

**UTKAST TILL**  
**EKONOMISK PLAN**  
**2005-05-31**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**KILLINGEN NR 17**



**GÖTEBORG**

# Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens reovering/ombyggnad mm
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. Stadgar
- B. Besiktningssprotokoll
- C. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Killingen nr 17 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. Den ekonomiska planen upprättas efter beslut av Bostadsrättsföreningen Killingen nr 17 att renovera/bygga om fastigheten. Uppgifterna i planen grundar sig på erhållna kostnader för renovering/ombyggnad, kapitalkostnader, driftkostnader och föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Färdigställande av byggnation är planerat till våren 2006.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Olskroken 11:17
Adress	Olskroksgatan 25/Övre Olskroksgatan 4, 416 66 Göteborg
Fastighetens areal	655 m <sup>2</sup>
Bostadsarea	1 219 m <sup>2</sup>
Lokalarea	<u>140 m<sup>2</sup></u>
Total area	1 359 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 5 våningar samt källare och vind.
Byggnadsår	1928
Renoverings/ombyggnadsår	2005
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) från 1927-09-02
Taxeringsvärde	Fastigheten har ett taxeringsvärde år 2004 av 9 214 000 kronor.
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Mark	Gräsmatta med staket
------	----------------------

### ***Gemensamma utrymmen och installationer***

Källarplan	Lägenhetsförråd, apparatrum, tvättstuga med kaklade väggar och klinkergolv. Maskiner från 2003
Vind	Förråd
Övrigt	Vidbyggd garage- och soprumsbyggnad

### ***Kortfattad byggnadsbeskrivning***

Grund	Betong, tegel
Stomme	Tegel
Ytterväggar	Tegel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	1+1-glas
Trapphus	Stengolv i trapplopp och vilplan. Målade väggar
Balkonger	Saknas
Hiss	255 kg, 3 personer ?
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
El- och VA-anlutning	Kommunal el- resp. VA-nät

### ***Kortfattad rumsbeskrivning***

<b><i>Rum</i></b>	<b><i>Golv</i></b>	<b><i>Väggar</i></b>
Rum	Trägolv/parkett/linoleum	Tapet/målat
Kök	Linoleum	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Målat/kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, gasspis, skåpinredning	
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av badkar/dusch, tvättställ, wc-stol. Badrummen kommer att totalrenoveras	

### 3. Kostnader för föreningens renovering/ombyggnad mm

Brf Killingen nr 17, org nr 716444-0765, som är ägare till fastigheten Göteborg, Olskroken 11:17, ska renovera/bygga om fastigheten. Renoverings/ombyggnadskostnaderna samt övriga kostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m2)
* Renovering/ombyggnadskostnad	<b>5 011 674 kr</b>	
Pantbrevskostnader	<b>111 326 kr</b>	
Föreningsbildning mm	<b>287 000 kr</b>	
Räntor under byggtid, oförutsedda kostnader	<b>500 000 kr</b>	
Likviditetsfond (exkl befintlig fond 54.484 kr)	<b>-0 kr</b>	
<b>Total kostnad</b>	<b>5 910 000 kr</b>	

\* Avser renovering/ombyggnad av fastigheten (3.011.674 kr), ombyggnad av badrum (ej porslin/inredning) för 1.500.000 kr och lägenhetsel/dörrar mm för 500.000 kr

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på befintliga lån samt nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 2.975.000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
(Befintligt lån)	2 631 320 kr	2,18%	<b>57 415 kr</b>	0 kr	Rörlig
<b>Nytt lån</b>	<b>2 210 000 kr</b>	4,08%	<b>90 168 kr</b>	0 kr	10 år
<b>Nytt lån</b>	<b>3 700 000 kr</b>	3,69%	<b>136 530 kr</b>	0 kr	5 år
<b>Summa nya lån</b>	<b>5 910 000 kr</b>				
<b>Övrig kredit</b>	<b>0 kr</b>	3,75%	<b>0 kr</b>	0 kr	1 år
<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>0 kr</b>				
<b>Nya insatser</b>	<b>0 kr</b>				
<b>Summa</b>	<b>5 910 000 kr</b>		<b>284 113 kr</b>	0 kr	

## 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 291 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsskatten avser fastighetsskatt för år 2005.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kr/kvm är baserad på total lägenhets- och lokalyta.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	284 113 kr	209
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m2)</b>
Löpande underhåll	30 000 kr	22 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	22 kr
Fastighetsskötsel/städning	50 000 kr	37 kr
Försäkring	15 000 kr	11 kr
Renhållning/sophantering	25 000 kr	18 kr
Vatten/avlopp/el	65 000 kr	48 kr
Värme	155 000 kr	114 kr
Övrigt, kabel Tv mm	25 000 kr	18 kr
<b>Summa</b>	<b>395 000 kr</b>	<b>291 kr</b>
Schablonskatt	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	50 345 kr	37 kr
Yttre fond, 0,5% av taxeringsvärde	46 070 kr	34 kr
<b>Totalt</b>	<b>775 528 kr</b>	<b>571 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 samt lokalhyresgästerna betalar hyra. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	635 167 kr
Hyresintäkter	140 361 kr
Räntebidrag	0 kr
<b>Totalt</b>	<b>775 528 kr</b>
Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	635 167 kr
Hyresintäkter	140 361 kr
Räntebidrag	0 kr
<b>Totalt</b>	<b>775 528 kr</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 19 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Antalet lokal är 1 st. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen på följande sida.



## 7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

Lägenhetsnr	Vån plan	Antal rum	Typ	Yta	And.tal -	Insats -	Upplåtelseavg -	Totalt pris -	Årsavg -	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m2/år)
					(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)		
1		4	2 rok	79	6,48%	71209	0	71209	41163	3430	521
2		3	2 rok	79	6,48%	71209	0	71209	41163	3430	521
3		2	2 rok	79	6,48%	71209	0	71209	41163	3430	521
4		1	2 rok	77	6,32%	69770	0	69770	40121	3343	521
5		4	2 rok	78	6,40%	70489	0	70489	40642	3387	521
6		3	2 rok	78	6,40%	70489	0	70489	40642	3387	521
7		2	2 rok	72	5,91%	66174	0	66174	37516	3126	521
8		1	2 rok	73	5,99%	66893	0	66893	38037	3170	521
9		4	2 rok	62	5,09%	58981	0	58981	32305	2692	521
10		3	2 rok	62	5,09%	58981	0	58981	32305	2692	521
11		2	2 rok	62	5,09%	58981	0	58981	32305	2692	521
12		1	2 rok	62	5,09%	58981	0	58981	32305	2692	521
13		3	2 rok	53	4,35%	52507	0	52507	27616	2301	521
14		2	2 rok	53	4,35%	52507	0	52507	27616	2301	521
15		1	2 rok	52	4,27%	51788	0	51788	27095	2258	521
16		3	2 rok	52	4,27%	51788	0	51788	27095	2258	521
17		2	2 rok	52	4,27%	51788	0	51788	27095	2258	521
18		1	2 rok	52	4,27%	51788	0	51788	27095	2258	521
19		bv.	1 rok	42	3,45%	41718	0	41718	21884	1824	521
<b>Totalt lgh</b>				<b>1219</b>	<b>100%</b>	<b>1147250</b>	<b>0</b>	<b>1147250</b>	<b>635167</b>	<b>52931</b>	<b>521</b>
<b>Lokaler</b>				<b>140</b>							<b>140361</b>
<b>Garage/p-platser</b>				<b>0</b>							<b>0</b>
<b>Räntebidrag</b>											<b>0</b>
<b>Totalt</b>				<b>1359</b>							<b>140361</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.

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 534 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.

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.

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.

## 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 insatser.
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 och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring 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 2005-

\_\_\_\_\_  
//

\_\_\_\_\_  
//

\_\_\_\_\_  
//

## **Bilagor**

**A. Stadgar**

**B. Besiktningsprotokoll**

**C. Enlig bostadsrättslagen föreskrivet intyg**