

2014081504010

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. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 11 som registrerats hos Bolagsverket 2013-09-17 och har sitt säte i Göteborg, Göteborgs Kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i juni 2014. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Fastigheten kommer att förvärfas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latens skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Byggnadsprojektet har genomförts enligt avtal mellan UKJ Fastighets AB och BRA Bygg.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan eller senast vid inflyttning som beräknas ske den 29 augusti 2014.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Masthugget 9:14
Adresser	Andra Långgatan 11
Areal	421 m ²
Bostadsyta ca	538 m ²
Lokal ca	<u>91 m²</u>
Total area ca	630 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 1 st byggnader i fyra plan
Värdeår	År 1940
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 13 502 000 kr.
Typkod	Fastigheten kommer att omtaxeras till typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Gård med asfalterade gång och körbanor samt 4 st parkeringsplatser
Övrigt	Utvändiga förråd på gård samt uppställningsyta källare

2014081504012

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund av betong
Stomme	Murat tegelverk
Bjälklag	Betong och trä
Fasader	Tegel och plåt
Yttertak	Plåt
Fönster	1+2-glas
Entré / Trapphus	1 st trapphus med plattformshiss/-ar
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via spaltventiler i fönster
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum/Entré	Parkett/Parkett	Målat/Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch och kommod.	
Övrigt	Tvättmaskin, torktumlare, garderob och städskap med vita luckor.	

För mer detaljerad information se separat rumsbeskrivning.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 11, org nr 769626-9294, är beräknad till en summa om 37 000 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden upptagna.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	36 950 000 kr
Fond	50 000 kr
Totalt	37 000 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande räntevillkor i juli 2014. 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.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	2 650 000 kr	3,00%	79 500 kr	79 500 kr	3-mån
Lån 2	2 650 000 kr	3,25%	86 125 kr	0 kr	2 år
Lån 3	2 650 000 kr	4,10%	108 650 kr	0 kr	5 år
Summa lån	7 950 000 kr				
Insatser	29 050 000 kr				
Totalt	37 000 000 kr		274 275 kr	79 500 kr	

* rak amortering om 1%

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 331 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Då fastigheten är räknas som nyproduktion utgår ingen kommunal fastighetsavgift år 1-15. Fastighetsskatten är 1% av beräknat taxeringsvärde avseende lokalen.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

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. I tabellen nedan visas endast föreningens likviditetspåverkande kostnader, som då skall täckas av årsavgifterna. Tabellen tar inte hänsyn till avskrivningar. Avskrivningarna förutsätts att vara detsamma som amorteringarna bostadsrättsföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	353 775 kr	562
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	15 000 kr	24 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	48 kr
Fastighetsskötsel/städning	30 000 kr	48 kr
Försäkring	13 500 kr	21 kr
Renhållning/sophantering	20 000 kr	32 kr
Vatten/avlopp/el	25 000 kr	40 kr
Värme bostäder/lokaler	60 000 kr	95 kr
Övrigt	15 000 kr	24 kr
Summa	208 500 kr	331 kr
Kommunal Fastighetsavgift	10 020 kr	16 kr
Yttre fond, 0,15% av taxeringsvärde	20 253 kr	32 kr
Totalt	592 548 kr	941 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgiften fördelas på två poster, årsavgifter kapital och årsavgift drift. I kapitaldelen ingår räntor samt amorteringar med motsvarande avskrivningar. I driftdelen ingår driftskostnader och avsättningar till fonder samt eventuella skatter. I driftskostnader avgår hyresintäkter samt avskrivningar utöver amorteringar.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas två olika andelstal, kapitalandelstal och driftsandelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter kapital	353 775 kr
Årsavgifter drift	8 773 kr
Hyresintäkter	230 000 kr
Totalt	592 548 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 15 stycken till antalet. Bostadsrättsföreningen hyr ut 1 st lokal samt 4 st p-platser. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets nummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m ²)	And.tal drift (%)	And.tal kapital (%)	Pris (kr)	Årsavg drift (kr)	Årsavgift kapital (kr)	Årsavgift total (kr)	Årsavg (kr/mån)
1001	1	2	rok	45,5	8,17%	8,45%	1 950 000	717	29 881	30 598	2 550
1002	1	1	rok	26,2	5,14%	4,86%	1 500 000	451	17 206	17 657	1 471
1003	1	1	rok	27,5	5,35%	5,10%	1 500 000	469	18 060	18 529	1 544
1101	2	1	rok	34,0	6,37%	6,31%	1 800 000	559	22 328	22 887	1 907
1102	2	1	rok	26,2	5,14%	4,86%	1 650 000	451	17 206	17 657	1 471
1103	2	2	rok	45,1	8,11%	8,37%	2 250 000	711	29 618	30 329	2 527
1104	2	1	rok	45,3	8,14%	8,41%	2 100 000	714	29 749	30 464	2 539
1201	3	1	rok	34,0	6,37%	6,31%	1 900 000	559	22 328	22 887	1 907
1202	3	1	rok	26,2	5,14%	4,86%	1 750 000	451	17 206	17 657	1 471
1203	3	2	rok	45,1	8,11%	8,37%	2 300 000	711	29 618	30 329	2 527
1204	3	1	rok	44,6	8,03%	8,28%	2 150 000	705	29 290	29 994	2 500
1301	4	1	rok	31,3	5,94%	5,81%	1 900 000	521	20 555	21 077	1 756
1302	4	1	rok	24,2	4,83%	4,49%	1 700 000	424	15 893	16 316	1 360
1303	4	2	rok	41,6	7,56%	7,72%	2 350 000	663	27 320	27 983	2 332
1304	4	1	rok	41,9	7,61%	7,78%	2 250 000	667	27 517	28 184	2 349
Totalt lgh				538,7	100%	100%	29 050 000	8 773	353 775	362 548	30 212
Lokal				91							182 000
P-platser				4 st							48 000
Totalt				630							230000

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m ²)
Insatser	53 926 kr
Belåning i förening	12 625 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	363 kr
Produktionskostnad samt förvärv av föreningens fastighet	58 758 kr
Genomsnittlig årsavgift	673 kr

2014081504018

9. 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	362548	369799	377195	384739	392434	400282	441944
Hysesintäkter	230000	234600	239292	244078	248959	253939	280369
Summa	592548	604399	616487	628817	641393	654221	722313
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	208500	212670	216923	221262	225687	230201	254160
Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt	10020	10220	10425	10633	10846	11303	24959
Yttre fond	20253	20658	21071	21493	21922	22361	24688
Summa	238773	243548	248419	253388	258456	263865	303808
Kapitalkostnader							
Låneräntor	274275	271890	269505	267120	264735	262350	250425
Avskrivningar	79500	79500	79500	79500	79500	79500	79500
Summa	353775	351390	349005	346620	344235	341850	329925
Årsresultat	0	9461	19063	28809	38702	48506	88580
Ingående fond							
Ingående fond	50000						
Akkumulerat förvaltningsnetto	50000	59461	78523	107332	146034	194540	565723
Akkumulerad yttre fond	0	20253	40911	61982	83475	105397	239563
Likviditet	50000	79714	119434	169314	229509	299938	805286

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 673 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens i den ekonomiska planen antagna ränta.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna från föreningens parkeringsplatser skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Beräkningen är för ett lån om 1 500 000 kr.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	(%)
Dagens avgiftsnivå	673 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	98 kr	14,62%
El, vatten och värme +25%	39 kr	5,86%
Hyresintäkt - 30%	128 kr	19,03%
Ökad belåning 1 500 000 kr	8 kr	1,24%

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/m ²)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	425	437	450	464	478	492	571
Övriga kostnader	675	696	716	738	760	783	908
Hyresintäkter	427	440	453	467	481	495	574
Avgift	673	693	714	735	757	780	904


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

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 drift- och kapitalandelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar 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 arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2014-08-13



/ Robert Eriksson /



/ Oscar Taube /



/ Daniel Hedberg /

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 11, org.nr. 769626-9294, i Göteborgs kommun, undertecknad 2014-08-13, 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 femton lägenheter 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, aktieöverlåtelseavtal, entreprenadavtal, teknisk beskrivning, låneoffert, hyresavtal, garanti osålda lägenheter, 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 och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2014-08-15



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2014-08-15



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

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

