

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

(enligt bostadsrättslagen 1991:614)

för

Bostadsrättsföreningen Dalgången

Göteborgs kommun, Västra Götalands län

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dalgången, som registrerats hos Bolagsverket 2006-12-19 med organisationsnummer 769615-7416 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens fastighet utgöres av Rambergsstaden 12:10 i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Fastighetens areal är 4 606 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 har påbörjas under okt 2007 och upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen har erhållit bolagsverkets tillstånd.

Försäkringsbolag garanterar i enlighet med villkor i särskilda garantiförbindelser fullföljandet av entreprenaden och bostadsrättsföreningens skyldigheter enl. 4 kap, 8 § bostadsrättslagen, att till bostadsrättshavare utbetala sådan ersättning för bostadsrätten, 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.

FASTIGHETEN

PÅ FASTIGHETEN KOMMER ATT UPPFÖRAS

26 st bostadsrättslägenheter i ett tvåvåningshus med en välkomnande grön gård mot väster. Storleken på lägenheterna varierar från 59 m2 till 114 m2 och består av 2 till 5 rok. Varje lägenhet får en uteplats eller balkong. Tre separata loftgångar leder till lägenheterna på den övre våningen.

BOSTADSHUSEN KOMMER ATT INRYMMA FÖLJANDE BOSTADSLÄGENHETER

Hus nummer	- - - - Lägenhetstyp - - - -					Summa	Beräknad Inflyttning
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		
1				1		1	nov-2008
2		1				1	nov-2008
3			1			1	nov-2008
4			1			1	nov-2008
5				1		1	nov-2008
6			1			1	nov-2008
7		1				1	nov-2008
8			1			1	nov-2008
9				1		1	nov-2008
10		1				1	nov-2008
11			1			1	nov-2008
12		1				1	nov-2008
13				1		1	nov-2008
14				1		1	nov-2008
15					1	1	nov-2008
16			1			1	nov-2008
17			1			1	nov-2008
18				1		1	nov-2008
19			1			1	nov-2008
20					1	1	nov-2008
21			1			1	nov-2008
22				1		1	nov-2008
23		1				1	nov-2008
24			1			1	nov-2008
25					1	1	nov-2008
26				1		1	nov-2008
SUMMA		5	10	8	3	26	

BILUPPSTÄLLNINGSPLATSER

1 st parkering ingår till varje bostadsrätt.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning med gemensam anslutningsväg med belysning mm.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdeförsäkras.

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning :	Kantförstyvad betongplatta isolerad med cellplast.
Mellanbjälklag :	250 mm betong.
Yttervägg:	Utsida: stående panel. Insida ytterväggar OSB skiva och ett lager gips. Mellanväggar: gipsskivor. Insida lägenhetsskiljande väggar: gipsskivor. Ytterväggs stomme: regler, mineralull, diffusionsspärr, fasadskiva och panel. Lägenhetsskiljande stomme: gips.
Innerväggar:	Regelstomme i stål med gipsskiva på båda sidor. Innerväggar runt wc/bad, wc/dusch och tvätt är isolerad regelstomme med gips på båda sidor.
Lägenhetsskiljande väggar:	Regelvägg.
Yttertak :	Tegel, läkt, papp, råspont, bärverk av balkar (trä), isolering med vindsskydd, diffspärr, glespanel och gips.
Fönster och fönsterdörrar :	Samtliga fönster är tillverkade av trä, utvändigt klädda med aluminium. Invändigt vitmålade.
Värme & Ventilation:	Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning. Solfångare på taket med ackumulatortank. Kökskåpa. Bergvärme.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Linoleum	Tapet	Vitmålade betong/gips	Kapphylla
Kök	Linoleum	Målade gips resp betong	Vitmålade betong/gips	Köksutrustning
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Vitmålade betong/gips	
Sovrum	Linoleum	Tapet	Vitmålade betong/gips	
Klädkammare	Linoleum	Målade gips resp betong	Vitmålade betong/gips	Klädkammarhylla
Bad / tvätt	Plastmatta	Kakel	Vitmålade betong/gips	Bad- resp WC-utrustning
Lgh -förråd	Plastmatta	Målade gips	Målade gips	Klädkammarhylla

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Byggnadskostnad enligt entreprenadkontrakt	43 654 000
Mervärdesskatt	10 622 000
Lagfart	40 000
Markkostnad, enl köpeavtal	2 650 000
Summa anskaffningskostnad	56 966 000

Fastighetens taxeringsvärde beräknas bli ca. 34 200 000 kr.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

BERÄKNING AV FINANSIERING OCH KAPITALKOSTNAD ÅR 1

	Belopp	Räntesats	Amortering	Räntekost.	Amortering	Säkerhet
Lån, bostäder : ¹⁾	21 500 000	5,75%	0,450%	1 236 250	96 750	pantbrev
Insatser mm :						
Insats	35 566 000					
upplåtelseavgifter	0					
Avjämnning :	0					
Summa	<u>57 066 000</u>			<u>1 236 250</u>	<u>96 750</u>	
Kassa	100 000					
Totalt :	<u>56 966 000</u>					

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning, daterad 2007-10-02 .

AVSÄTTNING TILL FONDER ENLIGT FÖRENINGENS STADGAR

Fond för yttre underhåll	158 700
<hr/>	
Summa fondavsättningar	158 700

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER

Skatter (enl gällande regler utgår ingen fastighetsskatt år 1-5 efter fastställt värdeår)	0
Arvoden till förtroendevalda	14 000
Värme - el	133 500
Sopsug gemensamhetsanläggning	29 000
Förvaltningsarvode	45 000
Fastighetsskötsel	59 300
Elkostnader	29 000
Fastighetsförsäkring	16 000
Samfällighetsavgift	27 000
Diverse kostnader, som t ex fastighetsskatt under värdeåret och revisionsarvode	10 000
<hr/>	
Summa löpande utgifter	362 800

VA & VARME

Vatten ingår ej i årsavgiften utan kommer att á-kontofaktureras och avräknas årligen.

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	1 851 600	1 888 600	1 926 400	1 964 900	2 004 200	2 044 300	2 257 100
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Bilplatser	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter 100 000	2 900	6 085	9 942	14 967	21 214	28 749	72 199
Drift o löpande underhåll	-229 300	-233 900	-238 600	-243 400	-248 300	-253 300	-279 800
Värmekostnad	-133 500	-136 200	-138 900	-141 700	-144 500	-147 400	-162 700
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	-85 400	-188 500
Avs. fond yttre underhåll	-158 700	-158 700	-158 700	-158 700	-158 700	-158 700	-158 700
Driftsnetto	1 333 000	1 365 885	1 400 142	1 436 067	1 473 914	1 428 249	1 539 599

Finansiella kostnader

Bottenlån 1	21 500 000	21 484 950	21 469 600	21 453 940	21 437 970	21 421 680	21 335 190
Räntesats	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
Räntekostnad	1 236 300	1 235 400	1 234 500	1 233 600	1 232 700	1 231 700	1 226 800
Amortering *) bottenlån 1, 50 år	15 050	15 350	15 660	15 970	16 290	16 620	18 350
Summa Amortering/avskrivning	15 050	15 350	15 660	15 970	16 290	16 620	18 350
Betalnetto, nominellt	81 650	115 135	149 982	186 497	224 924	179 929	294 449
<i>Kassabehållning</i>	<i>181 650</i>	<i>296 785</i>	<i>446 768</i>	<i>633 264</i>	<i>858 189</i>	<i>1 038 118</i>	<i>2 449 656</i>

*) Avskrivning sammanfaller med amorteringen.

Prognosantagande

Beräknad inflation	2,0 % per år
Ränteantagande, lån	5,75 % ingen förändring över åren
Ökning av årsavgiften	2,0 % per år
Årlig ökning drift o löpande underhåll	2,0 % per år
Inkomsträntor	3,35 %

KANSLIGHETSANALYS

Fasta priser, kr/m² (Avser prisläge 2004)	<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>
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------

Årsavgift om:

Dagens inflationsnivå och

- Antagen räntenivå	832	849	866	883	901	919	1 014
- Antagen räntenivå +1%	929	945	962	980	997	1 015	1 110
- Antagen räntenivå +2%	1 025	1 042	1 059	1 076	1 093	1 111	1 206
- Antagen räntenivå -1%	736	752	769	787	804	823	919

Antagen räntenivå och

- Antagen inflationsnivå +1%	832	850	867	885	902	921	1 016
- Antagen inflationsnivå +2%	832	852	869	886	904	922	1 018

SAMMANDRAG ÖVER FÖRSTA ÅRETS BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

KOSTNADER

Kapitalkostnader år 1					1 236 250
Avskrivning ¹⁾					96 750
Fondavsättningar					158 700
Driftskostnader					362 800
<hr/>					
Summa kostnader					1 854 500

INTÄKTER

Årsavgifter					1 851 600
Räntor från finansieringsfond	ca.	2,9	% av	100 000 kr	2 900
<hr/>					
Summa intäkter					1 854 500

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning, daterad 2007-10-02 .

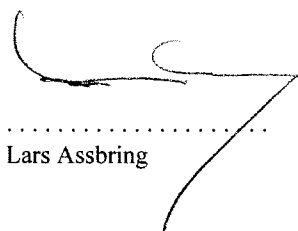
1. Avskrivning = Amortering

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS

VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och årsavgift med belopp som i bilaga angivits eller som stämma 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 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.

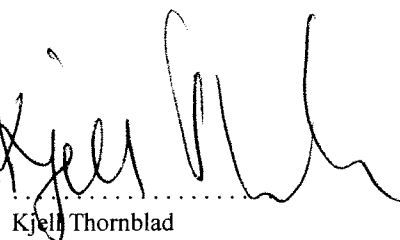
Göteborg 2 okt 2007



.....
Lars Assbring



.....
Hans Carlsson



.....
Kjell Thornblad

