



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

## **EKONOMISK PLAN**

för

**Bostadsrättsföreningen Brf Söderbourgen**, Göteborgs kommun, Västra Götalands län, med organisationsnummer 769610-5076

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
11. Intyg ekonomisk plan

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Söderbourgen och som registrerats hos Bolagsverket har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Denna plan är underlag till beslut om förvärv i enlighet med bostadsrättslagens regler för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2004.

Teknisk besiktning har utförts 2004-10-12 och på vilken fondens storlek grundas.

Upplåtelse och tillträdet beräknas ske i december 2004 eller den dagen senare när den ekonomiska planen blivit registrerad.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar	Göteborg Johanneberg 14:24
Adress	Cederbourgsgatan 9 Södra Vägen 71
Tomternas areal	781 m <sup>2</sup>
Bostäder	2 422 m <sup>2</sup>
Summa uthyrbar area	2 422 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 5 våningar, inredd vind och källare.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan från 1991-10-18.
Servitut/gemensamhetsanläggning	Avtalsservitut: Villa
Gemensamma anordningar	Trapphus, hissar, lägenhetsförråd, gård med sop- och cykelhus, kabel-TV, samt tvättstuga
Taxeringsvärde (2004)	Byggnader Bostäder 18 200 000 kr

	Mark	
	Bostäder	9 400 000 kr
	Total	27 600 000 kr
Värdeår	1992	
Försäkring	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad	

### **KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING**

Byggnaden innehåller	38 st bostäder
Byggnadsår	1935. Totalrenoverad 1991.
Grundläggning	Stålpålar och betongplintar till fast botten
Stomme	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tegelpannor
Fasader	Tegel (gatufasad) puts (gårdsfasad)
Uppvärmningssystem	Fjärrvärmeanslutet och vattenradiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft med till-luft via ventiler i fönster och ytterväggar
El- och VA-anlutning	Kommunalt el- resp VA-nät. Elström 220/380 volt

### **KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBEKRIVNING**

Köksinredning	Elspis, kyl-/frys och skåpinredning av varierande standard
Badrum	Badkar, WC-stol och tvättställ, på väggarna kakel och plastmatta av varierande standard
Golvbeläggningar	Parkett och plastmatta

### 3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	46 000 000
Lagfartskostnad	690 850
Pantbrevskostnader	0
Fond	1 500 000
Föreningsbildning	250 000
<b>Totalt</b>	<b>48 440 850</b>

### 4. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
lån	7 000 000	3,00	210 000
lån	6 800 000	4,30	292 400
lån	6 000 000	4,80	288 000
<b>Totalt</b>	<b>19 800 000</b>		
<b>Insatser</b>	<b>28 640 850</b>		
<b>Totalt</b>	<b>48 440 850</b>		<b>790 400</b>

### 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	790 400
Avskrivning/amortering	88 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	30 000
Ekonomisk förv. årsavg mm	55 000
Försäkring	22 000
Fastighetsskötsel	80 000
Renhållning/sotning	42 000
Vatten/avlopp/el	95 000
Värme	225 000
Kabel-TV	14 000
Övrigt	15 000
Skatter	10 528
Fastighetsskatt	138 000
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	82 800
<b>Totalt</b>	<b>1 687 728</b>

### 6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 687 728
Hysesintäkt	
<b>Totalt</b>	<b>1 687 728</b>

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Våning	Antal Utform- rum ning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ måni, kr	Pers rtat% kostnad, kr	Brutto- kostnad, kr	Undersk. avdrag %	Netto- kostnad, kr	Kostnad/ månad, kr	
1001	bv	3	rok	80	2,98%	854 455	50 351	4 196	4,40	87 947	30	76 668	6 389
1002	bv	2	rok	63	2,38%	681 921	40 184	3 349	4,40	70 188	30	61 187	5 099
1003	1	3	rok	81	3,14%	900 178	53 045	4 420	4,40	92 653	30	80 771	6 731
1004	1	3	rok	82	3,23%	925 898	54 561	4 547	4,40	95 300	30	83 078	6 923
1005	2	3	rok	81	3,21%	918 932	54 150	4 513	4,40	94 583	30	82 453	6 871
1006	2	3	rok	82	3,30%	945 187	55 697	4 641	4,40	97 286	30	84 809	7 067
1007	3	3	rok	83	3,34%	955 546	56 308	4 692	4,40	98 352	30	85 739	7 145
1008	3	3	rok	85	3,46%	991 268	58 413	4 868	4,40	102 029	30	88 944	7 412
1009	4	3	rok	83	3,34%	955 546	56 308	4 692	4,40	98 352	30	85 739	7 145
1010	4	3	rok	85	3,46%	991 268	58 413	4 868	4,40	102 029	30	88 944	7 412
1011	5	3	rok	83	3,34%	955 546	56 308	4 692	4,40	98 352	30	85 739	7 145
1012	5	3	rok	85	3,46%	991 268	58 413	4 868	4,40	102 029	30	88 944	7 412
1013	vind	2	rok	54	2,31%	660 845	38 942	3 245	4,40	68 019	30	59 296	4 941
1014	vind	2	rok	57	2,40%	687 636	40 521	3 377	4,40	70 777	30	61 700	5 142
2001	bv	2	rok	61	2,32%	665 489	39 215	3 268	4,40	68 497	30	59 713	4 976
2002	bv	4	rok	100	3,67%	1 051 637	61 970	5 164	4,40	108 242	30	94 361	7 863
2003	1	2	rok	65	2,54%	728 716	42 941	3 578	4,40	75 005	30	65 386	5 449
2004	1	2	rok	488 668	28 796	488 668	28 796	2 400	4,40	50 297	30	43 847	3 654
2005	1	2	rok	488 668	28 796	488 668	28 796	2 400	4,40	50 297	30	43 847	3 654
2006	1	3	rok	67	2,72%	780 154	45 972	3 831	4,40	80 299	30	70 001	5 833
2007	2	2	rok	65	2,60%	743 897	43 836	3 653	4,40	76 567	30	66 748	5 562
2008	2	2	rok	37	1,74%	498 849	29 396	2 450	4,40	51 345	30	44 760	3 730
2009	2	2	rok	37	1,74%	498 849	29 396	2 450	4,40	51 345	30	44 760	3 730
2010	2	3	rok	67	2,78%	796 408	46 930	3 911	4,40	81 972	30	71 460	5 955
2011	3	2	rok	67	2,71%	776 940	45 783	3 815	4,40	79 968	30	69 713	5 809
2012	3	2	rok	38	1,81%	517 960	30 522	2 543	4,40	53 312	30	46 475	3 873
2013	3	2	rok	38	1,81%	517 960	30 522	2 543	4,40	53 312	30	46 475	3 873
2014	3	3	rok	68	2,87%	821 591	48 414	4 035	4,40	84 564	30	73 719	6 143
2015	4	2	rok	66	2,68%	768 009	45 257	3 771	4,40	79 049	30	68 911	5 743
2016	4	2	rok	38	1,81%	517 960	30 522	2 543	4,40	53 312	30	46 475	3 873
2017	4	2	rok	38	1,81%	517 960	30 522	2 543	4,40	53 312	30	46 475	3 873
2018	4	3	rok	68	2,87%	821 591	48 414	4 035	4,40	84 564	30	73 719	6 143
2019	5	2	rok	66	2,68%	768 009	45 257	3 771	4,40	79 049	30	68 911	5 743
2020	5	2	rok	38	1,81%	517 960	30 522	2 543	4,40	53 312	30	46 475	3 873
2021	5	2	rok	38	1,81%	517 960	30 522	2 543	4,40	53 312	30	46 475	3 873
2022	5	3	rok	68	2,87%	821 591	48 414	4 035	4,40	84 564	30	73 719	6 143
2023	vind	3	rok	76	3,12%	893 034	52 624	4 385	4,40	91 918	30	80 130	6 677
2024	vind	2	rok	58	2,46%	705 497	41 573	3 464	4,40	72 615	30	63 302	5 275
						0	0						
				2422	100,00%	28 640 850	1 687 728	140 644					

Utdrag ur ekonomisk plan:

## 8. EKONOMISK PROGNOSEN BRF SÖDERBOURGEN

Kalkylperiod, år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Bedömd inflation, %	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	1 687 728	1 721 483	1 755 912	1 791 030	1 826 851	1 863 388	2 057 331
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a intäkter</b>	1 687 728	1 721 483	1 755 912	1 791 030	1 826 851	1 863 388	2 057 331
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-578 000	-589 560	-601 351	-613 378	-625 646	-638 159	-704 579
Yttre fond	-82 800	-84 456	-86 145	-87 868	-89 625	-91 418	-100 933
<b>S:a underhållskostnader</b>	-660 800	-674 016	-687 496	-701 246	-715 271	-729 577	-805 512
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-790 400	-790 400	-790 400	-790 400	-790 400	-790 400	-790 400
Avskrivning/ Amortering	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-878 400	-878 400	-878 400	-878 400	-878 400	-878 400	-878 400
<b>Övriga kostnader</b>							
Skatt *	-148 528	-151 499	-154 529	-157 619	-160 771	-163 987	-181 055
<b>Årsresultat</b>	0	17 568	35 487	53 765	72 408	91 425	192 365
<hr/>							
<b>Ingående fond **</b>	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
<b>Akkumul. yttre fond</b>	82 800	167 256	253 401	341 269	430 895	522 312	1 007 570
<b>Likviditet</b>	1 582 800	1 684 824	1 806 456	1 948 090	2 110 123	2 292 966	3 534 169

\* = Fastighetsskatten är beräknad efter nu gällande regler om en skatt på 0,5 % av taxeringsvärdet.

Dessutom utgår inkomstskatt.

\*\* = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 1,5 Mkr. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS BRF SÖDERBOURGEN

### Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<i>Intäkter</i>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <i>höjning 3%</i>	1 687 728	1 738 360	1 790 511	1 844 226	1 899 553	1 956 539	2 268 165
Hysesintäkter		0	0	0	0	0	0
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
<i>S:a intäkter</i>	1 687 728	1 738 360	1 790 511	1 844 226	1 899 553	1 956 539	2 268 165
<i>S:a underhållskostnader</i>	-660 800	-680 624	-701 043	-722 074	-743 736	-766 048	-888 060
<i>Kapitalkostnader</i>							
Låneräntor	-790 400	-790 400	-790 400	-790 400	-790 400	-790 400	-790 400
Avsk./ Amort.	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000
<i>S:a kapitalkostnader</i>	-878 400	-878 400	-878 400	-878 400	-878 400	-878 400	-878 400
<i>Övriga kostnader</i>							
Skatt	-148 528	-152 984	-157 573	-162 301	-167 170	-172 185	-199 609
<i>Årsresultat</i>	0	26 352	53 495	81 451	110 247	139 906	302 096

### Ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebidningsperiod 3 & 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>Intäkter</i>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <i>höjning 3%</i>	1 687 728	1 738 360	1 790 511	1 844 226	1 899 553	1 956 539	2 268 165
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
<i>S:a intäkter</i>	1 687 728	1 738 360	1 790 511	1 844 226	1 899 553	1 956 539	2 268 165
<i>S:a underhållskostnader</i>	-660 800	-674 016	-687 496	-701 246	-715 271	-729 577	-805 512
<i>Kapitalkostnader</i>							
Låneräntor	-790 400	-790 400	-790 400	-858 400	-858 400	-926 400	-1 130 400
Avsk./ Amort.	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000
<i>S:a kapitalkostnader</i>	-878 400	-878 400	-878 400	-946 400	-946 400	-1 014 400	-1 218 400
<i>Övriga kostnader</i>							
Fastighetsskatt	-148 528	-151 499	-154 529	-157 619	-160 771	-163 987	-181 055
<i>Årsresultat</i>	0	34 445	70 086	38 961	77 110	48 576	63 199

### Inflation 3% samt ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 3 & 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<i>Intäkter</i>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <i>höjning 3,5%</i>	1 687 728	1 746 798	1 807 936	1 871 214	1 936 707	2 004 491	2 380 707
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
<i>S:a intäkter</i>	1 687 728	1 746 798	1 807 936	1 871 214	1 936 707	2 004 491	2 380 707
<i>S:a underhållskostnader</i>	-660 800	-680 624	-701 043	-722 074	-743 736	-766 048	-888 060
<i>Kapitalkostnader</i>							
Låneräntor	-790 400	-790 400	-790 400	-858 400	-858 400	-926 400	-1 130 400
Avsk./ Amort	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000
<i>S:a kapitalkostnader</i>	-878 400	-878 400	-878 400	-946 400	-946 400	-1 014 400	-1 218 400
<i>Övriga kostnader</i>							
Fastighetsskatt	-148 528	-152 984	-157 573	-162 301	-167 170	-172 185	-199 609
<i>Årsresultat</i>	0	34 791	70 920	40 440	79 401	51 858	74 638

**10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE  
AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS  
EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE**

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bl a 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 lägenhetsutförning har dessa inte varit föremål för mätning eller annan revidering utan bygger på gamla uppgifter för vilka föreningen ej kan ansvara. Den i punkten 3 (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. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

GÖTEBORG/ 2004-12-06

Ort/datum



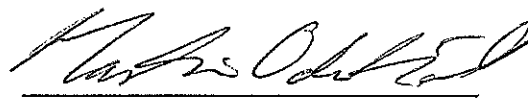
Kurt Grädling



Kathrina Mulec



Camilla Dylind



Martin Odenhäll



### Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Söderbourgen*, org nr 769610-5076, får härmed avge följande intyg.

För bedömning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

Föreningsstadgar

Registreringsbevis

Fastighetsdatautdrag

Protokoll från teknisk besiktning, Conny Johansson, upprättat 2004-11-17

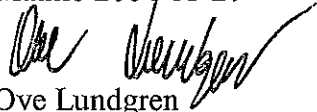
Förslag till köpekontrakt

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig.

Den ekonomiska planen med däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbar för mig. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Malmö 2004-11-27



Ove Lundgren

(Av Boverket förordnad intygsgivare)

Forum Fastighetsekonomi AB  
Box 17178  
200 10 MALMÖ

#### FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org.nr. 55 64 26-1765

KUNGSGATAN 29  
BOX 7044  
103 86 STOCKHOLM  
TEL 08-696 95 50  
FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNGATAN 64  
611 32 NYKÖPING  
TEL 0155-21 12 72  
FAX 0155-28 62 41

REPSLAGAREGATAN 12  
602 32 NORRKÖPING  
TEL 011-12 61 21  
FAX 011-10 34 33

HOLMGATAN 4  
BOX 17178  
200 10 MALMÖ  
TEL 040-12 87 60  
FAX 040-12 87 65

DROTTNINGGATAN 36  
BOX 11492  
404 30 GÖTEBORG  
TEL 031-13 56 70  
FAX 031-13 59 80



## Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Söderbourgen i Göteborgs kommun 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför 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. Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen

- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Förslag till köpekontrakt
- Hyreslista
- Värdeklister
- Protokoll, teknisk besiktning
- Underrättelse om beslut, fastighetstaxering

Göteborg 2004-12-08

**Forum Fastighetsekonomi AB**



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org.nr. 55 64 26-1765

KUNGSGATAN 29  
BOX 7044  
103 86 STOCKHOLM  
TEL 08-696 95 50  
FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNGATAN 64  
611 32 NYKÖPING  
TEL 0155-21 12 72  
FAX 0155-28 62 41

REPSLAGAREGATAN 12  
602 32 NORRKÖPING  
TEL 011-12 61 21  
FAX 011-10 34 33

HOLMGATAN 4  
BOX 17178  
200 10 MALMÖ  
TEL 040-12 87 60  
FAX 040-12 87 65

DROTTNINGGATAN 36  
BOX 11492  
404 30 GÖTEBORG  
TEL 031-13 56 70  
FAX 031-13 59 80

