

Registrerad av Bolagsverket 2017-05-29

EKONOMISK PLAN

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Ekonomisk prognos**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Landvetter Företagspark, org nr 769633-6176 som har sitt säte i Göteborgs kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte tillhörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra två hus med totalt 19 lokaler.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av ekonomisk förening. Köpeskillingen för andelarna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i den ekonomiska föreningen, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten kommer den ekonomiska föreningen att likvideras. Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av andelarna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt. Föreningen avser att upplåta bostadsrätter för mervärdesskattepliktig verksamhet. På årsavgiften utgår mervärdesskatt om 25% vilket tillkommer utöver de belopp som redovisas i denna ekonomiska plan. Föreningen kommer att redovisa ingående mervärdesskatt i de fall så förekommer, främst avseende driftskostnader. Driftskostnader är således redovisade i denna ekonomiska plan exklusive mervärdesskatt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2017. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Föreningen kommer att utgöra en så kallad skattemässigt öakta bostadsrättsförening. Konsekvensen för Föreningen att den klassas som en skattemässigt öakta förening är att intäkter redovisas enligt schabloner med avdrag för verkliga kostnader. Avskrivningar för värdeminskning får ske. Föreningens eventuella vinster beskattas med 22%.

Juridiska personer accepteras som medlemmar i föreningen.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan bostadsrättsföreningen och Kålltorps bygg.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under kvartal 2, 2017. Byggnationen beräknas vara slutförd kvartal 4, 2017. Inflyttning beräknas ske under november 2017.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Härryda Landvetters-Backa 4:3
Adress	Gamla Landsvägen 2, 438 34 Landvetter
Area	4 605 m ²
Lokalyta	2 489 m ²
Biarea	0 m ²
Total area	2 489 m ²
Byggnadens utformning	2 stycken friliggande industribyggnader med entresolplan
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande 2017
Gällande planbestämmelser	Detaljplan Landvetters-backa 3:1 m. fl. oktober 2016
Parkering	19 st parkeringsplatser finns inom fastigheten
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde om 9 783 000 kr när byggnaden är färdigställd (beräknat enligt Skatteverkets webbtjänst)
Typkod	Fastigheten kommer att efter byggnationens färdigställande taxeras med typkod 420 (Industrienhet, industrihotell)
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

Gemensamma anordningar och installationer

Mark	Asfalterade ytor, inhägnad gård med grindar.
------	--

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad betongplatta. Bärighet 1.000 kg/kvm.
Stomme	Stål och sandwichelement
Bjälklag (entresolplan)	Stål- och träkonstruktion med beläggning av spånskivor. Isolerat bjälklag med plåtbeklädnad på undersida.
Yttervägg/fasad	Isolerade sandwichelement (120 mm).
Yttertak	Plåt invändigt och papp utvändigt, 250 mm isolering
Mellanväggar	Lokalskiljande i sandwichelement (100 mm).
Fönster	Träfönster med aluminiumklädd utsida.
Portar	Isolerad vikport 4,20 x 5,00 M (B X H) med släpplista, fönster och infälld gångdörr. Bakdörr för utrymning.
Uppvärmningssystem	Luft/luftvärmepump i varje enhet
El- och VA-anslutning	Byggnaden är ansluten till kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiber	Fiber finns som tillval

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Betonggolv (dammbunden). Väggar av plåt.
Trappa	Trappa till entresolplan utförs i galvaniserad stål
El	El-central finns i varje enhet. Varje enhet har en separat mätning av elförbrukning som avläses och debiteras löpande av föreningen.
Övrig utrustning	Avsättningar för avlopp och vatten. Varje enhet har en separat mätning av vattenförbrukning som avläses och debiteras löpande av föreningen.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Landvetter Företagspark org nr 769630-6176 är slutligt känd och uppgår till en summa om 27 050 000 kronor. Utöver köpeskillingen för fastigheten, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden upptagna. Vidare ingår en fond på 75 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet och oförutsedda kostnader.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	27 050 000 kr
Fond	75 000 kr
Totalt	27 125 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande räntevillkor i mars 2017. I avsnitt 9 finns en känslighetsanalys som påvisar hur föreningens avgift ändras om den rörliga räntan ökar två procentenheter utöver den antagna räntan i denna kalkyl. Pantbrev motsvarande föreningens lån kommer ställas som säkerhet gentemot bank.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	3 500 000 kr	2,25%	78 750 kr	116 667 kr	3-mån
Lån	3 500 000 kr	2,50%	87 500 kr	116 667 kr	2 år
Lån	3 500 000 kr	3,00%	105 000 kr	116 667 kr	5 år
Summa lån	10 500 000 kr				
Insatser	16 625 000 kr				
Totalt	27 125 000 kr		271 250 kr	350 000 kr	

*Rak amortering över 30 år.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader och avskrivningar

Summan av föreningens räntekostnader redovisas under punkt 4 och uppgår till 271 250 kr per år. Föreningens amortering uppgår årligen till 350 000 kr. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar utöver vad som anges nedan. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Driftkostnader och avsättning till fonder

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna liknande lokaler. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 61 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsskatten 0,5% av beräknat taxeringsvärde. Notera att taxeringsvärdet kan variera mot beräkning beroende på hur medlemmarna väljer att nyttja samt inreda sina lokaler. Fastighetsskatt och vattenförbrukning debiteras från föreningen separat. El och vatten debiteras separat efter avläsning. Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Räntekostnad enligt ovan	271 250 kr	109 kr
Amortering	350 000 kr	141 kr
Drift/underhållskostnader *:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	35 000 kr	14 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	12 kr
Fastighetsskötsel/städning	20 000 kr	8 kr
Försäkring	18 000 kr	7 kr
Vatten/avlopp/el gemensam	30 000 kr	12 kr
Vatten/avlopp/el lokaler	91 200 kr	37 kr
Övrigt	20 000 kr	8 kr
Summa	244 200 kr	98 kr
Övrigt	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	48 915 kr	20 kr
Yttre fond	29 349 kr	12 kr
Totalt	943 714 kr	379 kr

* Driftskostnader är exklusive mervärdesskatt

** Fastighetsskatt debiteras bostadsrättsinnehavaren separat

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	803 599 kr
Debitering fastighetsskatt	48 915 kr
Debitering VA & El	91 200 kr
Totalt	943 714 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 19 stycken till antalet. Angiven yta, 91 m² i botten + 40 m² entresolplan, är uppmätt på ritning. Viss avvikelse kan förekomma.

Lägenhets nummer	Yta golv (m2)	Yta entresol	Total yta (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg. (kr)	Årsavg. (kr/mån)
1	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
2	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
3	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
4	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
5	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
6	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
7	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
8	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
9	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
10	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
11	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
12	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
13	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
14	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
15	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
16	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
17	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
18	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
19	91	40	131	5,26%	875 000	42 295	3 525
Totalt lgh	1729	760	2489	100,00%	16 625 000	803 599	66 967

* Mervärdesskatt tillkommer

** Insats i tabellen ovan redovisas exklusive mervärdesskatt. Föreningen har vid uppförandet av fastigheten lyft mervärdesskatt om preliminärt ca 4 681 000 kr. Om en medlem inte bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet i bostadsrätten är medlemmen skyldig att betala sin del av den redovisade mervärdesskatten, baserat på andelstalet, till föreningen.

8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd snittränta	2,58%	2,58%	2,58%	2,58%	2,58%	2,58%	2,58%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	803 599	798 204	792 883	787 635	782 464	777 370	753 116
Övriga intäkter	140 115	142 917	145 776	148 691	151 665	154 698	170 799
Summa	943 714	941 122	938 658	936 326	934 129	932 068	923 915
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	244 200	249 084	254 066	259 147	264 330	269 617	297 678
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	48 915	49 893	50 891	51 909	52 947	54 006	59 627
Summa	293 115	298 977	304 957	311 056	317 277	323 623	357 306
Finansiella utgifter							
Låneräntor	271 250	262 208	253 167	244 125	235 083	226 042	180 833
Amorteringar	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
Summa	621 250	612 208	603 167	594 125	585 083	576 042	530 833
Ingående kassa	75 000						
Avsättning till fond	29 349	29 936	30 535	31 145	31 768	32 404	35 776
Likviditet	104 349	134 285	164 820	195 965	227 733	260 137	432 140

Resultatprognos	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Rörelseintäkter	943 714	941 122	938 658	936 326	934 129	932 068	923 915
Rörelsekostnader exkl avskrivning	293 115	298 977	304 957	311 056	317 277	323 623	357 306
Avskrivningar*	791 988	791 988	791 988	791 988	791 988	791 988	791 988
Räntekostnader	271 250	262 208	253 167	244 125	235 083	226 042	180 833
Resultat	-412 639	-412 052	-411 454	-410 843	-410 220	-409 585	-406 212

* Avskrivningarna baseras på en linjär avskrivning av byggnadsvärdet (baserat på taxeringsvärde byggnad/mark) över 30 år.

9. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea 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.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	130	133	137	142	146	150	174
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	250	246	242	239	235	231	213
Övriga intäkter	56	58	60	62	63	65	76
Avgift	323	321	320	319	318	316	312

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	130	132	135	137	140	143	158
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	250	287	282	277	272	267	241
Övriga intäkter	56	57	59	60	61	62	69
Avgift	323	361	358	354	351	347	331

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 olika andelstal. På årsavgiften belöpande kostnader tillkommer mervärdesskatt.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar 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 lokaler är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla försäkring av lokalen och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. El, VA och renhållning debiteras separat.
7. Fastighetsskatt debiteras separat.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten/lokalen jämte tillhörande utrymmen i gott skick.


/ Morgan Johansson/


/ Martin Johansson /

Steve Johansson
/ Steve Johansson /

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Landvetter Företagspark, org.nr. 769633-6176, i Härryda kommun, undertecknad 2017-04-25, 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 är 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 nitton bostadsrättslokaler avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

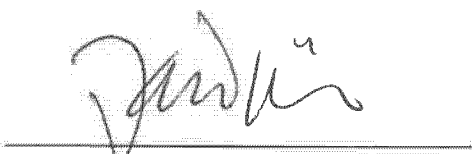
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, entreprenadavtal, andelsöverlåtelseavtal, köpekontrakt, köpebrev, registreringsbevis, ritningar, finansieringsoffert, garanti osålda lägenheter, lagfartsinformation, taxeringsvärdeberäkning, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma.

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 en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

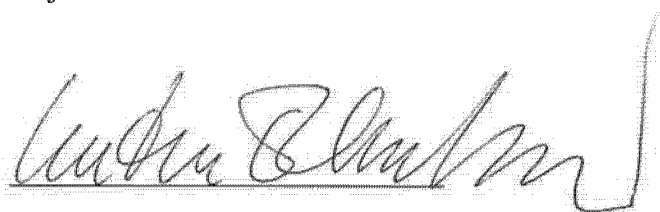
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-05-10

Växjö 2017-05-10



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

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