

2013061907608

husjuristerna ab
ekonomi & juridik

Ekonomisk information

Brf Apelvägen
Org.nr 769625-9733

Upprättad i maj 2013

Registrerad av Bolagsverket 2013-06-24

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Apelvägen, Kungälv kommun, Västra Götalands län.

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
 2. Beskrivning av fastigheterna
 3. Beskrivning av byggnaderna
och generell beskrivning av lägenheterna
 4. Taxeringsvärde
 5. Anskaffningskostnad
 6. Finansieringsplan
 7. Redovisning av föreningens kostnader
 8. Redovisning av föreningens intäkter
 9. Lägenhetsförteckning
 10. Ekonomisk prognos
 11. Känslighetsanalys 1
 12. Känslighetsanalys 2
 13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
- Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
- Bilaga: Besiktningsprotokoll

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Apelvägen med organisationsnummer 769625-9733 har registrerats hos Bolagsverket 2013-03-01 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheterna Kungälv Romelanda Torp 4:26 och 4:35 genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig vid tiden för planens upprättande kända förutsättningar. Köpeskillingen är avtalad mellan säljaren och föreningen genom köpekontrakt.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 4 april 2013.

Tillträdet till fastigheterna samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske den 16 juli 2013 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Transaktionen genomförs enligt följande. Saltholmsgruppen Bostad AB säljer fastigheterna till ett nystartat aktiebolag, vilket bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier till. Därefter överlåtes fastigheterna från AB:et till bostadsrättsföreningen genom ett transportköp. Bostadsrättsföreningens förvärv sker till fastigheternas skattemässiga restvärde dvs en sk underprisöverlåtelse. När Bostadsrättsföreningen erhållit lagfart för sitt förvärv försättes AB:et i likvidation. Så snart bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheterna upplåtes lägenheterna med bostadsrätt. Fastigheterna utnyttjas såsom säkerhet för bostadsrättsföreningens lån.

En underprisöverlåtelse medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Kungälv Romelanda Torp 4:26 och 4:35
Kommun	Kungälv
Församling	Romelanda
Adress	Flädervägen 20, 22 24, 26, 28, 30, 32, 34,36, 38, 40, och 42 samt Apelvägen 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 och 32.
Tomtens areal	1 728 m ² och 3 184 m ²
Antal byggnader	5

Samfällighet

andel i gemensamhetsanläggning Kungälv
Romelanda Torp

GA:1: vatten, spillvatten- och
dagvattenledningar med tillhörande
anordningar.

GA:2: bgrönytor, gångstigar, körvägar,
gatubrunnar, gatubelysning 2 lekplatser,
2 soprum, parabolanläggning

GA:4: väg

Servitut

Parkering, rättighet samt
byggnad, rättighet

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Plan	Detaljplan 1993-04-26
Byggnadsår	1995
Värdeår	1995
Antal bostadslägenheter	20
Bostadsyta	1 552 m ²
Byggnadstyp	Flerbostadshus i två våningar, med loftgångar
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betong
Yttertak	Betongpannor
Fasad	Trä
Uppvärmning	Direktverkande el
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	Träfönster
Uteplatser/råvind	Lgh i bottenplan har uteplats, lgh 2 vån rätt att inreda och nyttja ovanliggande råvind.
Lägenheterna	Modernt utformade lägenheter. Likvärdig standard och för åldern normalt slitage. Köken har spis/kyl/frys och kakelstänkskydd. Badrum plastmatta på golv och målad väv på väggarna samt kaklat vid handfat och dusch alternativt badkar. Övriga golv parkett/linoliummattor
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd.
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 2 450 000 kronor inklusive moms de första 5 åren. Mellan år 6-10 tillkommer inte några åtgärder.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdeförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde (2010)

Byggnad	7 489 000 kronor (inga lokaler)
Mark	1 358 000 kronor
Totalt	8 847 000 kronor

5. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	19 000 000
Lagfartskostnad mm	300 000
Pantbrevskostnader 13539*	0
Fond	2 450 000
Räntekostnads-,likvidation	65 000
Föreningsbildning	402 500
Totalt	22 217 500

6. FINANSIERINGSPLAN BRF APELVÄGEN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån rörligt	2 500 000	3,20	80 000
Lån 1 år	2 900 000	3,40	98 600
Lån 2 år	3 000 000	3,60	108 000
Totalt	8 400 000		
Insatser	13 817 500		
Totalt	22 217 500		286 600

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	286 600
Avskrivning	80 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	40 000
Ekonomisk förv. årsavg mm	43 000
Försäkring	30 000
Fastighetsskötsel	65 000
Renhållning/sotning, se samf	0
Vatten/avlopp/el, se samf	0
Värme, bet av resp boende	0
TV, samf	200 000
Summa drift EXKL VÄRME	378 000
Skatter	0
Fastighetsavgift*/ skatt	24 200
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	26 541
Totalt	795 341

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter	795 341
Hysesintäkt	0
Totalt	795 341

9. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF APELVÄGEN

Lgh nr	Antal rum	Ufform- ning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr	Pers rta%	Brutto- kostnad, kr exkl värme	Undersk. avdrag %	Netto- kost/mån exkl värme	El/ mån
1401	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1402	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1403	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1404	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1405	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1406	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1407	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1408	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1501	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1502	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1503	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1504	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1505	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1506	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1507	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1508	3	rok	73	4,74%	654 442	37 670	3 139	3,40	59 921	30	4 437	1 186
1509	4	rok	96	6,05%	836 606	48 155	4 013	3,40	76 600	30	5 672	1 560
1510	4	rok	96	6,05%	836 606	48 155	4 013	3,40	76 600	30	5 672	1 560
1511	4	rok	96	6,05%	836 606	48 155	4 013	3,40	76 600	30	5 672	1 560
1512	4	rok	96	6,05%	836 606	48 155	4 013	3,40	76 600	30	5 672	1 560
			1 552	100,00%	13 817 500	795 341	66 278	1 265 136 kr			93 683	

10. EKONOMISK PROGNOIS BRF APELVÄGEN

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	795 341	811 248	827 473	844 022	860 903	878 121	969 516
S:a intäkter	795 341	811 248	827 473	844 022	860 903	878 121	969 516
Underhållskostnader							
Drift	-378 000	-385 560	-393 271	-401 137	-409 159	-417 343	-460 780
Yttre fond	-26 541	-27 072	-27 613	-28 166	-28 729	-29 303	-32 353
S:a underhållskostnader	-404 541	-412 632	-420 884	-429 302	-437 888	-446 646	-493 133
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-286 600	-286 600	-286 600	-286 600	-286 600	-286 600	-286 600
Avskrivning, progressiv	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
S:a kapitalkostnader	-366 600	-368 200	-369 832	-371 497	-373 195	-374 926	-384 120
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift *	-24 200	-24 684	-25 178	-25 681	-26 195	-26 719	-29 500
Årsresultat	0	5 732	11 579	17 542	23 625	29 830	62 764
Ingående fond **	2 450 000	2 450 000	2 450 000	2 450 000	2 450 000	2 450 000	2 450 000
Ackumul. yttre fond	26 541	53 613	81 226	109 392	138 120	167 424	322 970
Likviditet	2 556 541	2 670 945	2 793 369	2 923 973	3 062 922	3 210 381	4 081 421

* = Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om en avgift om 1 210 kronor per bostadslägenhet och år.

** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 2 450 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. KÄNSLIGHETSANALYS I BRF APELVÄGEN

Inflation 2%

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, %

Hyresintäkter*

Årsavgifter höjning 2%

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning, progressiv 2% höjning

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	0	0	0	0	0	0	0
	795 341	811 248	827 473	844 022	860 903	878 121	969 516
	795 341	811 248	827 473	844 022	860 903	878 121	969 516
	-378 000	-385 560	-393 271	-401 137	-409 159	-417 343	-460 780
	-26 541	-27 072	-27 613	-28 166	-28 729	-29 303	-32 353
	-404 541	-412 632	-420 884	-429 302	-437 888	-446 646	-493 133
	-286 600	-286 600	-286 600	-286 600	-286 600	-286 600	-286 600
	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
	-366 600	-368 200	-369 832	-371 497	-373 195	-374 926	-384 120
	-24 200	-24 684	-25 178	-25 681	-26 195	-26 719	-29 500
	0	5 732	11 579	17 542	23 625	29 830	62 764

Inflation 2,0%

Ökad räntekostnad med 0,6% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år för 2 av de tre lånen

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, %

Hyresintäkter*

Årsavgifter höjning 3,2%

S:a intäkter

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning, progressiv 2% höjning

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	0	0	0	0	0	0	0
	795 341	820 792	847 057	874 163	902 136	931 005	1 089 809
	795 341	820 792	847 057	874 163	902 136	931 005	1 089 809
	-378 000	-385 560	-393 271	-401 137	-409 159	-417 343	-460 780
	-26 541	-27 072	-27 613	-28 166	-28 729	-29 303	-32 353
	-404 541	-412 632	-420 884	-429 302	-437 888	-446 646	-493 133
	-286 600	-286 600	-286 600	-319 000	-319 000	-352 000	-449 800
	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
	-366 600	-368 200	-369 832	-403 897	-405 595	-440 326	-547 320
	-24 200	-24 684	-25 178	-25 681	-26 195	-26 719	-29 500
	0	15 276	31 163	15 283	32 459	17 313	19 856

Inflation 3,0%

Ökad räntekostnad med 0,6% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år för 2 av de tre lånen

Kalkylperiod, år

Inflation, %

Hyresintäkter*

Årsavgifter höjning 3,5%

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning, progressiv 2% höjning

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	0	0	0	0	0	0	0
	795 341	823 178	851 989	881 809	912 672	944 616	1 121 907
	795 341	823 178	851 989	881 809	912 672	944 616	1 121 907
	-378 000	-389 340	-401 020	-413 051	-425 442	-438 206	-508 000
	-26 541	-27 337	-28 157	-29 002	-29 872	-30 768	-35 669
	-404 541	-416 677	-429 178	-442 053	-455 314	-468 974	-543 669
	-286 600	-286 600	-286 600	-319 000	-319 000	-352 000	-449 800
	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
	-366 600	-368 200	-369 832	-403 897	-405 595	-440 326	-547 320
	-24 200	-24 926	-25 674	-26 444	-27 237	-28 054	-32 523
	0	13 375	27 306	9 415	24 526	7 261	-1 605

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2 BRF APELVÄGEN

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	8 400 000	38%	286 600		
90%	9 781 750	44%	333 558	77 796	-30 838
80%	11 163 500	50%	380 675	155 591	-61 516
70%	12 545 250	56%	427 793	233 387	-92 193
60%	13 927 000	63%	474 911	311 182	-122 871
50%	15 308 750	69%	522 028	388 978	-153 549

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte alla lägenheter anslutningsgrad 100 % innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 90 % att 90 % upplåts o s v. Räntekostnaden är uträknad efter en snittränta om 3,41 %.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser (exvis 10%) och andel av årsavgifter samt den ökade andelen av bostadshyror.

Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet man får mellan andelen hyror och årsavgifter.

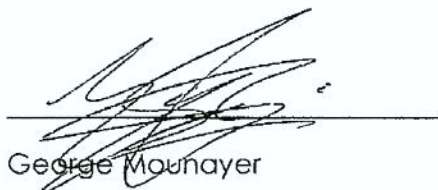
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Vad gäller i planen lämnade yuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutformning har dessa inte varit föremål för mätning eller annan revidering utan bygger på gamla uppgifter för vilka föreningen ej kan ansvara. Den i punkten 5 (Kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Föreningens styrelse uppmanar samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel samt värme.

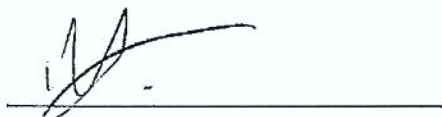
Disseröd den 17/6 2013



David Ek



George Mounayer



Mathias Söderblom

2013061907618

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Apelvägen (org nr 769625-9733)

Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsfakta
Teknisk Rapport
Finansieringserbjudande Nordea
Värdelista bostadsrätter

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 17 juni 2013



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

ADVOKATFIRMAN WÄHLIN AB
BOX 11809, 404 39 GÖTEBORG
BESÖKSADRESS
ÖSTRA HAMNGATAN 19 GÖTEBORG

TELEFON +46 31-743 73 00
TELEFAX +46 31-743 73 20
E-POST wahl@wahl.inlaw.se

BANKGIRO 501-2919
ORG NR 556834-1027
ADVOKATBYRÅN INNEHÄR F-SKATTSEDEL

**INTYG AV EKONOMISK PLAN**

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Apelvägen** (769625-9733) i Kungälv kommun får härmed avge följande intyg:

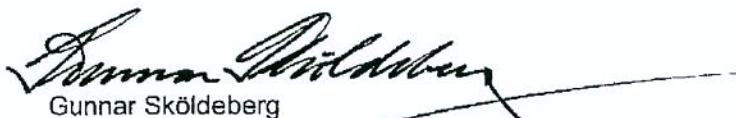
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Göteborg 2013-06-18

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB



Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag, 2 st
- Låneoffert
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Värdelista för lägenheterna