

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 Göken 15 i Göteborg 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. Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske den 27 januari 2014 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Källtorp 69:5
Adresser	Göketorpsgatan 15, 416 56 Göteborg
Fastighetens areal	544 m ²
Bostadsarea	238 m ²
Lokal/övrigt	0 m ²
Total area	238m ²
Byggnadernas utformning	Flerbostadshus med 2 våningar med delvis inredd källare samt inredd vind.
Byggnadsår	1944
Värdeår	1944
Gällande planbestämmelser	Stadsplan från 1943-12-09, akt 1480K-II-2507. Byggnadens nyttjande strider mot gällande stadsplan då byggnaden innehåller fler lägenheter än vad detaljplanen föreskriver.
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde av 4 072 000 kronor (avser uppgiftsår 2012).
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 220, en till tvåfamiljshus. Fastigheten bör omtaxeras till typkod 320 hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Trädgårdstomt med gräsmatta, gång/-körbana av sten eller asfalt.
-----------	--

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning	Källarvåning med lägenhetsförråd, apparatrum samt tvättstuga.
--------------	---

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund med bottenbjälklag av betong, grundmurar av betonghålstén
Stomme	Trä
Fasader	Puts
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor / Plåtdetaljer runt skorsten
Fönster	2-glas, delvis bytta till 3-glas
Trapphus	Trätrappa och målade väggar.
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme via radiatorer (köpt anläggning)
Ventilation	Självdug
Balkong	Lägenheterna på första och andra våningsplanet har 1 st terrass/balkong samt 1 st gemensam på 2:a våning.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- respektive VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett/Trägolv/Linoleum	Tapet/målat
Kök	Linoleum/Trägolv	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, spis, skåpinredning och köksfläkt	
Utrustning i badrum	Dusch/Bad, tvättställ och wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Göken 15 förvärvar fastigheten Källtorp 69:5 för en summa om 7 600 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning	7 600 000 kr	31 933 kr
Lagfartskostnad	114 825 kr	
Pantbrevskostnader	31 480 kr	
Fond	200 000 kr	
Föreningsbildning	150 000 kr	
Totalt	8 096 305 kr	34 018 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 426 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	1 000 000 kr	3,35%	33 500 kr	20 000 kr	3-mån
Lån 2	1 000 000 kr	3,85%	38 500 kr	0 kr	2 år
Summa lån	2 000 000 kr				
Insatser	6 096 305 kr				
Totalt	8 096 305 kr		72 000 kr	20 000 kr	

*Rak amortering 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 246 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 210 kr/lägenhet/år, avser 2013.

Avsättningar till fonder

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. Tabellen tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	92 000 kr	387
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	5 000 kr	21 kr
Ekonomisk förvaltning	11 000 kr	46 kr
Fastighetsskötsel/städning	0 kr	0 kr
Försäkring	7 000 kr	29 kr
Renhållning/sophantering	4 000 kr	17 kr
Vatten/avlopp/el	8 000 kr	34 kr
Värme bostäder/lokaler	20 000 kr	84 kr
Övrigt	3 500 kr	15 kr
Summa	58 500 kr	246 kr
Fastighetsskatt / Kommunal fastighetsavgift	3 630 kr	15 kr
Yttre fond, 0,25% av taxeringsvärde	10 180 kr	43 kr
Totalt	164 310 kr	690 kr

* Gäller efter omtaxering till typkod 320

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. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	155 310 kr
Hysesintäkter	9 000 kr
Totalt	164 310 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 3 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom hyr bostadsrättsföreningen ut 1 stycken garageplatser. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	Vånplan	Antal rum	Typ	Yta ca (m ²)	Andelstal (%)	Totalt pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m ² /år)
1	1	5	rok	111	45,53%	2575548	70707	5892	637
2	2	3	rok	86	35,90%	2248702	55757	4646	648
3	3	1	rok	41	18,57%	1272055	28846	2404	704
Totalt lgh				238	100%	6096305	155310	12943	653
Garage									9 000
Totalt				238					9 000

* Andelstal baserat på en basfaktor om 41 kvm med en marginaliseringseffekt på 0,85.

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.

Prognos (kr)							
År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Bedömd Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	155310	158416	161585	164816	168113	171475	189322
Hysesintäkter	9000	9180	9364	9551	9742	9937	10971
Summa	164310	167596	170948	174367	177854	181412	200293
Drift/underhållskostnader							
Drift/underhåll	58500	59670	60863	62081	63322	64589	71311
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	3630	3703	3777	3852	3929	4008	4425
Yttre fond	10180	10384	10591	10803	11019	11240	12409
Summa	72310	73756	75231	76736	78271	79836	88145
Kapitalkostnader							
Låneräntor	72000	71330	70660	69990	69320	68650	65300
Amorteringar	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
Summa	92000	91330	90660	89990	89320	88650	85300
Årsresultat	0	2510	5057	7641	10264	12925	26847
Ingående fond							
Ackumulerat förvaltningsnetto	200000	202510	207567	215208	225472	238397	343794
Ackumulerad yttre fond	0	10180	20564	31155	41958	52977	120414
Likviditet	200000	212690	228130	246363	267430	291374	464208

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 653 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 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.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	653 kr	0,00%
Ränta + 2%	84 kr	12,88%
El, vatten och värme +25%	29 kr	4,51%
Hyresintäkt - 30%	11 kr	1,74%
Ökad belåning 250 000 kr	35 kr	5,39%

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

Inflations prognos (kr/m ²)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	246	253	261	269	277	285	330
Räntekostnad	303	300	297	294	291	288	274
Övriga kostnader	142	146	151	155	160	165	170
Hyresintäkter	38	39	40	41	43	44	51
Avgift	653	660	668	677	685	694	724


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 och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren 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.

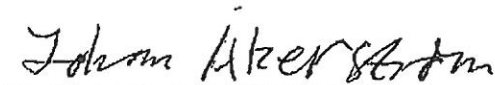
Göteborg 2014-01-16



/ Bertil Åkerström /



/ Birgitta Åkerström /



/ Johan Åkerström /

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Göken 15 i Göteborg, org.nr. 769627-4690, i Göteborgs kommun, daterad 2014-01-16, 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

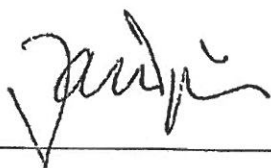
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med underhållsplan, ränteindikation, köpeavtal, transportöverlåtelseavtal, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

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 2014-01-22

Växjö 2014-01-22



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



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

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

2014012903392

Westlundsbyggkonsult

Teknisk besiktning av fastigheten: Kålltorp 69:5, Göketorptsgatan 15

Slutrapport

Göteborg den 18 november 2013

Projektnummer: 13-132

Bakgrund

Westlundsbyggkonsult har på uppdrag av BBC, Utfört en översiktlig teknisk besiktning av rubricerad fastighet inkluderar inventering och bedömning av byggnadens konstruktion, tekniska installationer och bedömning av miljötekniska risker kopplade till byggnader och mark

Fastighetsdata

Fastighetsbeteckning: Kålltorp 69:5

Adress: Göketorpsgatan 15

Lagfaren ägare: Leif Bernhard Nilsson. Inger Anita Carola Ekestubbe

Byggår: 1944

Objektet är en huskropp i två fullhöjds våningsplan plus källare och vindsplan med en bostadsarea på ca 220 kvm (värdeyta 187 kvm) som har bebyggts med en byggnad som består ursprungligen av 3 st lägenheter. Sockel i betong. Putsad fasad, merparten av fönsterna är äldre 2-glas kopplade. Tvättstuga och förråd är förlagda i källarplan.

Fastigheten har haft ett normalt underhåll. Dock så förekommer det en del brister i yttre sockelmuren men en del sprickor som är i behov av en översyn. Skador på fasad förekommer i mindre omfattning. Även fönster som ej är utbyt behöver en översyn. Alt. byte.

Uppdragets omfattning:

Den tekniska besiktningen är av okulär art inkl inventering och bedömningar av byggnadens konstruktion, tekniska installationer och bedömning av miljötekniska risker kopplade till byggnader och mark. Besiktningen är av sådan art att den inte uppfyller Jordabalken 4 kap 19§. Några provtagningar, mätningar eller analyser förutom de som redovisats i denna rapport har inte utförts.

Syftet med besiktningen är att utreda vilket underhåll och reparationer som fastigheten är i behov av, samt där till hörande kostnader, som kan tänkas uppstå inom en 10- års period. De slutsatser, rekommendationer och kostnadsberäkningar som presenteras är relaterade till tidpunkten för när besiktningen genomfördes. Avvikelse kan förekomma i framtiden beroende på t.ex. Vilken arbetsmetodik som kommer att användas, marknadsläge samt tekniska föreskrifter och normer.

Tekniska och miljömässiga ämnesområden och dokument som har inventerats är ventilation, värme, vatten och avlopp. Förekomst av asbest i rörisoleringar förekommer. Kvikksilver i termometrar förekommer.

Inga kända faktorer om förekomst av föroreningar i mark. Radonrisk klassas som normal.

Allmänt

För att på ett överskådligt sätt lyfta fram de brister och fel som finns i fastigheten presenteras rapporten i tabellform.

Uppdragets omfattning

Westlundsbyggkonsult har endast utfört en teknisk och miljömässig granskning, varvid andra frågor såsom exempelvis legala, finansiella och affärsmässiga frågor inte beaktats.

Granskningen inom ramen för detta uppdrag är begränsad till en sk. Fas 1 utredning, dvs. några provtagningar, mätningar eller analyser förutom de som är redovisade i denna rapport har inte utförts.

Resultatet av granskningen, såsom det presenteras i denna rapport, baserar sig på den fackkunskap och expertis som finns inom Westlundsbyggkonsult med hänsyn till den tekniska kunskap och de svenska tekniska föreskrifter och normer som gäller per januari 2013.

Denna rapport utgör ingen garanti om att egendomen som granskats inte har några tekniska, eller miljömässiga brister eller risker annat än vad som framgår i denna rapport.

Denna rapport och dess innehåll är avsedd för BBC och omfattningen av deras uppdrag, vid överlåtelse av ovan angiven fastighet, och får inte användas på annat sätt utan Westlundsbyggkonsults godkännande.

De slutsatser, rekommendationer, kostnadsuppskattningar och beräkningar som redogörs för i denna rapport relaterar till den granskade fastighetens status vid den tidpunkt som granskningen genomfördes. De metoder eller rekommendationer som presenteras i denna rapport skall inte anses vara uttömmande. Ytterligare alternativa metoder eller rekommendationer och därmed kostnadsuppskattningar och beräkningar kan inte uteslutas.

Område	Beskrivning	Anmärkning	Prio / År
Tak	Yttre	Taket är i gott skick, Yttre uppstigningsluckan samt skorstenshuv bör bytas för att förhindra följskador	1
	Invändigt	Gips, Varierande skick, delvis målad gips delvis målad väv. Sprickor förekommer i normal omfattning.	2-5
	Fasader	Putsfasad men mindre skador/sprickor	1
Golv	Mattor alt. parkett	Varierande golvbeläggningar,	
Brandskydd		Obefintliga brandcellsgränser. Rörgenomföringar mellan brandcellsgränser är otäta.	1
	Utrymning	Nödbelysning i trapphus är en rekommendation som bör beaktas.	
	Dokumentation	Ingen brandskyddsdokumentation redovisades, bör upprättas om denna saknas	1
Värme	Radiatorer	Äldre radiatorer, hela värmesystemet behöver en översyn för att säkras mot framtida läckage, radiatorerna är i behov av nya termostater, då den tekniska livslängden är uppnådd.	2-5
	Undercentraler	Fjärrvärme som är ägs av fastighetsägaren. Anläggningen läcker expansionsvatten direkt på golvet, detta är inte vät säkrat. Expansionskärl rostskadat	2-5

Elinstallationer	Allmänt	Samtliga el-centraler är av äldre modell, Jordfelsbrytare finns. Gruppsscheman saknas delvis.	2-5
	Kök	Kök i varierande skick (prissätts ej)	
Bärande konstruktioner	Stomme	Husets stomme är av trä, Lokala ojämnheter i bjälklaget förekommer.	
	Väggar i källare	Vissa väggar och golv är på byggda med en luftad konstruktion. Inga spår av fukt kunde identifieras. Dock är detta en riskkonstruktion.	
Vatten & avlopp		Kommunalt vatten och avlopp. Stämmar är i stora delar i gott skick, (delvis utbyt) Värmestämledningar har linningar som innehåller asbest.	2-5
Ventilation	Allmänt	Självdrag. Flertalet rum saknar tilluft.	1
	OVK	Finns inga krav för närvarande.	
Energideklaration		Ej redovisad	
Inventarier	Kök	Köken är i varierande skick,	
	Badrum	Kaklade badrum med plastmatta på golv i samtliga badrum, Varierande årtal på våtrummen. Vindsvåning har målad väv på väggar och saknar duschmöjlighet.	
	VVS	Äldre, behöver en översyn. Gjutjärnsbrunnar i källargolv.	2-5
	Tvättstuga	Tvättmaskin, avfuktare samt utslagsback	
Fönster		Fönster är av äldre modell kopplade 2 glas, relativt slitna. Byte rekommenderas. De utbyta fönstren behöver se över och justera, då flertalet av bågarna tar i karm	2-5
Övrigt		Då tilluften är undermålig kan man vid ett fönsterbyte komplettera nya fönster med spaltventiler för att säkerställa ventilationsbehovet. Central frånluft rekommenderas.	

Underhållsplan**År 1**

- * Byte av uppstigningslucka,
- * Byte av takhuv
- * Putslagning av källarvägg in och utvändigt (ca 20m²)
- * Tätning av brandcellsgränser

Summa år 1**Uppskattad kostnad**

5 000:-
7 000:-
20 000:-
15 000:-
47 000:-

Underhåll inom 2-5 år

- * Målningsbättring av sprickor i ytterväggar och tak
- * Översyn av värmeinstallationer, inkl. nya termostater
- * Relining av gjutjärnsbrunnar i källaren
- * Byte av 12 st fönster

Summa 2-5 år**Uppskattad kostnad**

15 000:-
30 000:-
15 000:-
165 000:-
225 000:-

Underhåll inom 10 år

- * Komplettering av stambyte

Summa 10 år**Uppskattad kostnad**

50 000:-
50 000:-

Totalsumma:**322 000:-**

Göteborg den 18 november 2013
Westlundsbyggkonsult

Morgan Westlund