

**EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GUNNAREDS KYRKBY**



E K O N O M I S K P L A N

(enligt bostadsrättslagen 1991:614)

för

Bostadsrättsföreningen Gunnareds Kyrkby

Göteborgs kommun, Västra Götalands län

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gunnareds Kyrkby, som registrerats hos Patent- o Registreringsverket 2005-09-27 med organisationsnummer 769613-1601 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens fastighet utgöres av Angered 117:1, Göteborgs kommun, Västra Götalands Län.

Fastighetens areal utgöres av 5 926,4 m².

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 produktionskostnaderna på beräknade kostnader för fastighetens förvärv och nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Byggnadsprojektet genomföres såsom totalentreprenad av Göteborgs Egnahems AB.

Nybyggnationen har påbörjats under oktober 2005 och upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen har erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Bostadsrättsföreningen Gunnareds Kyrkby kommer att ansöka om statlig bostadssubvention.

Försäkringsbolag garanterar i enlighet med villkor i särskilda garantiförbindelser fullföljandet av entreprenaden och bostadsrättsföreningens skyldighet enl. 4 kap, 2 § & 5 kap, 5 § bostadsrättslagen, att till bostadsrättshavare återbetala insatser &/eller upplåtelseavgifter samt förskott, som denne lagligen kan vara berättigad till för den händelse bostadsrättsupplåtelsen skulle befinnas ogiltig eller för det fall bostadsrättshavaren jämlikt 7 kap, 2, 3, 4 och 17 §§ bostadsrättslagen säger upp bostadsrätten.

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Gunnareds Kyrkby
i Göteborgs kommun, betygas
Sundsväl 10/3 2006

FASTIGHETEN

FASTIGHETEN KOMMER ATT INNEHÅLLA

5 st 4-bohus i 2 plan & 1 st 2-bohus i 1 plan innehållande totalt 22 lägenheter med lägenhetsförråd i anslutning till entrén. En miljöstation samt två stycken cykelförråd.

BOSTADSHUSEN KOMMER ATT INRYMMA FÖLJANDE BOSTADSLÄGENHETER

Hus nummer	- - - - Lägenhetstyp - - - -					Summa	Beräknad Inflyttning
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		
1			4			4	nov-2006
2		4				4	nov-2006
3				4		4	nov-2006
4			2			2	okt-2006
5				4		4	okt-2006
6			4			4	okt-2006
SUMMA		4	10	8		22	

BILUPPSTÄLLNINGSPLATSER

1 st öppen p-plats ingår till varje bostadsrätt.

SERVITUT / GEMENSAMHETSANLÄGGNING

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdeförsäkras.

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning :	Betongplatta på mark.
Vindsbjälklag :	Mineralull mellan reglar, gips
Mellanbjälklag :	Betong
Yttervägg :	Träpanel, mineralull mellan reglar, gips
Yttertak :	Betongtakpannor, bärläkt, papp, råspont.
Öppningsbara fönster/fönsterdörrar :	Aluminiumklädda träfönster, 3-glas.
Balkong :	Stomme & räcke av trä.
Uppvärmningssystem :	Fjärrvärme
Ventilation :	Mekanisk frånluftsventilation

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat	
Hall/Entré	Klinker	Målat	Målat	Kapphylla & garderobsinredning enl. beskrivning.
Kök	Linoleum	Målat, Kakel ovan bänkskivor.	Målat	Spis, fläkt, kyl & frys. Förberedelse för diskmaskin. Rostfri diskbänk. Övriga kökssnickerier enl. ritning.
Övriga rum	Linoleum	Målat	Målat	Garderobsinredning enl. beskrivning.
Bad/Tvätt	Plastmatta	Kakel till tak	Målat	Dusch, toalettstol & handfat. Duschdraperiskena Badrumsskåp med belysning. Tvättmaskin, torktumlare & tvättbänk.
WC	Plastmatta	Målat, kakel över tvättställ	Målat	Toalettstol & handfat.
Klädkammare	Linoleum	Målat	Målat	Inredning enl. beskrivning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BERÄKNAD PRODUKTIONSKOSTNAD

Finansieringsfond	40 000
Byggnadskostnad enligt entreprenadkontrakt	23 883 000
Mervärdesskatt	5 761 000
Lagfart	41 000
Markkostnad, enl köpeavtal	2 750 000
<hr/>	
Summa produktionskostnad	32 475 000

RÄNTEBIDRAGSDATA

Statligt stöd enligt SFS 1992:986

Beräknat räntebidragsunderlag :

bostäder:	storlek:	antal:	Räntebidrag / lgh:	Totalt räntebidrag:
Typ A	83,00 m ²	8 st	$11000*35+(83-35)*(11000-(83*35))=$	774 000 6 192 000
Typ B	66,00 m ²	10 st	$11000*35+(66-35)*(11000-(66*35))=$	654 000 6 540 000
Typ C	57,00 m ²	4 st	$11000*35+(57-35)*(11000-(57*35))=$	583 000 2 332 000

Summa beräknat räntebidragsunderlag	15 064 000
-------------------------------------	------------

Fastighetens taxeringsvärde beräknas bli ca. 18 000 000 kr.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas i Trygg Hansa.

BERÄKNING AV FINANSIERING OCH KAPITALKOSTNAD ÅR 1

	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Amortering</u>	<u>Räntekost.</u>	<u>Amortering</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Anm.</u>
<u>Lån, bostäder :</u>	24 400 000	4,15%	0,070%	1 012 600	17 080	pantbrev	1)
<u>Räntebidrag</u>	<u>Beräkningsunderlag</u> (15 064 000)	<u>Subventionsränta</u> (3,65%)	<u>Räntebidrag</u> (30,00%)	-164 951			2)
<u>Insatser mm :</u>							
Insats	8 112 000						
Summa	<u>32 512 000</u>			<u>847 649</u>	<u>17 080</u>		
Överfinansiering	37 000						
<u>Produktionskostnad :</u>	<u>32 475 000</u>						

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning, daterad 05-05-25.

- 1) Serielån med 50 års amortering och vanligen ca 5 års räntebindningstid. Lånet kan komma att delas upp i flera delar för att föreningen inte skall bli räntekänslig vid framtida konverteringar.
- 2) Räntebidragsnivån är fn. 30%.

AVSÄTTNING TILL FONDER ENLIGT FÖRENINGENS STADGAR

Fond för yttre underhåll	86 400
<hr/> Summa fondavsättningar	<hr/> 86 400

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER

Skatter (enl gällande regler utgår ingen fastighetsskatt år 1-5 efter fastställt värdeår)	0
Arvoden till förtroendevalda	9 400
Förvaltningsarvode	35 000
Värme	0
Vatten	0
Fastighetsskötsel, inkl snöröjning	37 500
Renhållning	25 000
Elkostnader	14 000
Fastighetsförsäkring	14 000
Kabel-TV (Grundutbud)	23 400
P-platser	0
Diverse kostnader, som t ex revisionsarvode och porto mm.	9 400
<hr/> Summa löpande utgifter	<hr/> 167 700

Värme, vatten och hushållsel ingår ej i månadsavgiften. Kostnaden för detta beräknas till ca 700-900 kronor per månad beroende på antal boende och levnadsvanor.

EKONOMISK PROGNO

	<i>År 1</i>	<i>År 2</i>	<i>År 3</i>	<i>År 4</i>	<i>År 5</i>	<i>År 6</i>	<i>År 11</i>
Årsavgifter	1 117 773	1 140 100	1 162 900	1 186 200	1 209 900	1 234 100	1 362 600
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Bilplatser	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter 40 000	1 056	1 056	1 536	2 510	3 991	6 004	12 887
Drift o löpande underhåll	-167 700	-171 100	-174 500	-178 000	-181 600	-185 200	-204 500
Värmekostnad	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	-82 500	-182 400
Avs. fond yttre underhåll	-86 400	-86 400	-86 400	-86 400	-86 400	-86 400	-86 400
Driftsnetto	864 729	883 656	903 536	924 310	945 891	886 004	902 187
Finansiella kostnader							
Bottenlån 1	24 400 000	24 382 920	24 364 390	24 343 920	24 321 040	24 295 750	24 124 470
Räntesats	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%
Räntekostnad	1 012 600	1 011 900	1 011 100	1 010 300	1 009 300	1 008 300	1 001 200
Amortering *), bottenlån 1, 50	17 080	18 530	20 470	22 880	25 290	27 940	45 840
Summa Amortering	17 080	18 530	20 470	22 880	25 290	27 940	45 840
Bidragsunderlag	15 064 000	15 064 000	15 064 000	15 064 000	15 064 000	15 064 000	15 064 000
Subventionsräntesats	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%
Räntebidrag, 30 %	164 951	164 951	164 951	164 951	164 951	164 951	164 951
Betalnetto, nominellt	0	18 177	36 917	56 081	76 252	14 715	20 098
<i>Kassabehållning</i>	<i>40 000</i>	<i>58 177</i>	<i>95 093</i>	<i>151 175</i>	<i>227 426</i>	<i>242 141</i>	<i>508 257</i>

*) *Avskrivning sammanfaller med amorteringen.*

Prognosantagande

Beräknad inflation	2,0% per år
Ränteantagande, lån	4,15% , ingen förändring över åren
Subventionsränteantagande	3,65% , ingen förändring över åren
Ökning av årsavgiften	2,0% per år
Årlig ökning drift o löpande underhåll	2,0% per år
Inkomsträntor	2,64%

KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser, kr/m² *År 1* *År 2* *År 3* *År 4* *År 5* *År 6* *År 11*
(Avser prisläge 2004)

Årsavgift om:

Dagens inflationsnivå och

- Antagen räntenivå	720	735	749	764	780	795	878
- Antagen räntenivå +1%	848	863	877	892	907	923	1 004
- Antagen räntenivå +2%	976	991	1 005	1 020	1 035	1 050	1 131
- Antagen räntenivå -1%	592	607	621	637	652	668	752

Antagen räntenivå och

- Antagen inflationsnivå +1%	720	736	750	765	781	796	879
- Antagen inflationsnivå +2%	720	737	751	767	782	798	880

SAMMANDRAG ÖVER FÖRSTA ÅRETS BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

KOSTNADER

Kapitalkostnader år 1	847 649
Avskrivning ¹⁾	17 080
Fondavsättningar	86 400
Driftskostnader	167 700
<hr/> Summa kostnader	<hr/> 1 118 829

INTÄKTER

Årsavgifter	1 117 773	
Räntor från finansieringsfond	ca. 2,9 % av 37 000 kr	1 056
<hr/> Summa intäkter	<hr/> 1 118 829	

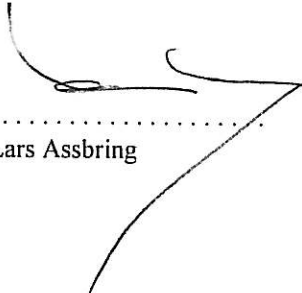
Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning, daterad 05-05-25.

1) Avskrivning = Amortering

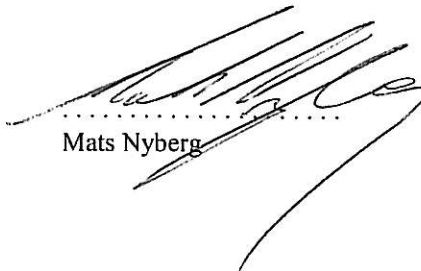
**SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS
VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.**

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och årsavgift med belopp som i bilaga angivits eller som stämman resp styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelse-, överlåtelse- o pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang eller dylikt driftskostnaderna för elektrisk ström, uppvärmning, vatten samt inre underhåll.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi ej skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

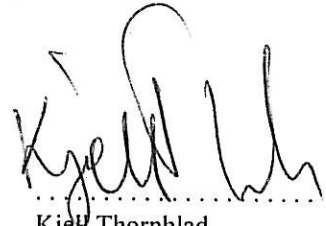
Göteborg 06-01-31



.....
Lars Assbring



.....
Mats Nyberg



.....
Kjell Thornblad

LÄGENHETSFÖRTECKNING

för

Brf Gunnareds Kyrkby

Fastighet : Angered 33:1

Kommun : Göteborg

Lgh nr. : 1 - 22

Lägenhets- nummer	Lgh. typ	Hus	Antal rum	Prel. lgh. yta	Insats	Års- avgift	Månads- avgift	Andelstal i %
1	B	1	4 rok	84	429 000	59 113	4 926	5,28846
2	B	1	4 rok	84	429 000	59 113	4 926	5,28846
3	B	1	4 rok	84	429 000	59 113	4 926	5,28846
4	B	1	4 rok	84	429 000	59 113	4 926	5,28846
5	C	2	4 rok	84	429 000	59 113	4 926	5,28846
6	C	2	4 rok	84	429 000	59 113	4 926	5,28846
7	C	2	4 rok	84	429 000	59 113	4 926	5,28846
8	C	2	4 rok	84	429 000	59 113	4 926	5,28846
9	A	3	3 rok	66	350 000	48 227	4 019	4,31460
10	A	3	3 rok	66	350 000	48 227	4 019	4,31460
11	A	3	3 rok	66	350 000	48 227	4 019	4,31460
12	A	3	3 rok	66	350 000	48 227	4 019	4,31460
13	B	4	3 rok	66	350 000	48 227	4 019	4,31460
14	B	4	3 rok	66	350 000	48 227	4 019	4,31460
15	A	5	3 rok	66	350 000	48 227	4 019	4,31460
16	A	5	3 rok	66	350 000	48 227	4 019	4,31460
17	A	5	3 rok	66	350 000	48 227	4 019	4,31460
18	A	5	3 rok	66	350 000	48 227	4 019	4,31460
19	B	6	2 rok	58	295 000	40 649	3 387	3,63659
20	B	6	2 rok	58	295 000	40 649	3 387	3,63659
21	B	6	2 rok	58	295 000	40 649	3 387	3,63659
22	B	6	2 rok	58	295 000	40 649	3 387	3,63659
SUMMA				1 564,0	8 112 000	1 117 770		100,00000

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan bostadsrättsföreningen Gunnareds Kyrkby med org.nr 769613-1601, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 22 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2006.01.31

Stadgar för Brf Gunnareds Kyrkby

Registreringsbevis för Brf Gunnareds Kyrkby

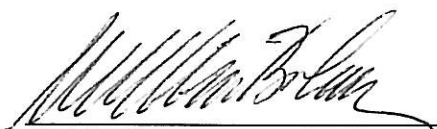
Köpekontrakt för fastigheten Angered 117:1, dat 2006.01.27

Entreprenadkontrakt mellan Brf Gunnareds Kyrkby och Göteborgs Egnahem AB dat. 2006.01.31


Offert för finansieringen av Brf Gunnareds Kyrkby från FSAB

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2006-02-09



Christer Bohman
Civilingenjör



Lennarth Astrand
Civilingenjör

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