

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 Övre Olskroksgatan 24-30 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 30 april 2009.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Olskroken 11:27
Adresser	Övre Olskroksgatan 24-30, 416 67 Göteborg; Svangatan 1 o 3, 416 68 Göteborg
Fastighetens areal	2 174,1 m ²
Bostadsarea	4 276 m ²
Lokalarea	<u>294 m²</u>
Total area	4 570 m ²
Byggnadens utformning	L-format flerbostadshus med 5 våningar, delvis inredd vind samt källarvåning
Byggnadsår	1943
Värdeår	Genomgripande renovering 1987 med utbyte av rörstammar, vatten/rör, el, balkonger, fönsterbyten, badrumsrenoveringar och yttertak bla
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) från 1938-12-12
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde av 49 016 000 kronor.
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	På fastighetens öppna innergård finns asfalterad yta, cykelställ, lekplats samt umgängesytor
-----------	--

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Källare med lägenhetsförråd, soprum inkl grovsoprum, 3 st tvättstugor, samt cykelförråd. Dessutom finns det 11 st garageplatser med infart från Svangatan 2
Kabel-TV/bredband	Com Hem

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundlagd på berg med källarvåning av betong
Stomme	Källarväggar av betong ; väggar av sten/betong
Fasader	Tegel
Bjälklag	Betong/sten
Yttertak	Tegel, papp, läkt och råspont
Fönster	Aluminiumbeklädda 3- glas fönster
Trapphus	4 st entreér med cementmosaik; tamburdörrar av trä
Balkonger	Balkonger tillhörande lägenheter förutom på vind och bv
Hiss	Ja, 1 st i resp trapphus (Otis)
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Frånluft samt ventiler
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett/laminat/plastmatta	Tapet/målat
Kök	Plastmatta/linoleum	Tapet/målat
Badrum	Plastmatta	Kakel/målat
Utrustning i kök	Kyl/frys, spis, kolfilterfläkt, skåpinredning	
Utrustning i badrum	Varierande standard, badkar/dusch, tvättställ, wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Övre Olskroksgatan 24-30, org.nr 769617-7117 förvärvar 100% av fastigheten Göteborg, Olskroken 11:27, från KB Myran nr 24, c/o Wallenstam Göteborg AB, med org.nr 916442-6299.

Överenskommen köpeskillingen är 96 250 000 kronor.

Befintliga pantbrev uppgår till 47 534 000 kr.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning	96 250 000 kr	21 061 kr
Lagfartskostnad	1 444 575 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond	1 465 000 kr	
Föreningsbildning	800 000 kr	
Totalt	99 959 575 kr	21 873 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån	12 000 000 kr	2,49%	298 800 kr	0 kr	Rörlig
Lån	11 000 000 kr	3,03%	333 300 kr	0 kr	2 år
Lån	9 500 000 kr	4,42%	419 900 kr	0 kr	5 år
Summa lån	32 500 000 kr				
Revers från säljare	0 kr	0,00%	0 kr	0 kr	
Insatser	67 459 575 kr				
Totalt	99 959 575 kr		1 052 000 kr	0 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Drift/underhållskostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 306 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt/kommunal avgift avser år 2009 och uppgår till 1 272 kr per bostadslägenhet och år samt 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 0,3 % 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 ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 052 000 kr	230
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	225 000 kr	49 kr
Ekonomisk förvaltning/revision	90 000 kr	20 kr
Fastighetsskötsel/städning	150 000 kr	33 kr
Försäkring	20 000 kr	4 kr
Renhållning/sophantering	95 000 kr	21 kr
Vatten/avlopp/el	200 000 kr	44 kr
Värme	530 000 kr	116 kr
Övrigt, Kabel-TV, hiss mm	90 000 kr	20 kr
Summa	1 400 000 kr	306 kr
Fastighetsskatt lokaler	18 160 kr	4 kr
Fastighetsavgift bostäder	94 128 kr	21 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	147 048 kr	32 kr
Totalt	2 711 336 kr	593 kr

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 insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	2 187 983 kr
Hysesintäkter	523 353 kr
Totalt	2 711 336 kr

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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	2187983	2231743	2276378	2321905	2368343	2415710	2667139
Hysesintäkter	523353	533820	544496	555386	566494	577824	637964
Summa	2711336	2765563	2820874	2877291	2934837	2993534	3305103
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	1400000	1428000	1456560	1485691	1515405	1545713	1706592
Fastighetsenskatt lokaler	18160	18523	18894	19272	19657	20050	22137
Fastighetsavgift bostäder	94128	96011	97931	99889	101887	103925	103925
Yttre fond	147048	149989	152989	156049	159169	162353	179251
Summa	1659336	1692523	1726373	1760901	1796119	1832041	2011905
Kapitalkostnader							
Låneräntor	1052000	1052000	1052000	1052000	1052000	1052000	1052000
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1052000	1052000	1052000	1052000	1052000	1052000	1052000
Årsresultat	0	21040	42501	64391	86719	109493	241199
Likviditet							
Ingående fond	1465000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	1465000	1486040	1528541	1592932	1679650	1789143	2709513
Ackumulerad yttre fond	0	147048	297037	450026	606074	765244	1739361
Likviditet	1465000	1633088	1825578	2042957	2285724	2554387	4448874

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 512 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.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	ökning (%)
Dagens snittavgiftsnivå	512	0,00%
Rörliga räntor + 2%	56	10,97%
El, vatten och värme +25%	46	8,91%
Hysesintäkt - 30%	37	7,18%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	0	0,00%

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 ²)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	327	337	347	358	369	380	440
Övriga kostnader	307	307	307	307	307	307	307
Hysesintäkter	122	126	130	134	138	142	164
Avgift	512	518	524	531	537	544	582


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 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 2009-03-13

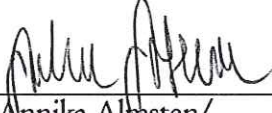

/ Niklas Andersson/


/ Suzana Dimevska/



/ Niklas Sandin/

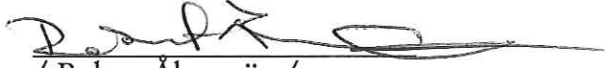

/ Emelie Magnusson/


/ Åke Svanberg/


/ Annika Almsten/


/ Fredrik Olofsson/


/ Christian Nilsson/


/ Robert Åkerström/



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den reviderade ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Övre Olskrokgatan 24-30**(769617-7117) 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 2009-03-13

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB

Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Köpeavtal (ej påskrivet)
- Låneoffert
- Lokalhyresavtal, 2 st
- Garageavtal, 11 st
- Debiteringslista

A. INTYG

Undertecknad, som för de ändamål som avses i 3 kap. 2-3 §§ bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan av den 13 mars 2009 för bostadsrättsföreningen Övre Olskrokgatan 24-30 (769617-7117) får härmed avge följande intyg.

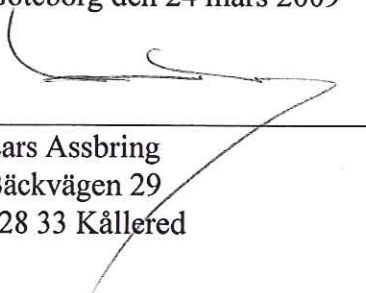
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

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 föreningsstadgar, registreringsbevis, fastighetsfakta, besiktningsprotokoll, köpeavtal med bilagor, lokal- och garagehyresavtal, hyresdebiteringslista, låneofferter, underrättelse om taxeringsbeslut och ekonomisk prognos och känslighetsanalys 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 24 mars 2009



Lars Assbring
Bäckvägen 29
428 33 Källered

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.