

## Ekonomisk plan

Bil Slottsskogsälvan  
Org.nr 769625-2506

Upprättad i maj 2014

**Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Slottsskogsälvan, Göteborgs kommun,  
Västra Götalands län.**

**Innehållsförteckning:**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens årliga kostnader
8. Redovisning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

**Bilagor:**

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen  
Teknisk rapport

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottsskogsälvan med organisationsnummer 769625-2506 har registrerats hos Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheten genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig vid tiden för planens upprättande kända förutsättningar. Köpeskillingen är avtalad mellan säljaren och föreningen genom köpekontrakt.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna, den 19 februari 2014.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under juni månad 2014 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Ombildningen sker genom ett rent fastighetsförvärv.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kungsladugård 82:12
Kommun	Göteborg
Församling	Göteborg Carl Johan
Adress	Slottsskogsgatan 11 A-C och Tranegatan 2-4
Tomtens areal	978,9 m <sup>2</sup>
Antal byggnader	1
Servitut	Avtalsservitut villa m.m. Last (14-IM1-37/982.1) Avtalsservitut väg m.m. Last (14-IM1-37/983.1)
Planbestämmelser	Stadsplan 1934-09-01 Tomtindelning 1936-09-10

## 3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1936
Värdeår	2002
Antal bostadslägenheter	24
Antal lokaler	1 Frisör (26 kvm) och en lagerlokal (31 kvm)
Bostadsyta	1 093 m <sup>2</sup>
Byggnadstyp	1 st flerbostadshus i 3 våningar, 3 trapphus.

Grundläggning	Betongplatta
Stomme och bjälklag	Trästomme och träbjälklag
Yttertak	Tegelpannor, plåtbeklädda skorstenar
Fasad	Trä och puts (Landshövdingehus)
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
El/VA	Kommunalt el- resp VA-nät
Fönster	Kopplade 2-glas träfönster
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd, kabel-TV. Tvättstuga: 1 gemensam med TM, TT och torkskåp. Kakel väggar/klinker golv från 2002. Lägenheterna har förråd i källaren.
Förråd	
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 100 000 kronor inklusive moms de första 5 åren.  Därefter, år 5-10, föreligger planerat underhållsbehov om 400 000 kronor, avseende målning av fasad vilket gjordes senast sommaren 2013.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten samt ansvarsförsäkring för styrelsen.
Beskrivning av lägenheterna:	Lägenheterna varierar från relativt små till relativt stora och är i gott skick. Likvärdig standard. 1 rok upp till 4 rok från 29 kvm till 118 kvm. Kökssnickerier från början av 2000-talet. Elspis samt kyl/frys. Parkett/trägolvt i rummen och tapetserade alternativt målade väggar. Badrum från början av 2000-talet med WC, tvättställ och dusch/badkar. Klinker golv samt kakel väggar.

#### 4. Taxeringsvärde (2013)

Byggnad, bostäder	12 400 000 kr
Mark, bostäder	6 000 000 kr
Byggnad, lokaler	156 000 kr
Mark, lokaler	43 000 kr
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>18 599 000 kr</b>

### 5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRVÄR

Köpeskilling	43 000 000	
Lagfartskostnad	645 875	
Pantbrevskostnader		Befintliga pantbrev 17 325 000
Räntekostnadsreserv	50 000	
Reparationsfond 0-5 år	100 000	
Föreningsbildning	406 250	
<b>Totalt</b>	<b>44 202 125</b>	

### 6. FINANSIERINGSPLAN

Bostadsrättsföreningens lån	Belopp	Räntesats	Bindn. tid	Ränta/år
	3 000 000	3,00	3 månader	90 000
	3 000 000	3,25	3 år	97 500
	3 000 000	3,75	5 år	112 500
Lån totalt	9 000 000			300 000
Insatser	35 202 125			
<b>Finansiering total</b>	<b>44 202 125</b>			

### 7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnader enl ovan	300 000
Avskrivning	80 000
<b>Driftskostnader:</b>	
Summa driftskostnader	365 000
<b>Skatter</b>	
Fastighetsavgift	31 198
Yttre underhållsfond: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	55 797
<b>Kostnader totalt</b>	<b>831 995</b>

### 8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	770 995
Lokal/lager	43 000
P-platser	18 000
<b>Intäkter totalt</b>	<b>831 995</b>

## 10. EKONOMISK PROGNOSS BRF SLOTTSSKOGSÄLVAN

Kalkylperiod, år  
Ökning av avgifter

	1	2	3	4	5	6	11
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	770 995	786 415	802 143	818 186	834 550	851 241	939 839
Lokalintäkter	61 000	62 220	63 464	64 734	66 028	67 349	74 359
<b>S:a intäkter</b>	<b>831 995</b>	<b>848 635</b>	<b>865 608</b>	<b>882 920</b>	<b>900 578</b>	<b>918 590</b>	<b>1 014 197</b>
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-365 000	-372 300	-379 746	-387 341	-395 088	-402 989	-444 933
Yttre fond	-55 797	-56 913	-58 051	-59 212	-60 396	-61 604	-68 016
<b>S:a underhållskostnader</b>	<b>-420 797</b>	<b>-429 213</b>	<b>-437 797</b>	<b>-446 553</b>	<b>-455 484</b>	<b>-464 594</b>	<b>-512 949</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivning	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
<b>S:a kapitalkostnader</b>	<b>-380 000</b>	<b>-381 600</b>	<b>-383 232</b>	<b>-384 897</b>	<b>-386 595</b>	<b>-388 326</b>	<b>-397 520</b>
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift *	-31 198	-31 822	-32 458	-33 108	-33 770	-34 445	-38 030
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>	<b>12 120</b>	<b>18 362</b>	<b>24 730</b>	<b>31 224</b>	<b>65 698</b>
<b>Ingående fond **</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Ackumul. yttre fond</b>	<b>55 797</b>	<b>112 710</b>	<b>170 761</b>	<b>229 973</b>	<b>290 370</b>	<b>351 974</b>	<b>678 978</b>
<b>Likviditet</b>	<b>235 797</b>	<b>380 310</b>	<b>533 713</b>	<b>696 184</b>	<b>867 905</b>	<b>1 049 060</b>	<b>2 103 090</b>

\* = Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om en avgift om 1 217 kronor per lägenhet och år för bostäder och 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

\*\* = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 100 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

## 11. KÄNSLIGHETSANALYS BRF SLOTTSSKOGSÄLVAN

### Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <b>höjning 2,5%</b>	770 995	790 270	810 027	830 277	851 034	872 310	986 939
Lokalintäkter	61 000	62 830	64 715	66 656	68 656	70 716	81 979
<b>S:a intäkter</b>	831 995	853 100	874 742	896 934	919 690	943 026	1 068 918
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-365 000	-375 950	-387 229	-398 845	-410 811	-423 135	-490 529
Yttre fond	-55 797	-57 471	-59 195	-60 971	-62 800	-64 684	-74 987
<b>S:a underhållskostnader</b>	-420 797	-433 421	-446 424	-459 816	-473 611	-487 819	-565 516
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivning (2% höjning)	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-380 000	-381 600	-383 232	-384 897	-386 595	-388 326	-397 520
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift	-31 198	-32 134	-33 098	-34 091	-35 114	-36 167	-41 928
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årsresultat</b>	0	5 945	11 988	18 130	24 371	30 713	63 955

### Ökad räntekostnad med 0,8% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, 2 %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <b>höjning 3%</b>	770 995	794 125	817 949	842 487	867 762	893 795	1 036 153
Lokalintäkter	61 000	62 220	63 464	64 734	66 028	67 349	74 359
<b>S:a intäkter</b>	831 995	856 345	881 413	907 221	933 790	961 143	1 110 511
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-365 000	-372 300	-379 746	-387 341	-395 088	-402 989	-444 933
Yttre fond	-55 797	-56 913	-58 051	-59 212	-60 396	-61 604	-68 016
<b>S:a underhållskostnader</b>	-420 797	-429 213	-437 797	-446 553	-455 484	-464 594	-512 949
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-300 000	-300 000	-300 000	-324 000	-324 000	-348 000	-420 000
Avskrivning (2 % höjning)	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-380 000	-381 600	-383 232	-408 897	-410 595	-436 326	-517 520
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift	-31 198	-31 822	-32 458	-33 108	-33 770	-34 445	-38 030
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årsresultat</b>	0	13 710	27 925	18 663	33 942	25 778	42 013

### Ökad räntekostnad med 0,8% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <b>höjning 3,5%</b>	770 995	797 980	825 909	854 816	884 734	915 700	1 087 565
Lokalintäkter	61 000	62 830	64 715	66 656	68 656	70 716	81 979
<b>S:a intäkter</b>	831 995	860 810	890 624	921 472	953 391	986 416	1 169 543
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-365 000	-375 950	-387 229	-398 845	-410 811	-423 135	-490 529
Yttre fond	-55 797	-57 471	-59 195	-60 971	-62 800	-64 684	-74 987
<b>S:a underhållskostnader</b>	-420 797	-433 421	-446 424	-459 816	-473 611	-487 819	-565 516
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-300 000	-300 000	-300 000	-324 000	-324 000	-348 000	-420 000
Avskrivning (2 % höjning)	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-97 520
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-380 000	-381 600	-383 232	-408 897	-410 595	-436 326	-517 520
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift	-31 198	-32 134	-33 098	-34 091	-35 114	-36 167	-41 928
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årsresultat</b>	0	13 655	27 871	18 669	34 072	26 103	44 580

## 12. KÄNSLIGHETSANALYS 2 BRF SLOTTSSKOGSÄLVAN

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	9 000 000	20%	300 000		
90%	12 520 213	28%	416 167	73 649	42 518
80%	16 040 425	36%	532 334	147 299	85 035
70%	19 560 638	44%	648 501	220 948	127 553
60%	23 080 850	52%	764 668	294 597	170 071
50%	26 601 063	60%	880 835	368 247	212 589

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte alla lägenheter upplåts. Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av bostadsrättsföreningens totala insatser ombildas till bostadsrätt osv.

Räntekostnaden är uträknad efter en snittränta om 3,33 %.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser (exvis 10%) och andel av årsavgifter samt den ökade andelen av bostadshyror.

Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet man får mellan andelen hyror och årsavgifter.



**13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.**

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Vad gäller i planen lämnade ytuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutformning har dessa inte varit föremål för mätning eller annan revidering utan bygger på gamla uppgifter för vilka föreningen ej kan ansvara. Den i punkten 5 (Kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Föreningens styrelse uppmanar samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Utöver årsavgiften betalas hushållsel.

Göteborg den <sup>13/5</sup>..... 2014



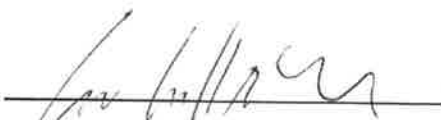
Anna Maria Albertsson



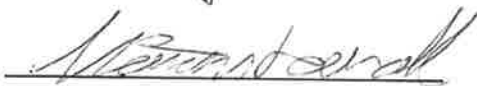
Liv Bjur



Sofia Hårrysson



Jon Hillström



Mårten Lauvall

# Sköldeberg FastighetsVärdering

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Slottsskogsälvan (769625-2506)** 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 2014-05-15



Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

### Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Nyttjanderättsavtal
- Teknisk besiktningrapport
- Köpeavtal, utkast
- Låneoffert
- Faktiska driftkostnader
- Förhandlingsprotokoll, bostäder
- Lokalhyresavtal, 3 st
- Värdelista