter 7 P-platser/gården	12 600	12 852	13 109	13 371	13 639	13 911	15 359
Summa intäkter	503 101	513 163	523 426	533 895	544 573	555 464	613 277
Driftskostnader enl andelstal							
Arsavgifter, lika per lgh(Kabel Tv)	199 200	203 184	207 248	211 393	215 620	219 933	242 824
	12 744	12 999	13 259	13 524	13 795	14 070	15 535
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	14 800	15 096	15 398	15 706	16 020	16 340	18 041
Summa	14 800	15 096	15 398	15 706	16 020	16 340	18 041
Kapitalkostnader							
Räntor	151 068	149 557	148 047	146 536	145 025	165 042	156 355
Avskrivningar	105 674	105 674	105 674	105 674	105 674	105 674	105 674
Summa kostnader	483 486	486 510	489 625	492 833	496 134	521 059	538 429
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	19 615	26 653	33 801	41 062	48 438	34 405	74 848
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	35 970	36 689	37 423	38 172	38 935	39 714	43 847
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	35 970	72 659	110 083	148 254	187 189	226 903	437 709
Överskott före amortering							
Amorteringar	125 289	132 327	139 475	146 736	154 112	140 079	180 522
	-75 534	-75 534	-75 534	-75 534	-75 534	-75 534	-75 534
Likviditetsöverskott	49 755	56 793	63 941	71 202	78 578	64 545	104 988
Låneskuld							
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	7 553 400	7 477 866	7 402 332	7 326 798	7 251 264	7 175 730	6 798 060

Förutsättningar:

Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Rak amortering 75 534 kr/år, amorteringstid ca 100 år

Medelränta år 1-5 är ca 2,0 % och år 6-16 är 2,3 %.

¹ Årets bokföringsmässiga resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt.

Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "likviditetsöverskott" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	622	635	647	660	674	687	759
Antagen räntenivå + 1%	738	749	761	772	784	797	862
Antagen räntenivå + 2%	853	863	874	884	895	906	966
Antagen räntenivå - 1%	507	520	534	548	563	577	655
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	622	638	655	672	689	682	776
Antagen inflationsnivå + 2%	622	642	662	683	705	703	825
Antagen inflationsnivå - 1 %	622	631	640	649	659	643	690

K. 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 beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. 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. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.

INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Sibirien1, org.nr. 769640-2655, Ale kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan daterad 2021-10-20, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

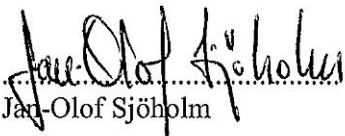
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Stockholm den 12 november 2021


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg daterat 2021-11-12 för Bostadsrättsföreningen Sibirien 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2021-08-12
Föreningens Stadgar registrerade, 2021-08-12
Fastighetsfakta för Ale Surte 1:286, 2021-07-14
Gemensamhetsanläggning Ale Surte ga:13, 2021-10-19
Vägförening, Förvaltningsobjekt Ale Surte ga:13, 2021-10-19
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Köpebrev, utkast
Situationsplan
Ritningar
Utlåtande över teknisk besiktning, 2021-05-09
Bilaga1 Underhållsplan 2021-2031 Ale Surte 1:286
Offert finansiering, 2021-10-19
Energideklaration, utförd 2019-12-17. Giltig till 2029-12-17