

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Bjurslättspark Hisingen

Org. nr 769626-0418

Göteborgs kommun

INNEHÅLL

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E Beräkningar av föreningens årliga intäkter
- F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
- G Särskilda förhållanden
- H Prognos och känslighetsanalys
- I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bjurslättspark Hisingen, Göteborg, 769626-0418, som registrerades hos Bolagsverket 2013-03-13, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Byggnationen av fastigheten påbörjades hösten 2012 och beräknas vara färdig för etappvis inflyttning från januari till och med juni 2014.

Upplåtelse av bostadsrätten beräknas ske så snart den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

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 kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på byggkostnader på entreprenadkontraktet.

Föreningen har ingått avtal om förvärv av fastigheten Tolered 191:1. Förvärvet innebär att Föreningen förvärvar ett aktiebolag, vilket är ägare till fastigheten. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Föreningen avser sedan att förvärva fastigheten från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SBAB Bank AB.

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse kontraktets fullföljande och GAR-BO Försäkrings AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Botrygg Bygg AB har tecknat byggfelsförsäkring hos Gar-bo.

I samband med registrering av denna ekonomiska plan lämnas föreningens stadgar i ny version in till Bolagsverket för registrering.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tolered 191:1
Adress:	Sven-Agne Larssons Väg nr 1, 3, 5 och 7
Tomtens areal:	9 332 kvm
Bruksarea ovan mark:	5 928 kvm
källaruotr., tekniska rum:	1 482 kvm
Lägenhetsarea:	5 020 kvm
Antal lägenheter:	88 st
Byggnadens utformning:	4 st flerbostadshus i 4 våningar ovan mark

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Göteborgs Energi fjärrvärmenät. Värmecentral för beredning av värme- och varmvatten är belägen i källare. Tilluft i fasad med mekanisk frånluft. Koaxialanläggning för radio, TV och IP-telefoni. Vattenmätare. Anslutning till kommunalt VA via Göteborg Vatten.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservice. Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar. Väg, planteringar. Blivande GA omfattande 2 st. miljöhus, områdesbelysning och gemensam väg.

Ledningsrätt/servitut

Ledningsrätt alternativt servitut avseende allmänna va-, el-, fjärrvärme-, och teleledningar.

Gemensamhetsanläggning

Kör-, gång- och cykelytor, grönytor, belysning, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar, soprum/sopsorteringsrum, lektytor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. GA är under bildande vid ekonomiska planens upprättande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Husen ges ett modernt formspråk. Sockelvåningen beklädes med hållbar och vacker natursten. Ytterväggarna är i puts/panel.

Grunden är pålad. Konstruktionen består av prefabricerade betongväggar. Takkonstruktionen består av trätakstolar uppstolpade på betongbjälklag.

Kortfattad rumsbeskrivning

Trapphus och hall

Golv	Natursten
Tak	Vitmålas mot betongbärlag
Väggar	Målad gipsvägg/betong
Trappor	Betongtrappor bekläds med natursten

Hall, entré

Entrédörr	Ek
Golv	Klinker
Tak	Vitmålas mot betongbärlag
Väggar	Målas
Övrigt	Hatthylla garderober

Vardagsrum och kök

Golv	14 mm trägolv ek
Tak	Vitmålas mot betongbärlag
Väggar	Målas
Övrigt	Köksinredning med kyl, frys, diskmaskin, spis och micro- vågsugn, granitbänkskiva. Lgh med 1 rok har kombinerad kyl/frys.

Sovrum

Golv	14 mm trägolv ek
Tak	Vitmålas mot betongbärlag
Väggar	Tapet eller målas

WC/Badrum, WC/Dusch

Golv	Klinker
Tak	Vitmålas mot betongbärlag
Väggar	Kakel
Övrigt	Badrumsinredning med dusch alt. badkar, tvättmaskin, torktumlare, badrumskommod. Lgh med 1 rok har kombinerad tvättmaskin/torktumlare.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostanden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnaden mm. är 207 880 000 kr, summor som anges är inkl moms.

Anskaffningskostnad fastigheten		Finansiering	
Anskaffningskostnad aktier (mark)	73 000 000 kr	Insatser o upplåtelseavgifter	147 010 000 kr
Entreprenadsumma	134 780 000 kr	Beräknad upplåning	60 870 000 kr
Likvida medel	100 000 kr		
Summa	207 880 000 kr	Summa	207 880 000 kr

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.
Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

D. FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

Kostnaderna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering.
Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Lånen planeras att läggas upp som 50-åriga annuitetslån.
Som säkerhet för lån lämnas pantbrev.

	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering år 1	Kapitalkostnad
Belåning	60 870 000 kr	3,10%	1 887 000 kr	423 000 kr	2 310 000 kr

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (FORTS.)

Driftskostnader		
Administration och revision	-	140 000 kr
Försäkring	-	50 000 kr
Värme	-	560 000 kr
Vatten	-	125 000 kr
Fastighetsel	-	140 000 kr
Renhållning	-	100 000 kr
Städning och skötsel	-	131 000 kr
Övriga kostnader	-	120 000 kr
Bredband, Kabel-TV	-	100 000 kr
Hushållsel	-	234 000 kr
Summa	-	1 700 000 kr
Avskrivningar/amortering	-	423 000 kr
Avsättning till underhållsfond	-	135 000 kr
Räntekostnader	-	1 887 000 kr
Summa beräknade årliga kostnader	-	4 145 000 kr

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 44 200 000 kr, 100% bostäder. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 1480102.

Beräkning av nettodriftskostnader

Driftskostnader enligt ovan	-1 700 000 kr
Avsättning till underhållsfond	-135 000 kr
Intäkter Hushållsel	234 000 kr
Netto driftskostnader	-1 601 000 kr
Netto driftskostnader per kvm	-319 kr

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av våra årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt F (nästa sida).

Intäkter

Årsavgifter	3 911 000 kr
Hushållsel	234 000 kr
Summa	4 145 000 kr

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel Se nedan*

* Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor. Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna. Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

Lägenhetsyta	Månadsdebitering
34-35 kvm	150 kr
36-55 kvm	200 kr
56-80 kvm	250 kr
81-86 kvm	275 kr

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSAVGIFTER

Hus 1, Björn	NR	Vän.	Antal rum	Kvm	Insats	Insats / m ²	Avg drift/kvnm	Andelstal baserat på yta	Månadsavgift drift	Lån per lgh	Andelstal kapitalkostnader	Avg ränta o amortering/mån enligt insats	Total månadsavgift	Total årsavgift	Total årsavgift/kvnm	El pred deb / mån
1	1111	1	2	43	1 040 000 kr	24 186 kr	319 kr	0,86%	1 143 kr	773 000 kr	1,27%	2 445 kr	3 588 kr	43 051 kr	1 001 kr	200 kr
2	1112	1	1	34,8	890 000 kr	25 575 kr	319 kr	0,69%	925 kr	575 200 kr	0,94%	1 819 kr	2 744 kr	32 927 kr	946 kr	150 kr
3	1113	1	2	58,6	1 795 000 kr	30 631 kr	319 kr	1,17%	1 538 kr	672 800 kr	1,11%	2 128 kr	3 685 kr	44 226 kr	755 kr	250 kr
4	1114	1	1	34,8	900 000 kr	25 862 kr	319 kr	0,69%	925 kr	564 700 kr	0,93%	1 786 kr	2 711 kr	32 531 kr	935 kr	150 kr
5	1115	1	3	70,2	1 995 000 kr	28 419 kr	319 kr	1,40%	1 866 kr	806 000 kr	1,32%	2 549 kr	4 415 kr	52 980 kr	755 kr	250 kr
6	1116	1	3	70,2	1 965 000 kr	27 991 kr	319 kr	1,40%	1 866 kr	806 000 kr	1,32%	2 549 kr	4 415 kr	52 980 kr	755 kr	250 kr
7	1117	2	3	70	1 930 000 kr	27 571 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
8	1122	2	2	56,6	1 695 000 kr	29 947 kr	319 kr	1,13%	1 505 kr	649 900 kr	1,07%	2 055 kr	3 560 kr	42 716 kr	755 kr	250 kr
9	1123	2	1	34,8	890 000 kr	25 575 kr	319 kr	0,69%	925 kr	575 200 kr	0,94%	1 819 kr	2 744 kr	32 927 kr	946 kr	150 kr
10	1124	2	2	58,2	1 795 000 kr	30 842 kr	319 kr	1,16%	1 547 kr	668 200 kr	1,10%	2 113 kr	3 660 kr	43 924 kr	755 kr	250 kr
11	1125	2	1	34,8	900 000 kr	25 862 kr	319 kr	0,69%	925 kr	564 700 kr	0,93%	1 786 kr	2 711 kr	32 531 kr	935 kr	150 kr
12	1126	2	3	70	1 975 000 kr	28 214 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
13	1131	3	3	70	1 960 000 kr	28 000 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
14	1132	3	2	56,6	1 715 000 kr	30 300 kr	319 kr	1,13%	1 505 kr	649 900 kr	1,07%	2 055 kr	3 560 kr	42 716 kr	755 kr	250 kr
15	1133	3	1	34,8	900 000 kr	25 862 kr	319 kr	0,69%	925 kr	564 700 kr	0,93%	1 786 kr	2 711 kr	32 531 kr	935 kr	150 kr
16	1134	3	2	58,2	1 815 000 kr	31 186 kr	319 kr	1,16%	1 547 kr	668 200 kr	1,10%	2 113 kr	3 660 kr	43 924 kr	755 kr	250 kr
17	1135	3	1	34,8	920 000 kr	26 437 kr	319 kr	0,69%	925 kr	543 800 kr	0,89%	1 720 kr	2 645 kr	32 829 kr	912 kr	150 kr
18	1136	3	3	70	1 995 000 kr	28 500 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
19	1141	4	3	65,1	1 995 000 kr	30 645 kr	319 kr	1,30%	1 731 kr	747 500 kr	1,23%	2 364 kr	4 094 kr	49 131 kr	755 kr	250 kr
20	1142	4	3	70,7	2 195 000 kr	31 047 kr	319 kr	1,41%	1 879 kr	811 700 kr	1,33%	2 567 kr	4 446 kr	53 358 kr	755 kr	250 kr
21	1143	4	3	85,3	2 595 000 kr	30 422 kr	319 kr	1,70%	2 268 kr	979 400 kr	1,61%	3 097 kr	5 365 kr	64 376 kr	755 kr	275 kr
22	1144	4	4	73,5	2 295 000 kr	31 224 kr	319 kr	1,46%	1 954 kr	843 900 kr	1,39%	2 669 kr	4 623 kr	55 471 kr	755 kr	250 kr
Hus 2, Björn	NR	Vän.	Antal rum	Kvm	Insats	Insats / m ²	Avg drift/kvnm	Andelstal baserat på yta	Månadsavgift drift	Lån per lgh	Andelstal kapitalkostnader	Avg ränta o amortering/mån enligt insats	Total månadsavgift	Total årsavgift	Total årsavgift/kvnm	El pred deb / mån
23	1211	1	2	43	1 030 000 kr	23 953 kr	319 kr	0,86%	1 143 kr	783 400 kr	1,29%	2 478 kr	3 621 kr	43 447 kr	1 010 kr	200 kr
24	1212	1	1	34,8	1 175 000 kr	33 764 kr	319 kr	0,69%	925 kr	399 600 kr	0,66%	1 264 kr	2 189 kr	26 264 kr	755 kr	150 kr
25	1213	1	2	58,6	1 775 000 kr	30 290 kr	319 kr	1,17%	1 538 kr	672 800 kr	1,11%	2 128 kr	3 685 kr	44 226 kr	755 kr	250 kr
26	1214	1	1	34,8	890 000 kr	25 575 kr	319 kr	0,69%	925 kr	575 200 kr	0,94%	1 819 kr	2 744 kr	32 927 kr	946 kr	150 kr
27	1215	1	3	70,2	1 975 000 kr	28 134 kr	319 kr	1,40%	1 866 kr	806 000 kr	1,32%	2 549 kr	4 415 kr	52 980 kr	755 kr	250 kr
28	1216	1	3	70,2	1 945 000 kr	27 707 kr	319 kr	1,39%	1 866 kr	806 000 kr	1,32%	2 549 kr	4 415 kr	52 980 kr	755 kr	250 kr
29	1221	2	3	70	1 910 000 kr	27 286 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
30	1222	2	2	56,6	1 675 000 kr	29 594 kr	319 kr	1,13%	1 505 kr	649 900 kr	1,07%	2 055 kr	3 560 kr	42 716 kr	755 kr	250 kr
31	1223	2	1	34,8	1 185 000 kr	34 032 kr	319 kr	0,69%	925 kr	399 600 kr	0,66%	1 264 kr	2 189 kr	26 264 kr	755 kr	150 kr
32	1224	2	2	58,2	1 775 000 kr	30 498 kr	319 kr	1,16%	1 547 kr	668 200 kr	1,10%	2 113 kr	3 660 kr	43 924 kr	755 kr	250 kr
33	1225	2	1	34,8	890 000 kr	25 575 kr	319 kr	0,69%	925 kr	575 200 kr	0,94%	1 819 kr	2 744 kr	32 927 kr	946 kr	150 kr
34	1226	2	3	70	1 955 000 kr	27 929 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
35	1231	3	3	70	1 940 000 kr	27 714 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
36	1232	3	2	56,6	1 695 000 kr	29 947 kr	319 kr	1,13%	1 505 kr	649 900 kr	1,07%	2 055 kr	3 560 kr	42 716 kr	755 kr	250 kr
37	1233	3	1	34,8	890 000 kr	25 575 kr	319 kr	0,69%	925 kr	575 200 kr	0,94%	1 819 kr	2 744 kr	32 927 kr	946 kr	150 kr
38	1234	3	2	58,2	1 795 000 kr	30 842 kr	319 kr	1,16%	1 547 kr	668 200 kr	1,10%	2 113 kr	3 660 kr	43 924 kr	755 kr	250 kr
39	1235	3	1	34,8	910 000 kr	26 149 kr	319 kr	0,69%	925 kr	554 300 kr	0,91%	1 753 kr	2 678 kr	32 135 kr	250 kr	
40	1236	3	3	70	1 975 000 kr	28 214 kr	319 kr	1,30%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
41	1241	4	3	65,1	1 975 000 kr	30 338 kr	319 kr	1,30%	1 731 kr	747 500 kr	1,23%	2 364 kr	4 094 kr	49 131 kr	755 kr	250 kr
42	1242	4	3	70,7	2 175 000 kr	30 764 kr	319 kr	1,41%	1 879 kr	811 700 kr	1,33%	2 567 kr	4 446 kr	53 358 kr	755 kr	250 kr
43	1243	4	3	85,3	2 575 000 kr	30 188 kr	319 kr	1,70%	2 268 kr	979 400 kr	1,61%	3 097 kr	5 365 kr	64 376 kr	755 kr	275 kr
44	1244	4	4	73,5	2 275 000 kr	30 952 kr	319 kr	1,46%	1 954 kr	843 900 kr	1,39%	2 669 kr	4 623 kr	55 471 kr	755 kr	250 kr

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSAVGIFTER (FORTS.)


Hus 3, löper	NR	Vän	Antal rum	Kvm	Insats	Insats / m ²	Avg driftlovm	Andelstal baserat på två	Månadsavgift drift	Lån per lgh	Andelstal kapital- kostnader	Avg ränta o amortering/mån enligt insats	Total månadsavgift	Total årsavgift	Total årsavgift/lovm	El prel deb / mån
45	1311	1	2	43	1 395 000 kr	32 442 kr	319 kr	0,86%	1 143 kr	493 700 kr	0,81%	1 561 kr	2 704 kr	32 452 kr	755 kr	200 kr
46	1312	1	1	34,8	1 195 000 kr	34 339 kr	319 kr	0,69%	925 kr	399 600 kr	0,66%	1 264 kr	2 189 kr	26 264 kr	755 kr	150 kr
47	1313	1	2	58,6	1 795 000 kr	30 631 kr	319 kr	1,17%	1 558 kr	672 800 kr	1,11%	2 128 kr	3 685 kr	44 226 kr	755 kr	250 kr
48	1314	1	1	34,8	900 000 kr	25 862 kr	319 kr	0,69%	925 kr	564 700 kr	0,93%	1 786 kr	2 711 kr	32 531 kr	935 kr	150 kr
49	1315	1	3	70,2	1 995 000 kr	28 419 kr	319 kr	1,40%	1 866 kr	806 000 kr	1,32%	2 549 kr	4 415 kr	52 980 kr	755 kr	250 kr
50	1316	1	3	70,2	1 995 000 kr	27 991 kr	319 kr	1,40%	1 866 kr	806 000 kr	1,32%	2 549 kr	4 415 kr	52 980 kr	755 kr	250 kr
51	1321	2	3	70	1 930 000 kr	27 571 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
52	1322	2	2	56,6	1 695 000 kr	29 947 kr	319 kr	1,13%	1 505 kr	649 900 kr	1,07%	2 055 kr	3 560 kr	42 716 kr	755 kr	250 kr
53	1323	2	1	34,8	1 195 000 kr	34 339 kr	319 kr	0,69%	925 kr	399 600 kr	1,06%	1 264 kr	2 189 kr	26 264 kr	755 kr	150 kr
54	1324	2	2	58,2	1 795 000 kr	30 842 kr	319 kr	1,16%	1 547 kr	668 200 kr	1,10%	1 547 kr	3 660 kr	43 924 kr	755 kr	250 kr
55	1325	2	1	34,8	900 000 kr	25 862 kr	319 kr	0,69%	925 kr	564 700 kr	0,93%	1 786 kr	2 711 kr	32 531 kr	935 kr	150 kr
56	1326	2	3	70	1 975 000 kr	28 214 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
57	1331	3	3	70	1 960 000 kr	28 000 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
58	1332	3	2	56,6	1 715 000 kr	30 300 kr	319 kr	1,13%	1 505 kr	649 900 kr	1,07%	2 055 kr	3 560 kr	42 716 kr	755 kr	250 kr
59	1333	3	1	34,8	1 215 000 kr	34 914 kr	319 kr	0,69%	925 kr	399 600 kr	0,66%	1 264 kr	2 189 kr	26 264 kr	755 kr	150 kr
60	1334	3	2	58,2	1 815 000 kr	31 186 kr	319 kr	1,16%	1 547 kr	668 200 kr	1,10%	1 547 kr	3 660 kr	43 924 kr	755 kr	250 kr
61	1335	3	1	34,8	920 000 kr	26 437 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
62	1336	3	3	70	1 995 000 kr	28 500 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
63	1341	4	3	65,1	1 995 000 kr	30 645 kr	319 kr	1,30%	1 731 kr	747 500 kr	1,23%	2 364 kr	4 094 kr	49 131 kr	755 kr	250 kr
64	1342	4	3	70,7	2 195 000 kr	31 047 kr	319 kr	1,41%	1 879 kr	811 700 kr	1,33%	2 567 kr	4 446 kr	53 358 kr	755 kr	250 kr
65	1343	4	3	85,3	2 595 000 kr	30 422 kr	319 kr	1,70%	2 268 kr	979 400 kr	1,61%	3 097 kr	5 365 kr	64 376 kr	755 kr	275 kr
66	1344	4	4	73,5	2 295 000 kr	31 224 kr	319 kr	1,46%	1 954 kr	843 900 kr	1,39%	2 669 kr	4 623 kr	55 471 kr	755 kr	250 kr
Hus 4, löper	NR	Vän	Antal rum	Kvm	Insats	Insats / m ²	Avg driftlovm	Andelstal baserat på två	Månadsavgift drift	Lån per lgh	Andelstal kapital- kostnader	Avg ränta o amortering/mån enligt insats	Total månadsavgift	Total årsavgift	Total årsavgift/lovm	El prel deb / mån
67	1411	1	2	43	1 375 000 kr	31 977 kr	319 kr	0,86%	1 143 kr	493 700 kr	0,81%	1 561 kr	2 704 kr	32 452 kr	755 kr	200 kr
68	1412	1	1	34,8	1 175 000 kr	33 764 kr	319 kr	0,69%	925 kr	399 600 kr	0,66%	1 264 kr	2 189 kr	26 264 kr	755 kr	150 kr
69	1413	1	2	58,6	1 775 000 kr	30 290 kr	319 kr	1,17%	1 558 kr	672 800 kr	1,11%	2 128 kr	3 685 kr	44 226 kr	755 kr	250 kr
70	1414	1	1	34,8	1 195 000 kr	34 339 kr	319 kr	0,69%	925 kr	399 600 kr	0,66%	1 264 kr	2 189 kr	26 264 kr	755 kr	150 kr
71	1415	1	3	70,2	1 975 000 kr	28 134 kr	319 kr	1,40%	1 866 kr	806 000 kr	1,32%	2 549 kr	4 415 kr	52 980 kr	755 kr	250 kr
72	1416	1	3	70,2	1 945 000 kr	27 707 kr	319 kr	1,40%	1 866 kr	806 000 kr	1,32%	2 549 kr	4 415 kr	52 980 kr	755 kr	250 kr
73	1421	2	3	70	1 910 000 kr	27 286 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
74	1422	2	2	56,6	1 675 000 kr	29 594 kr	319 kr	1,13%	1 505 kr	649 900 kr	1,07%	2 055 kr	3 560 kr	42 716 kr	755 kr	250 kr
75	1423	2	1	34,8	880 000 kr	25 287 kr	319 kr	0,69%	925 kr	585 600 kr	0,96%	1 852 kr	2 777 kr	33 324 kr	958 kr	150 kr
76	1424	2	2	58,2	1 775 000 kr	30 498 kr	319 kr	1,16%	1 547 kr	668 200 kr	1,10%	1 547 kr	3 660 kr	43 924 kr	755 kr	250 kr
77	1425	2	1	34,8	1 195 000 kr	34 339 kr	319 kr	0,69%	925 kr	399 600 kr	0,66%	1 264 kr	2 189 kr	26 264 kr	755 kr	150 kr
78	1426	2	3	70	1 955 000 kr	27 929 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
79	1431	3	3	70	1 940 000 kr	27 174 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
80	1432	3	2	56,6	1 695 000 kr	29 947 kr	319 kr	1,13%	1 505 kr	649 900 kr	1,07%	2 055 kr	3 560 kr	42 716 kr	755 kr	250 kr
81	1433	3	1	34,8	890 000 kr	25 575 kr	319 kr	0,69%	925 kr	575 200 kr	0,94%	1 819 kr	2 744 kr	32 927 kr	946 kr	150 kr
82	1434	3	2	58,2	1 795 000 kr	30 842 kr	319 kr	1,16%	1 547 kr	668 200 kr	1,10%	1 547 kr	3 660 kr	43 924 kr	755 kr	250 kr
83	1435	3	1	34,8	910 000 kr	26 149 kr	319 kr	0,69%	925 kr	554 300 kr	0,91%	1 753 kr	2 678 kr	32 155 kr	923 kr	150 kr
84	1436	3	3	70	1 975 000 kr	28 214 kr	319 kr	1,39%	1 861 kr	803 700 kr	1,32%	2 542 kr	4 402 kr	52 829 kr	755 kr	250 kr
85	1441	4	3	65,1	1 975 000 kr	30 338 kr	319 kr	1,30%	1 731 kr	747 500 kr	1,23%	2 364 kr	4 094 kr	49 131 kr	755 kr	250 kr
86	1442	4	3	70,7	2 175 000 kr	30 764 kr	319 kr	1,41%	1 879 kr	811 700 kr	1,33%	2 567 kr	4 446 kr	53 358 kr	755 kr	250 kr
87	1443	4	3	85,3	2 575 000 kr	30 188 kr	319 kr	1,70%	2 268 kr	979 400 kr	1,61%	3 097 kr	5 365 kr	64 376 kr	755 kr	275 kr
88	1444	4	4	73,5	2 275 000 kr	30 952 kr	319 kr	1,46%	1 954 kr	843 900 kr	1,39%	2 669 kr	4 623 kr	55 471 kr	755 kr	250 kr
Summa				5 020	147 010 000 kr	29 285 kr		100,00%	60 870 000 kr	100,00%	192 493 kr	3 911 000 kr	779 kr	19 500 kr		

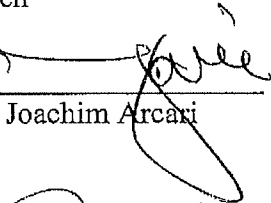
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

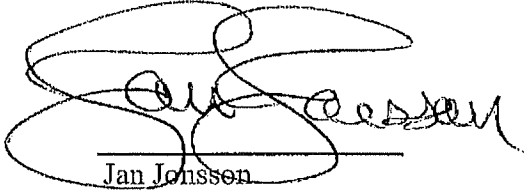
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 3 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 4 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 5 Föreningens årliga driftskostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som är baserade på lägenheternas yta. Föreningens kapitalkostnader (ränta och amortering) fördelas via bostadsrättens andel av erlagd insats. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda andelstalen.
- 6 Föreningen har ett avtal med Com Hem om leverans av IP-telefoni och internet med 10 mbit/s samt kabel-TV till alla lägenheterna. Kostnaden för detta ingår f.n. i månadsavgiften.
- 7 Föreningen har tecknat avtal med Botrygg Göteborg AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen har en löptid på 10 år.
- 8 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgift och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

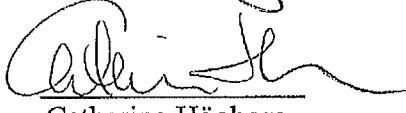
Göteborg 2013-12-06

Bostadsrättsföreningen Bjurslättspark Hisingen


Michael Cocozza


Joachim Arcari


Jan Jonsson


Catharina Högbom

H. PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS**Långtidsprognos**

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Drift	-1 700 000	-1 734 000	-1 768 680	-1 804 054	-1 840 135	-1 876 937	-2 072 291
Räntekostnader	-1 887 000	-1 873 857	-1 860 744	-1 847 631	-1 834 518	-1 821 405	-1 755 840
Avsättning fond	-135 000	-137 700	-140 454	-143 263	-146 128	-149 051	-164 564
Avskrivningar	-423 000	-423 000	-423 000	-423 000	-423 000	-423 000	-423 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa	-4 145 000	-4 168 557	-4 192 878	-4 217 948	-4 243 781	-4 270 393	-4 415 695
Avgifter & hyror	4 145 000	4 227 900	4 312 458	4 398 707	4 486 681	4 576 415	5 052 732

Driftskostnader och intäkter beräknas öka med 2% årligen.

Känslighetsanalys ränta (summa kostnader)

Dagens ränta +1%	-4 753 710	-4 773 027	-4 793 118	-4 813 958	-4 835 561	-4 857 943	-4 982 095
Dagens ränta +2%	-5 362 419	-5 377 497	-5 393 358	-5 409 968	-5 427 341	-5 445 493	-5 548 495
Dagens ränta -1%	-3 536 290	-3 564 087	-3 592 638	-3 621 938	-3 652 001	-3 682 843	-3 849 295
Dagens ränta -2%	-2 927 581	-2 959 617	-2 992 398	-3 025 928	-3 060 221	-3 095 293	-3 282 895

Känslighetsanalys inflation (summa kostnader)

Inflation +1%	-4 162 000	-4 185 897	-4 210 565	-4 235 988	-4 262 182	-4 289 163	-4 436 418
Inflation -1%	-4 128 000	-4 151 217	-4 175 191	-4 199 907	-4 225 380	-4 251 624	-4 394 972

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bjurslättspark Hisingen med org.nr 769626-0418, 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 88 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 2013.12.06

Stadgar för Brf Bjurslättspark Hisingen

Registreringsbevis för Brf Bjurslättspark Hisingen

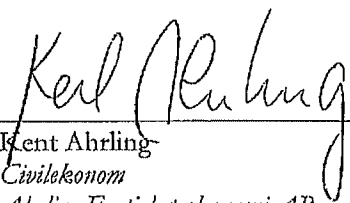
Avtal om köp av aktier i Botrygg Bjurslättspark AB mellan Botrygg Göteborg AB och Brf Bjurslättspark Hisingen dat 2013.06.18


Totalentreprenadkontrakt mellan Botrygg Bygg i Linköping AB och Brf Bjurslättspark Hisingen dat. 2013.06.18

Offert för finansieringen av Brf Bjurslättspark Hisingen

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2013.12.16


Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

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