



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Trollet

Karlstad 2015-10-19

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl

Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@ombildningskonsulterna.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 lägenheterna**
8. **Ekonomisk prognos**
9. **Känslighetsanalys**
10. **Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. **Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- B. **Besiktningssprotokoll, daterat 2015-10-18**

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Trollet. Styrelsen har sitt säte i Trollhättan. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2015-10-08.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 4, 2015.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 33 381 675 kronor enligt följande:

Fastigheten kommer att förvärfvas genom förvärv av ett aktiebolag (Trollgatan Förvaltning AB, org nr 556967-5223). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde.

Trollgatan Förvaltning AB, org nr 556967-5223, är nybildat och endast avsett för denna transaktion. Det kommer att likvideras med hjälp av säljarens juridiska ombud efter återköpet, på säljarens bekostnad.

Det åligger fastighetsägaren att upprätta och bekosta Energideklaration och OVK samt att överlämna godkända protokoll till föreningen senast tre månader efter tillträdesdatum.

Detta är en ombildning av en befintlig hyresfastighet till bostadsrätter.

Brf Trollet kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en rak avskrivningsmetod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Under ombildningen har föreningen postadress:

c/o Ombildningskonsulterna
Östra Kanalgatan 10
652 20 Karlstad

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Trollhättan Trollet 11	
Adress	Österlånggatan 58, Trollgatan 2, 461 34 Trollhättan	
Kommun, län	Trollhättans kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal	754 m ²	
Lägenheter	1329 m ²	
Lokaler	0 m ²	
Total area	1329 m ²	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 4 våningar	
Byggnadsår	1907	
Renoveringår/Värdeår	1986	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 1488K-D1/2013, 1581K-S:II/1984, 1581K-T:II/1929	
Taxeringsvärde	11 272 000 SEK varav markvärde 1 962 000 SEK (2013)	
Typkod	320	
Försäkringar	Fullvärde	

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan Ja

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Ja, med tvättstuga/torkrum, cykelförvaring, lägenhetsförråd mm
Vind	Nej (lägenheter)
Gårdshus	Ja
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl i återvinningsrum
TV & bredband	ComHem Triple Play
Servitut	Inga kända

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta/källare
Stomme	Sten
Fasader	Tegel/Puts
Bjälklag	Betong/Sten samt takstolar av trä
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glas
Trapphus	Ja
Balkonger	Ja
Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anlutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Vardagsrum	Parkett	Tapet/Målat	Målat
Rum	Plastmatta/Parkett/Trä	Tapet/Målat	Målat
Kök	Plastmatta/Trä	Tapet/Målat	Målat
Badrum	Plastmatta/Klinker	Våtrumstapet/Kakel	Målat
Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, elspis med ugn samt kyl/frys		
Utrustning i badrum	Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar		

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Trollet köper fastigheten Trollhättan Trollet 11 för en summa om 33 381 675 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Fastighet + aktier	33 381 675	25 118
Lagfartskostnad	293 325	
Pantbrevskostnader	0	
Kassa + Renoveringsfond	1 086 250	
Föreningsbildning	650 000	
Moms föreningsbildning	162 500	
Bankkostnader	10 000	
Totalt	35 583 750	

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 17 475 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	5 875 000	2,00%	117 500	0	3 mån
Lån 2	5 875 000	2,20%	129 250	0	3 År
Lån 3	3 625 000	2,50%	90 625	85 000	5 År
Summa lån	15 375 000				
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	20 208 750				
Totalt	35 583 750		337 375	85 000	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 333 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2015 och uppgår till 1243 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 är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	422 375	318
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	15 000	11
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	35 000	26
Försäkring, fullvärde inkl brf-fyllägg och styrelseansvar	20 000	15
Fastighetsskötsel/städning	48 000	36
Renhållning	14 000	11
Vatten/avlopp	40 000	30
Värme	215 000	162
Fastighetsel	35 000	26
Kabel-TV, Övrigt	20 000	15
Summa	442 000	333
Fastighetsskatt	0	
Fastighetsavgift (lgh)	21 131	16
Yttre fond, 30 kr/BOA	39 870	30
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	503 001	378

Totalkostnad

925 376

696

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

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

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	925 376
Hysesintäkter	0
Övriga intäkter	0
Totalt	925 376

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 17 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	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m ²)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1	Österlånggatan 58 A	1001	1	3	77,6	5,84%	977 500	0	977 500	54 032	4 503
2	Österlånggatan 58 A	1002	1	4	104,7	7,88%	1 572 500	0	1 572 500	72 902	6 075
3	Österlånggatan 58 A	1101	2	4	107,5	8,09%	1 827 500	0	1 827 500	74 852	6 238
4	Österlånggatan 58 A	1102	2	2	59,4	4,47%	1 062 500	0	1 062 500	41 360	3 447
5	Österlånggatan 58 A	1201	3	4	108	8,13%	2 210 000	0	2 210 000	75 200	6 267
6	Österlånggatan 58 A	1202	3	2	59,5	4,48%	1 062 500	0	1 062 500	41 430	3 452
7	Österlånggatan 58 A	1301	4	3	110	8,28%	1 870 000	0	1 870 000	76 592	6 383
8	Österlånggatan 58 A	1302	4	4	118	8,88%	1 487 500	0	1 487 500	82 163	6 847
9	Österlånggatan 58 B	1001	1	1	25	1,88%	446 250	0	446 250	17 407	1 451
10	Österlånggatan 58 B	1101	2	3	70,7	5,32%	1 062 500	0	1 062 500	49 228	4 102
11	Österlånggatan 58 B	1201	3	3	70,8	5,33%	1 147 500	0	1 147 500	49 298	4 108
12	Trollgatan 2	1101	1	2	70,5	5,30%	1 020 000	0	1 020 000	49 089	4 091
13	Trollgatan 2	1102	1	2	65	4,89%	828 750	0	828 750	45 259	3 772
14	Trollgatan 2	1201	2	2	70,5	5,30%	828 750	0	828 750	49 089	4 091
15	Trollgatan 2	1202	2	2	66	4,97%	977 500	0	977 500	45 955	3 830
16	Trollgatan 2	1301	3	2	76,8	5,78%	850 000	0	850 000	53 475	4 456
17	Trollgatan 2	1302	3	2	69	5,19%	977 500	0	977 500	48 044	4 004
Totalt lgh					1329,0	100,00%	20 208 750	0	20 208 750	925 376	77 115
Lokaler					0 m ²					0 kr/år	
Förråd					0 m ²					0 kr/år	
Garage					0 st					0 kr/år	
P-platser					0 st					0 kr/år	
TOTALT					1 329 m²				Hyresintäkter, totalt:	0 kr/år	

*Med yta avses BOA

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, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	925 376	943 884	962 761	982 016	1 001 657	1 021 690	1 128 028
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	925 376	943 884	962 761	982 016	1 001 657	1 021 690	1 128 028
Drift/underhållskostnader							
Drift/underhåll	442 000	450 840	459 857	469 054	478 435	488 004	538 796
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskost	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	21 131	21 554	21 985	22 424	22 873	23 330	25 759
Yttre fond	39 870	40 667	41 481	42 310	43 157	44 020	48 601
Summa	503 001	513 061	523 322	533 789	544 464	555 354	613 155
Kapitalkostnader							
Låneräntor	337 375	335 250	333 125	331 000	328 875	326 750	316 125
Amortering	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000
Summa	422 375	420 250	418 125	416 000	413 875	411 750	401 125
Årsresultat	0	10 573	21 314	32 228	43 317	54 586	113 748
Ingående fond	1 086 250						
Ackumulerat förvaltn.netto	0	1 096 823	1 118 136	1 150 364	1 193 681	1 248 268	1 696 761
Ackumulerad yttre fond	0	39 870	80 537	122 018	164 329	207 485	436 565
Likviditet	1 086 250	1 136 693	1 198 674	1 272 382	1 358 010	1 455 753	2 133 327

Resultat före avskrivningar	0	10 573	21 314	32 228	43 317	54 586	113 748
Avskrivning 1 %	275699	272942	270213	267511	264836	262187	259565
varav amorteras	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000
varav avsätts t yttre fond	39 870	40 667	41 481	42 310	43 157	44 020	48 601
varav årets resultat	0	10 573	21 314	32 228	43 317	54 586	113 748
Resultat efter avskrivning	-150 829	-136 702	-122 418	-107 973	-93 362	-78 581	-12 216

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 696 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 1% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% 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	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	696	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1%	44	6,35%
p 3 Rörliga räntor + 2%	88	12,70%
p 4 El, vatten och värme +25%	83	11,94%
p 5 Hyresintäkt - 30%	0	0,00%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	17	2,44%

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

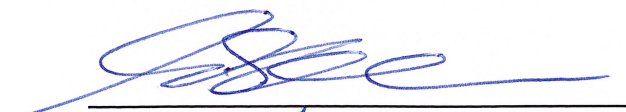
Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Inflations prognos (kr/m2)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	343	353	363	374	386	397	460
Övriga kostnader	47	49	50	52	53	55	64
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	717	739	761	784	807	831	964

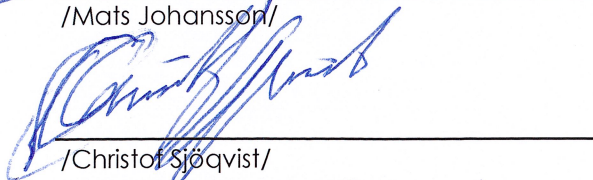
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätthavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrätthavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätthavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrätthavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrätthavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

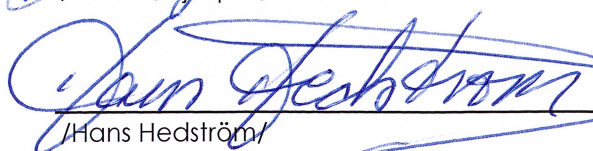
Trollhättan 2015-10-19



/Mats Johansson/



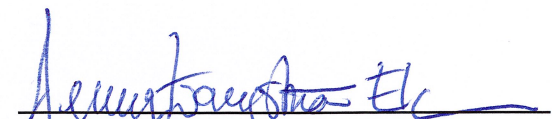
/Christof Sjöqvist/



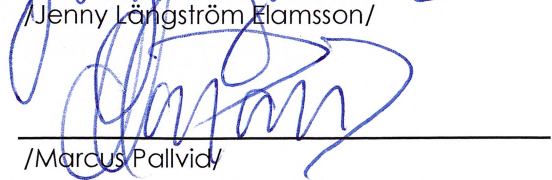
/Hans Hedström/



/Martin Bergvall/



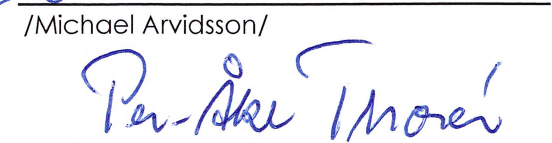
/Jenny Längström Elamsson/



/Marcus Pallvid/



/Michael Arvidsson/



/Per Åke Thorén/

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2015
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh	1243
Yttre fond %	0,3%
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart	825
Tingsrättskostnad pantbrev	375

Fastigheten

Befintliga pantbrev	17 475 000
Antal lägenheter	17
Taxeringsvärde	11 272 000

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas
på urspr köpeskilling: 19 500 000

(Eller Taxeringsvärde om det är högre)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 17,41%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 82,59%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 27569925 (baserat på % Taxvärde fastighet)

Lån 1	5 875 000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Räntekostnad	117500	117500	117500	117500	117500	117500	117500	117500	117500	117500	117500

Lån 2	5 875 000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000	5875000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Räntekostnad	129250	129250	129250	129250	129250	129250	129250	129250	129250	129250	129250

Lån 3	3 625 000	3540000	3455000	3370000	3285000	3200000	3115000	3030000	2945000	2860000	2775000
Amortering	85 000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000
Ränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Räntekostnad	90625	88500	86375	84250	82125	80000	77875	75750	73625	71500	69375