

# 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. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

## **Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Protokoll teknisk besiktning

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen BÖ 84:4, org nr 769627-2439 som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker i samband med upprättande av ekonomisk plan med tillträde den 1 februari 2014 eller denna dag efter att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg BÖ 84:4
Adress	Delsjövägen 43, 412 70 Göteborg
Fastighetens areal	528 m <sup>2</sup>
Huvudbyggnad	
Bostadsarea ca	328 m <sup>2</sup>
Lokalarea ca	63 m <sup>2</sup>
Total area ca	391 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 2 våningar med källare och inredd vind.
Byggnadsår	1935
Renoveringsår	Löpande
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1932-05-27
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde på 4.364.000 kr (Allmän fastighetstaxering SKV 2013)
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 220, en till tvåfamiljshus. Fastigheten bör omtaxeras till typkod 320 hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Övrigt	Fastigheten är friköpt

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Trädgårdstomt med gräsmatta, gång/-körbana av sten eller asfalt. 3 st parkeringsplatser (1st/lgh).
-----------	--

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Källare innehållande 2 st lokaler, pannrum, tvättstuga förråd, gästrum med toalett.
------------	---

### *Kortfattad byggnadsbeskrivning*

Grund	Källargrund av betongplatta och betonghålstén
Stomme	Trä
Fasader	Puts och plåt
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegelpannor, plåt
Fönster	3-glas isolerglasfönster samt 2-glas kopplade fönster
Trapphus	Trätrappa med målade väggar
Balkong/Terrass	1:a och 2:a våning har balkonger
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Mekanisk frånluft i badrum och kök
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Tv och Bredband	Tv, Analogt basutbud. Bredband behövs eget abonnemang för varje medlem

### ***Kortfattad rumsbeskrivning***

<b><i>Rum</i></b>	<b><i>Golv</i></b>	<b><i>Väggar</i></b>
Rum	Parkett	Tapet/målat
Kök	Klinker	Tapet/målat
Badrum	Kakel/klinker	Kakel/klinker
Utrustning i kök	Kyl/frys, diskmaskin, elspis, spisfläkt och skåpinredning	
Utrustning i bad-/duschrum	Dusch/bad, tvättställ, wc-stol, komfortvärmegolv el, tvättmaskin	

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastigheten Göteborg, Bö 84:4 förvärvas av bostadsrättsföreningen Bö 84:4 för en summa om 8 750 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Köpeskilling	8 750 000 kr	22 379 kr
Lagfartskostnad	132 075 kr	
Pantbrevskostnader	19 000 kr	
Fond	100 000 kr	
Föreningsbildning	125 000 kr	
<b>Totalt</b>	<b>9 126 075 kr</b>	<b>23 340 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 2 250 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	1 900 000 kr	2,80%	53 200 kr	2 512 kr	3-mån
Lån	1 300 000 kr	3,30%	42 900 kr	0 kr	2 år
<b>Summa lån</b>	<b>3 200 000 kr</b>				
Insatser	5 926 075 kr				
<b>Totalt</b>	<b>9 126 075 kr</b>		<b>96 100 kr</b>	<b>2 512 kr</b>	

\*Amortering sker enligt en 50-årig serieplan. Amortering sker med 0,0383% två gånger årligen med en uppräkningsfaktor av 1,05.

## 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 246 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsskötsel och löpande underhåll ombesörjes av föreningens medlemmar.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 7.112kr/år (2014).

### 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. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	98 612 kr	252
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m2)</b>
Löpande underhåll	10 000 kr	26 kr
Ekonomisk förvaltning	12 000 kr	31 kr
Fastighetsskötsel	0 kr	0 kr
Försäkring	7 028 kr	18 kr
Renhållning/sophantering	5 000 kr	13 kr
Vatten/avlopp/el (fastighetsel)	24 000 kr	61 kr
Värme bostäder/lokaler	33 000 kr	84 kr
Övrigt (tv, bredband och sotning)	5 000 kr	13 kr
<b>Summa</b>	<b>96 028 kr</b>	<b>246 kr</b>
Samfällighet / Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7 112 kr	18 kr
Yttre fond, 0,2% av taxeringsvärde	8 728 kr	22 kr
<b>Totalt</b>	<b>210 480 kr</b>	<b>538 kr</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	122 280 kr
Hysesintäkter	88 200 kr
<b>Totalt</b>	<b>210 480 kr</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 3 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom finns 2 st lokal och 3 st parkeringsplatser som hyrs ut av föreningen. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets nummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m2/år)
1001*	1	4	rok	128	39,02%	2312615	47960	3997	375
1101*	2	4	rok	125	38,11%	2258413	46862	3905	375
1201	3	2	rok	75	22,87%	1355048	27458	2288	366
<b>Totalt lgh</b>				<b>328</b>	<b>100,000%</b>	<b>5926075</b>	<b>122280</b>	<b>10190</b>	<b>373</b>
<b>Lokal 1</b>				<b>35</b>					<b>39600</b>
<b>Lokal 2</b>				<b>28</b>					<b>39600</b>
<b>P-platser (3 st)</b>									<b>9000</b>
<b>Totalt</b>				<b>391</b>					<b>88200</b>

\*Lägenhet 1001 och 1101 har balkong

## 8. 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.

<b>Prognos (kr)</b>							
År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	122280	124726	127221	129765	132360	135008	<b>149059</b>
Hysesintäkter	88200	89964	91763	93599	95471	97380	<b>107515</b>
<b>Summa</b>	<b>210480</b>	<b>214690</b>	<b>218984</b>	<b>223364</b>	<b>227831</b>	<b>232387</b>	<b>256575</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	96028	97949	99908	101906	103944	106023	<b>117058</b>
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Fastighetsavgift	7112	7254	7399	7547	7698	7852	<b>8669</b>
Yttre fond	8728	8903	9081	9262	9447	9636	<b>10639</b>
<b>Summa</b>	<b>111868</b>	<b>114105</b>	<b>116387</b>	<b>118715</b>	<b>121090</b>	<b>123511</b>	<b>136366</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	96100	96030	95959	95889	95819	95748	<b>95397</b>
Amorteringar	2512	2770	3054	3367	3712	4093	<b>6047</b>
<b>Summa</b>	<b>98612</b>	<b>98800</b>	<b>99013</b>	<b>99256</b>	<b>99531</b>	<b>99841</b>	<b>101443</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>1785</b>	<b>3583</b>	<b>5392</b>	<b>7211</b>	<b>9035</b>	<b>18765</b>
<b>Likviditet</b>							
Ingående fond	100000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	100000	101785	105368	110761	117971	127007	<b>200678</b>
Ackumulerad yttre fond	0	8728	17631	26711	35973	45421	<b>103239</b>
<b>Likviditet</b>	<b>100000</b>	<b>110513</b>	<b>122999</b>	<b>137472</b>	<b>153945</b>	<b>172428</b>	<b>303917</b>



## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 373 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

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 skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	373 kr	0,00%
Ränta + 2%	79 kr	21,26%
El, vatten och värme +25%	43 kr	11,65%
Hyresintäkt - 30%	81 kr	21,64%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	37 kr	9,99%

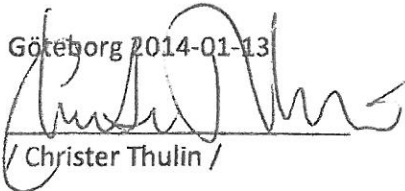
Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent. I beräkningen ingår även förändringen av fastighetsskatten.


Inflations prognos (kr/m <sup>2</sup> )	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
<b>Inflation</b>	3%	3%	3%	3%	3%	3%	<b>3%</b>
Drift och underhåll	246	253	261	268	276	285	<b>330</b>
Räntekostnad	246	246	245	245	245	245	<b>244</b>
Övriga kostnader	107	110	114	117	120	124	<b>128</b>
Hyresintäkter	226	232	239	246	254	262	<b>303</b>


## 10. 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 andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, 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 är cirkauppgifter och kan variera något.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall betala elkostnader avseende förbrukning och abonnemang, detta debiteras separat enligt andelstal utöver avgiften.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2014-01-13

  
/ Christer Thulin /

  
/ Patrik Thunström /

  
/ Lars Benjaminsson /

### Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Protokoll teknisk besiktning