

## 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

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gustavsgatan 70 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 den vid i samband med upprättande av ekonomisk plan med tillträde den 20 april 2009.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Bagargården 22:10
Adress	Gustavsgatan 70, 416 72 Göteborg
Fastighetens areal	677 m <sup>2</sup>
Bostadsarea	225 m <sup>2</sup>
Övrig area	55 m <sup>2</sup>
Total area	275 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	1 st flerbostadshus med 2 våningar med uthyrningsrum i källaren, inredd vind samt en fristående garagebyggnad.
Byggnadsår	ca 1946
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) 1937-06-18. Byggnaden strider mot gällande detaljplan då fastigheten innehåller fler lägenheter än vad planen tillåter.
Taxeringsvärde	Fastigheterna är åsatt ett taxeringsvärde av 2.025.000 kronor. Nytt taxeringsvärde beräknas bli 2.908.000 kr.
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**

Tomtmark	Trädgård med gräsytor, planteringar och 1 parkeringsplatser.
----------	--

### **Gemensamma utrymmen och installationer**

Källarplan	Källare med lokaler, uthyrningsrum, gemensamhetsrum, lägenhetsförråd, apparatrum, badrum, bastu och tvättstuga.
Vind	Inredd

***Kortfattad byggnadsbeskrivning***

Grund	Gjuten källare
Stomme	Trä
Fasader	Träpanel (tilläggsisolerad 1985)
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Isolerglas
Trapphus	1 st trapphus
Balkonger	Balkonger och uteplatser tillhörande lägenheter
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Vattenburen bergvärme installerad 1985.
Ventilation	Självdrag, OVK är inte utförd
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät

***Kortfattad rumsbeskrivning***

<b><i>Rum</i></b>	<b><i>Golv</i></b>	<b><i>Väggar</i></b>
Rum	Laminat/plastmatta/parkett	Tapet/målat/panel
Kök	Laminat/plastmatta/parkett	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel/våtrumstapet
Utrustning i kök	Kyl/frys, spis, fläkt, skåpinredning	
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av dusch, tvättställ, wc-stol	

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Jan och Birgitta Svensson, ägare av fastigheten Göteborg, Bagaregården 22:10, ska sälja sin fastighet till Bostadsrättsföreningen Gustavsgatan 70 för en summa om 3.000.000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Köpeskilling	3 000 000 kr	12 245 kr
Lagfartskostnad	45 825 kr	
Pantbrevskostnader	35 660 kr	
Fond	500 000 kr	
Föreningsbildning	100 000 kr	
<b>Totalt</b>	<b>3 681 485 kr</b>	<b>15 026 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 157.000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
Lån	650 000 kr	2,55%	16 575 kr	0 kr	Rörligt
Lån	650 000 kr	3,75%	24 375 kr	0 kr	2 år
Lån	640 000 kr	4,00%	25 600 kr	0 kr	3 år
<b>Summa lån</b>	<b>1 940 000 kr</b>				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	1 741 485 kr				
<b>Totalt</b>	<b>3 681 485 kr</b>		<b>66 550 kr</b>	<b>0 kr</b>	

## 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 samt uppgifter från den förra ägaren. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 278 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell.

### 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/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	66 550 kr	296
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	10 000 kr	44 kr
Ek. förv, arvoden, revisor mm	12 500 kr	56 kr
Försäkring	5 000 kr	22 kr
Fastighetsskötsel/städning	0 kr	0 kr
Renhållning	2 500 kr	11 kr
Vatten/avlopp	7 000 kr	31 kr
Värme/el	26 000 kr	116 kr
Övrigt	5 000 kr	22 kr
<b>Summa</b>	<b>68 000 kr</b>	<b>302 kr</b>
Budgetreserv	5 000 kr	22 kr
Fastighetsskatt	7 000 kr	31 kr
Yttre fond	8 000 kr	36 kr
<b>Totalt</b>	<b>154 550 kr</b>	<b>687 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 insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	110 050 kr
Hysesintäkter	44 500 kr
Räntebidrag	0 kr
<b>Totalt</b>	<b>154 550 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. Föreningen har 1 lokal samt ett garage för uthyrning. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen på följande sida.

Lägenhetsnummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Yta ca	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1	1	3	rok	90	40,91%	712426	45020	3752
2	2	3	rok	90	40,91%	712426	45020	3752
3	3	1	rok	45	18,18%	316634	20009	1667
<b>Totalt lgh</b>				<b>225</b>	<b>100%</b>	<b>1741485</b>	<b>110050</b>	<b>9171</b>
<b>Lokaler</b>			ca	<b>55</b>			<b>38500</b>	
<b>Garage/p-plats</b>				<b>1 st</b>			<b>6000</b>	
<b>Totalt</b>				<b>275</b>			<b>44500</b>	

## 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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	110050	112251	114496	116786	119122	121504	134150
Hysesintäkter	44500	45390	46298	47224	48168	49132	54245
<b>Summa</b>	<b>154550</b>	<b>157641</b>	<b>160794</b>	<b>164010</b>	<b>167290</b>	<b>170636</b>	<b>188396</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	68000	69360	70747	72162	73605	75077	82892
Budgetreserv	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Fastighetsskatt	7000	7001	7141	7284	7430	7578	8367
Yttre fond	8000	8160	8323	8490	8659	8833	9752
<b>Summa</b>	<b>88000</b>	<b>89521</b>	<b>91211</b>	<b>92936</b>	<b>94694</b>	<b>96488</b>	<b>106010</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	66550	66550	66550	66550	66550	66550	66550
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>66550</b>	<b>66550</b>	<b>66550</b>	<b>66550</b>	<b>66550</b>	<b>66550</b>	<b>66550</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>1570</b>	<b>3032</b>	<b>4524</b>	<b>6046</b>	<b>7597</b>	<b>15835</b>
<b>Ingående fond</b>							
Ackumulerat förvaltningsnetto	500000	501570	504602	509126	515172	522769	584829
Ackumulerad yttre fond	0	8000	16160	24483	32973	41632	94628
<b>Likviditet</b>	<b>500000</b>	<b>509570</b>	<b>520762</b>	<b>533610</b>	<b>548145</b>	<b>564402</b>	<b>679457</b>



## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 489 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% i jämförelse med 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. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2	ökning
Dagens avgiftsnivå	489	0,00%
Rörliga räntor + 2%	58	11,81%
El, vatten och värme +25%	37	7,50%
Hyresintäkt - 30%	59	12,13%

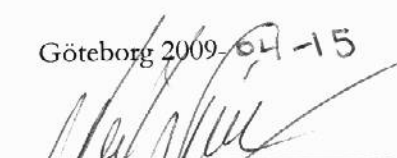
Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på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

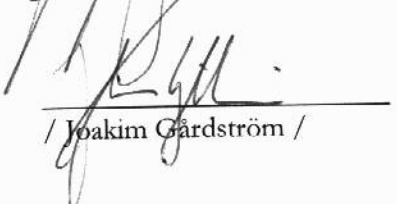
Inflations prognos (kr/m2)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019
<b>Inflation</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
Drift och underhåll	302	311	321	330	340	350	<b>406</b>
Övriga kostnader	385	385	385	385	385	385	<b>385</b>
Hyresintäkter	198	204	210	216	223	229	<b>266</b>
Avgift	489	492	495	499	502	506	<b>525</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 och lokaler är cirka-uppgifter 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 2009-04-15

  
/ Emil Simon /

  
/ Joakim Gärdström /

  
/ Camilo Adrian /

## Bilagor

### A. Enlig bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. INTYG

Undertecknad, som för de ändamål som avses i 3 kap. 2-3 §§ bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Gustavsgatan 70 (769619-9657) får härmed avge följande intyg.

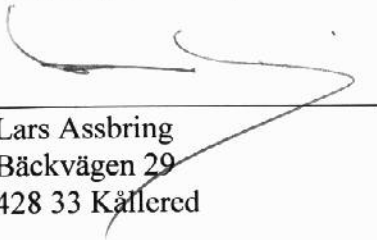
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering.

Vid granskningen av den ekonomiska planen har stadgar, registreringsbevis ( 2 st), fastighetsfakta, köpeavtal, tekniskt besiktningsutlåtande, underhållsplan, energibesiktningsrapport, prospekt, frågelista och offerter (5 st) och hyresavtal (2 st) varit tillgängliga för mig.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg den 16 april 2009



---

Lars Assbring  
Bäckvägen 29  
428 33 Källered

Av Boverket förordnad intygsgivare.



### INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den reviderade ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Gustavsgatan 70** (769619-9657) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:


De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2009-04-15

**Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB**



Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

### Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis, 2 st
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Underhållsplan
- Energibesiktningsrapport
- Prospekt
- Köpeavtal
- Frågelista
- Offerter, 5 st
- Hyresavtal, 2 st