

E K O N O M I S K P L A N**(enligt bostadsrättslagen 1991:614)****för****Bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken****Göteborgs kommun, Västra Götalands län**

2012030703683

DENNA EKONOMISKA PLAN HAR UPPRÄTTATS MED FÖLJANDE HUVUDRUBRIKER:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Beskrivning av fastigheten	sid. 2
C. Kortfattad byggnads- & rumsbeskrivning	sid. 3
D. Beräknad anskaffningskostnad	sid. 4
E. Beräkning av finansiering & kapitalkostnad år 1	sid. 4
F. Avsättning till fond enligt föreningens stadgar	sid. 5
G. Beräknade driftskostnader	sid. 5
H. VA, el & värme	sid. 5
I. Sammandrag över första årets beräknade intäkter & kostnader	sid. 5
J. Ekonomisk prognos	sid. 6
K. Känslighetsanalys	sid. 6
L. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	sid. 7

Bilaga 1 - Lägenhetsförteckning**Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg****Registrerades av Bolagsverket 2012-03-28**

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken, som registrerats hos Bolagsverket 2011-12-30 med organisationsnummer 769624-1210 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende, om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden och i förekommande fall lokaler.

Föreningens fastighet utgöres av Brännö 4:110 & Brännö 3:89 i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Fastighetens areal är 3 835 m² respektive 100 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 anskaffningskostnaderna 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 genomförs såsom totalentreprenad av Göteborgs Egnahems AB.

Nybyggnationen påbörjades under hösten 2011 och upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under våren 2012, så snart föreningen har erhållit Bolagsverkets tillstånd.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter. GAR-BO Försäkring AB lämnar även byggsäkerhetsförsäkring, som förutom att garantera entreprenörens färdigställandegaranti på 10% även garanterar att samtliga lägenheter blir upplåtna.

Byggeförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

Projektet finansieras av Swedbank AB.

Inflyttning sker i september 2012 - december 2012.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

På fastigheten kommer det att uppföras fyra hus som ligger kring en mysig gård vid Vassdalsvägen / Hästsprånget. I husen finns 10 lägenheter med 3 rum och kök i 1½ plan (90 kvm) med möjlighet att göra ett extra sovrum på bottenvåningen samt 4 lägenheter med 2 rum och kök (53 kvm).

Föreningshusen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

BOSTADSHUSEN KOMMER ATT INRYMMA FÖLJANDE BOSTADSLÄGENHETER

Hus	----- Lägenhetstyp -----		Summa	Beräknad Inflyttning
	2 rok	3 rok		
B9-B12		4	4	Sept 2012
B13-B14		2	2	Okt 2012
A5 & A7	2		2	Nov 2012
B6 & B8		2	2	Nov 2012
A1 & A3	2		2	Dec 2012
B2 & B4		2	2	Dec 2012
SUMMA	4	10	14	

BILUPPSTÄLLNINGSPLATSER

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING / GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken kommer vid färdigställande att ingå i Brännö Vägörening.

SERVITUT / LEDNINGSRÄTT

Fastigheten Brännö 4:110 har vägservitut och ledningsrätt på fastigheten Brännö 4:58 samt vägservitut på fastigheten Brännö 3:49 & S:51.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdeförsäkras.

C. KORTFATTAD BYGGNADS- & RUMSBESKRIVNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning :	Isolerad betongplatta på mark.
Yttrevägg:	Stående och liggande vitmålad träpanel, träreglar, isolering & gipsskivor på insida.
Innerväggar:	Regelstomme med gipsskiva. Isolering vid dusch och bad.
Yttertak :	Tvåkupigt lertegel. Papptäckt burspråk. Isolering enligt funktionskrav.
Innertak:	Gipsplank.
Fönster & fönsterdörrar :	Aluminiumklädda träfönster.
Värme & Ventilation:	Bergvärme med vattenburna radiatorer. Tilluftventiler & frånluftsdon. Separat spisfläkt.
Gårdsyta & uteplatser:	Gården mellan husen består av gräsytor, entrégångar och en lekyta. Uteplatserna utanför lägenheterna är avgrusade och utanför entrédörren ingår plattor medan entrégångarna på gården och Vassdalsvägen är asfalterade.

RUMSBESKRIVNING

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
<u>Bottenvåning (2 & 3 rok)</u>				
Entré/hall	Klinker/Parkett	Tapet	Målad gipsplank	2 rok: Garderob med skjutdör 3 rok: Garderob & hatthylla, städskåp.
Kök	Parkett	Tapet Stänkskydd i kakel	Målad gipsplank	Köksutrustning.
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målad gipsplank	

Sovrum (2 rok)	Parkett	Tapet	Målad gipsplank	Garderober enligt ritning.
Klk (2 rok)	Parkett	Målat	Målad gipsplank	Hylla, klädstång & linneskåp.
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målad gipsplank	Tvättställ i kommod, badrumsskåp, WC-stol & duschvägg. T.M. & T.T.
Övervåning (3 rok)				
Övre hall	Parkett	Tapet	Målad gipsplank	
Sovrum	Parkett	Tapet	Målad gipsplank	Garderober enligt ritning.
Klk	Parkett	Målat	Målad gipsplank	Hylla & klädstång.
Wc/Bad	Klinker	Kakel	Målad gipsplank	Tvättställ i kommod, badrumsspegel, WC-stol & badkar.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

D. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Byggnadskostnad enligt entreprenadkontrakt	35 787 000
Mervärdesskatt	8 522 000
Lagfart	60 000
Markkostnad, enl köpeavtal	3 939 000
Summa anskaffningskostnad	48 308 000

Fastighetens taxeringsvärde har ännu inte fastställts men bedöms till ca. 3 700 000 kr.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

E. BERÄKNING AV FINANSIERING OCH KAPITALKOSTNAD ÅR 1

	Belopp	Räntesats	Amortering	Räntekost.	Amortering	Säkerhet
Lån, bostäder²⁾ :	4 000 000	4,36%	0,070%	174 500	2 800	pantbrev
Insatser mm :						
Insats ¹⁾	44 348 000					
upplåtelseavgifter	0					
Avjämnning :	0					
Summa	48 348 000			174 500	2 800	
Kassa	-40 000					
Totalt :	48 308 000					

¹⁾ Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

²⁾ Beräknad fördelning enligt följande; 1/3-del rörligt, 1/3-del 2-årig och 1/3-del 5-årig. Fördelningen av bindningstiden kan ändras vid slutplacering.

Seriellån med 50 års amortering, med pantbrev som säkerhet i föreningens fastighet.

F. AVSÄTTNING TILL FOND ENLIGT FÖRENINGENS STADGAR

Fond för yttre underhåll	130 600
Summa fondavsättningar	130 600

G. BERÄKNADE DRIFTSKOSTNADER

Fastighetsskatt lokaler/garage (enl gällande regler utgår ingen fastighetsavgift år 1-5 efter fastställt värdeår)	0
Arvoden till förtroendevalda	8 700
Värme - el	131 000
Vatten	0
Renhållning	23 400
Förvaltningsarvode	35 000
Fastighetsskötsel inkl snöröjning gångvägar	13 000
Elkostnader	8 700
Fastighetsförsäkring	14 800
Kabel-TV	12 200
Vägsamfällighet	9 100
Diverse kostnader, som t ex revisionsarvode	8 700
Summa driftkostnader	264 600

H. VA, EL & VÄRME

Värme ingår i årsavgiften, men den egna förbrukningen av hushållsel ingår ej. Vatten ingår ej i årsavgiften.

I. SAMMANDRAG ÖVER FÖRSTA ÅRETS BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER

INTÄKTER

Årsavgifter ¹⁾					572 500
Räntor	ca.	0,1	% av	40 000 kr	0
Summa intäkter					572 500

¹⁾ Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

KOSTNADER

Räntekostnader, år 1	174 500
Avskrivning ²⁾	2 800
Fondavsättningar	130 600
Driftskostnader	264 600
Summa kostnader	572 500

²⁾ Amortering sker enligt separat avskrivningsplan.

2012030703687

J. EKONOMISK PROGNOIS

2012030703688

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgifter	572 500	584 000	596 000	608 000	620 000	632 000	698 000
Ränteutgifter	40 000	0	0	0	1 000	1 000	1 000
Summa Intäkter	572 500	584 000	596 000	608 000	621 000	633 000	699 000
Driftskostnader & Fondavsättningar & Fastighetsavgift							
Drift o löpande underhåll	133 600	136 270	139 000	141 780	144 620	147 510	162 890
Värmekostnad	131 000	133 620	136 290	139 020	141 800	144 640	159 730
Fastighetsavgift **) 23010	0	0	0	0	0	23 360	51 610
Avs. fond yttre underhåll	130 600	133 210	135 870	138 590	141 360	144 190	159 220
Summa Driftskost. Fondavs.	395 200	403 100	411 160	419 390	427 780	435 700	533 450
Finansiella kostnader							
Bottenlån l	4 000 000	3 997 200	3 994 246	3 991 130	3 987 843	3 984 375	3 963 956
Räntesats	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%
Räntekostnad	174 500	174 400	174 270	174 130	173 990	173 840	172 900
Amortering*) bottenlån l	2 800	2 954	3 116	3 287	3 468	3 659	4 781
Amortering	2 800	2 954	3 116	3 287	3 468	3 659	4 781
Summa Finansiella kostnader	177 300	177 354	177 386	177 417	177 458	177 499	177 681
Summa Kostnader	572 500	580 454	588 546	596 807	605 238	637 199	711 131
Betalnetto, nominellt	130 600	136 756	143 324	149 783	157 122	139 991	147 089
<i>Kassabehållning</i>	<i>170 600</i>	<i>176 756</i>	<i>186 870</i>	<i>200 783</i>	<i>219 315</i>	<i>217 946</i>	<i>238 505</i>

*) Avskrivning sker enligt separat avskrivningsplan.

**) Fastighetsavgift (hel) är 0,75 % av taxeringsvärdet men maximerat till 6 512 kr (indexeras) per bostadslägenhet.

Halv fastighetsavgift år 6-10.

Prognosantagande

Beräknad inflation	2,00 % per år
Ränteantagande, lån	4,36 % ingen förändring över åren
Ökning av årsavgiften	2,00 % per år
Årlig ökning drift o löpande underhåll	2,00 % per år
Inkomsträntor	0,09 % per år

K. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande priser, kr/m ²	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
-----------------------------------	------	------	------	------	------	------	-------

(Avser prisläge 2011)

Årsavgift om:

Dagens inflationsnivå och

- Antagen räntenivå	514,84	525,18	535,97	546,76	557,55	568,35	627,70
- Antagen räntenivå +1%	550,83	561,12	571,89	582,66	593,42	604,17	663,39
- Antagen räntenivå +2%	586,80	597,07	607,81	618,55	629,28	640,01	699,03
- Antagen räntenivå -1%	478,88	489,23	500,05	510,87	521,69	532,51	592,09

Antagen räntenivå och***

- Antagen inflationsnivå +1%	514,84	528,36	542,48	556,77	571,23	585,87	667,37
- Antagen inflationsnivå +2%	514,84	531,53	549,05	566,98	585,32	604,09	710,66

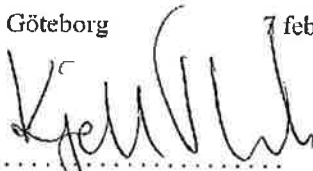
***) Kostnader i prognosen som varierar med inflationen är drift & löpande underhåll, värmekostnad, avs. fond yttre underhåll & fastighetsavgiften

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

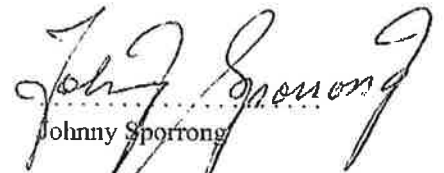
2012030703689

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som i bilaga angivits eller som stämman annorlunda beslutar och årsavgift med belopp som i bilaga angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelse-, överlåtelse- o pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens andelstal 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 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 uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättade kända förutsättningar.

Göteborg 7 feb 2012


.....
Kjell Hornblad


.....
Hans Carlsson


.....
Johnny Sporrang

LÄGENHETSFÖRTECKNINGför
Brf BrännöFastighet : Brännö
Kommun : Göteborg
Lgh nr. : 1 - 12

2012030703690

Lägenhets- nummer	Lgh. typ	Hus	Antal rum	Prel. lgh. yta	Insats	Upplåtelse- avgift	Års- avgift	Månads- avgift	Andelstal i %
1	A		2 rok	53	2 293 000		29 602	2 467	5,17047
2	B		3 rok	90	3 527 000		45 533	3 794	7,95301
3	A		2 rok	53	2 293 000		29 602	2 467	5,17047
4	B		3 rok	90	3 527 000		45 533	3 794	7,95301
5	A		2 rok	53	2 293 000		29 602	2 467	5,17047
6	B		3 rok	90	3 527 000		45 533	3 794	7,95301
7	A		2 rok	53	2 293 000		29 602	2 467	5,17047
8	B		3 rok	90	3 527 000		45 533	3 794	7,95301
9	B		3 rok	90	3 527 000		45 533	3 794	7,95301
10	C		3 rok	90	3 480 000		44 926	3 744	7,84703
11	C		3 rok	90	3 480 000		44 926	3 744	7,84703
12	B		3 rok	90	3 527 000		45 533	3 794	7,95301
13	B		3 rok	90	3 527 000		45 533	3 794	7,95301
14	B		3 rok	90	3 527 000		45 533	3 794	7,95301
Justering									0,00010
SUMMA				1 112	44 348 000		572 524	47 710	100,0001200

I årsavgiften ingår värme, men den egna förbrukningen av hushållsel ingår ej. Vatten ingår ej i årsavgiften.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken med org.nr 769624-1210, 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 14 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 2012.02.07

Stadgar för Brf Brännö Utkiken

Registreringsbevis för Brf Brännö Utkiken

Köpeavtal mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Brännö Utkiken dat 2012.01.09


Entreprenadkontrakt mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Brännö Utkiken dat 2012.02.07

Offert för finansieringen av Brf Brännö Utkiken

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2012.02.22



Kent Ahrling-
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Kennarth Åstrand
Civilingenjör

Gar-Bo AB

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