

201312005963

husjuristerna^{ab}
ekonomi & juridik

Ekonomiska byrå

Brf Storhöjdsgratan 4
Org.nr 769612-7419

Upprättad i november 2013

Registrerad av Bolagsverket 2013-11-22

2013112100088

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Storhöjdsgatan 4, 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 Storhöjdsgatan 4 med organisationsnummer 769612-7419 har registrerats hos Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

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 14 oktober 2013.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under december månad 2013 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Ombildningen sker genom ett rent fastighetsförvärv.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Bagaregården 39:6
Kommun	Göteborg
Församling	Härlanda
Adress	Storhöjdsgatan 4 A-C
Tomtens areal	815,5 m ²
Antal byggnader	1
Servitut	Avtalsservitut villa Last (1944-04-26) Avtalsservitut väg m.m. Förmån (1944)
Planbestämmelser	Tomtindelning 1940-12-10 Stadsplan 1961-05-06

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1944
Värdeår	1970
Antal bostadslägenheter	16
Antal lokaler	1 verkstadslokal om 20 kvm
Bostadsyta	892 m ²
Byggnadstyp	1 st flerbostadshus i 4 våningar, 3 trapphus.
Grundläggning	Betongplatta/grundmurar av betong

Stomme och bjälklag Yttertak Fasad Uppvärmning Ventilation El/VA Fönster	Betongstomme och träbjälklag Betongpannor, plåtbeklädda skorstenar Plåt Fjärrvärme Självdrag och vissa har mekanisk frånluft Kommunalt el- resp VA-nät Kopplade 2- och 3-glas trä/aluminium, vissa bara trä
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd, kabel-TV. Tvättstuga: 1 gemensam med 1 tvättmaskin. 1 torkrum.
Förråd	Lägenheterna har förråd på vind och eller i källaren.
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 3 760 000 kronor inklusive moms de första 5 åren. I detta belopp ingår 2 400 000 kronor för renovering av samtliga badrum. Därefter, år 5-10, föreligger planerat underhållsbehov om 300 000 kronor.
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 huvudsak av originalkaraktär. Likvärdig standard, småskador och för åldern normalt slitage. 1 rok upp till 3 rok från 35 kvm till 70 kvm. Kökssnickerier från 70-talet. Elspis samt kyl/frys. Plastmattor golv samt målade väggar. Badrum med wc, tvättställ och badkar. Plastmatta golv samt kakel väggar eller tapeter till viss del. Vardagsrum med parkett Sovrum plastmattor golv, tapetserade alternativt målade väggar.

4. Taxeringsvärde (2012)

Byggnad	6 600 000 kronor
Mark	4 107 000 kronor
Totalt	10 707 000 kronor

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRVÄR

Köpeskilling	20 500 000	Benämnta pantbrev	8 014 000
Lagfartskostnad	308 375		
Pantbrevskostnader			
Extra pantbrev- och räntekostnadsreserv	50 000		
Reparationsfond 0-5 år	3 760 000		
Föreningsbildning	312 500		
Totalt	24 930 875		

6. FINANSIERINGSPLAN

Bostadsrättsföreningens lån	Belopp	Räntesats	Bindn.tid	Ränta/år
	1 500 000	3,50	3 månader	52 500
	1 500 000	3,75	3 år	56 250
	1 500 000	4,25	5 år	63 750
Lån totalt	4 500 000			172 500
Insatser	20 430 875			
Finansiering total	24 930 875			

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnader enl. ovan Avskrivning	172 500 50 000
Driftskostnader:	
Summa driftskostnader	313 000
Skatter	
Fastighetsavgift	19 360
Yttre underhållsfond: enligt stadgar min 0,3 % av faxeingsvärdet	32 121
Kostnader totalt	586 981

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	580 381
Förråd	6 600
Intäkter totalt	586 981

9. Lägenhetsförteckning

2013112005968

Lgh- nr	Namn	Storhöjds- gatan 4	Våning	Antal rum & kök	Yta	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift, kr*	Årsavgift/ mån, kr
1	Linnéa Pedersen	A	1	3	70	7,500	1 532 274	43 527	3 627
2	Gabriel Andersson	A	2	3	70	7,500	1 532 274	43 527	3 627
3	Gabriel Aadland	A	3	3	70	7,537	1 539 935	43 745	3 645
4	Jonas Larsson	A	4	3	70	7,575	1 547 597	43 963	3 664
5	Nina Lindgren	B	1	1	35	4,372	893 280	25 375	2 115
6	Helene Jansson	B	1	2	48	5,535	1 130 808	32 123	2 677
7	Lars Jansson	B	2	1	35	4,372	893 280	25 375	2 115
8	Åse Sjöström	B	2	2	48	5,535	1 130 808	32 123	2 677
9	Anders Ivarsson	B	3	1	35	4,394	897 746	25 502	2 125
10	Emmilie Tallenmo	B	3	2	48	5,562	1 136 462	32 284	2 690
11	Bengt Sjöström	B	4	1	35	4,416	902 213	25 629	2 136
12	Emil Björklund	B	4	2	48	5,590	1 142 116	32 444	2 704
13	Tommy Palmqvist	C	1	3	70	7,500	1 532 274	43 527	3 627
14	Kristina Schildauer	C	2	3	70	7,500	1 532 274	43 527	3 627
15	Thomas Holmstrand	C	3	3	70	7,537	1 539 935	43 745	3 645
16	Ulrika Assarsson	C	4	3	70	7,575	1 547 597	43 963	3 664
					892	100,000	20 430 875	580 381	

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel. Genomsnittslägenheten har en förbrukning

om 12 000 kWh/år vilket motsvarar en kostnad om ca 12 000 kronor/år.

Lokal/Förråd	Yta	Hyra/år
Elsabeth Flink	20	6 600

2013112100093

10. EKONOMISK PROGNOIS BRF STORHÖJDSGATAN 4

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	580 381	591 989	603 828	615 905	628 223	640 788	707 481
Lokalintäkter	6 600	6 732	6 867	7 004	7 144	7 287	8 045
S:a intäkter	586 981	598 721	610 695	622 909	635 367	648 074	715 527
Underhållskostnader							
Drift	-313 000	-319 260	-325 645	-332 158	-338 801	-345 577	-381 545
Yttre fond	-32 121	-32 763	-33 419	-34 087	-34 769	-35 464	-39 155
S:a underhållskostnader	-345 121	-352 023	-359 064	-366 245	-373 570	-381 041	-420 701
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-172 500	-172 500	-172 500	-172 500	-172 500	-172 500	-172 500
Avskrivning	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
S:a kapitalkostnader	-222 500	-223 500	-224 520	-225 560	-226 622	-227 704	-233 450
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift *	-19 360	-19 747	-20 142	-20 545	-20 956	-21 375	-23 600
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	3 450	6 969	10 558	14 220	17 954	37 777
Ingående fond **	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000
Ackumul. yttre fond	32 121	64 884	98 303	132 390	167 159	202 623	390 871
Likviditet	3 842 121	3 929 334	4 021 742	4 119 448	4 222 558	4 331 180	4 960 910

* = Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om en avgift om 1 210 kronor per lägenhet och år

** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 3 760 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. KÄNSLIGHETSANALYS BRF STORHÖJD SGATAN 4

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
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,5%	580 381	594 891	609 763	625 007	640 632	656 648	742 937
Lokalintäkter	6 600	6 798	7 002	7 212	7 428	7 651	8 870
S:a Intäkter	586 981	601 689	616 765	632 219	648 060	664 299	751 807
Underhållskostnader							
Drift	-313 000	-322 390	-332 062	-342 024	-352 284	-362 853	-420 646
Yttre fond	-32 121	-33 085	-34 077	-35 099	-36 152	-37 237	-43 168
S:a underhållskostnader	-345 121	-355 475	-366 139	-377 123	-388 437	-400 090	-463 814
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-172 500	-172 500	-172 500	-172 500	-172 500	-172 500	-172 500
Avskrivning (2% höjning)	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
S:a kapitalkostnader	-222 500	-223 500	-224 520	-225 560	-226 622	-227 704	-233 450
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-19 360	-19 941	-20 539	-21 155	-21 790	-22 444	-26 018
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	2 773	5 567	8 380	11 212	14 062	28 525

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
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,3%	580 381	599 534	619 318	639 756	660 868	682 676	803 002
Lokalintäkter	6 600	6 732	6 867	7 004	7 144	7 287	8 045
S:a Intäkter	586 981	606 266	626 185	646 760	668 012	689 963	811 047
Underhållskostnader							
Drift	-313 000	-319 260	-325 645	-332 158	-338 801	-345 577	-381 545
Yttre fond	-32 121	-32 763	-33 419	-34 087	-34 769	-35 464	-39 155
S:a underhållskostnader	-345 121	-352 023	-359 064	-366 245	-373 570	-381 041	-420 701
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-172 500	-172 500	-172 500	-196 500	-196 500	-220 500	-292 500
Avskrivning (2 % höjning)	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
S:a kapitalkostnader	-222 500	-223 500	-224 520	-249 560	-250 622	-275 704	-353 450
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-19 360	-19 747	-20 142	-20 545	-20 956	-21 375	-23 600
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	10 995	22 459	10 409	22 864	11 843	13 297

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
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,8%	580 381	602 435	625 328	649 090	673 756	699 359	842 727
Lokalintäkter	6 600	6 798	7 002	7 212	7 428	7 651	8 870
S:a intäkter	586 981	609 233	632 330	656 302	681 184	707 010	851 596
Underhållskostnader							
Drift	-313 000	-322 390	-332 062	-342 024	-352 284	-362 853	-420 646
Yttre fond	-32 121	-33 085	-34 077	-35 099	-36 152	-37 237	-43 168
S:a underhållskostnader	-345 121	-355 475	-366 139	-377 123	-388 437	-400 090	-463 814
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-172 500	-172 500	-172 500	-196 500	-196 500	-220 500	-292 500
Avskrivning (2 % höjning)	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
S:a kapitalkostnader	-222 500	-223 500	-224 520	-249 560	-250 622	-275 704	-353 450
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-19 360	-19 941	-20 539	-21 155	-21 790	-22 444	-26 018
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	10 318	21 132	8 464	20 336	8 772	8 315

075002113102

201311210095

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2 BRF STORHÖJDSGATAN 4

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	4 500 000	18%	172 500		
90%	6 543 088	26%	250 750	38 752	39 499
80%	8 586 175	34%	329 001	77 503	78 998
70%	10 629 263	43%	407 251	116 255	118 496
60%	12 672 350	51%	485 501	155 006	157 995
50%	14 715 438	59%	563 751	193 758	197 494

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 3,83 %.

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

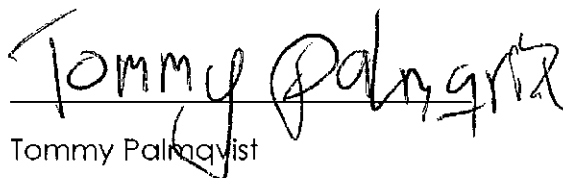
Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet man får mellan andelen hyror och årsavgifter.

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 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 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 5/11 2013


Jonas Larsson


Tommy Palmqvist


Linnéa Pedersen

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Storhöjdgatan 4 (org nr 769612-7419).

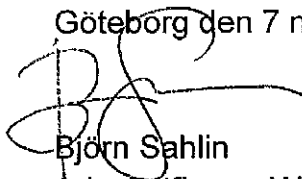
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighets Fakta
Teknisk Rapport
Debiteringslista
OVK-besiktning
Objektsbeskrivning (Swedbank)
Låneoffert Handelsbanken
Köpeavtal (ej undertecknat)

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet 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. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 7 november 2013



Björn Sahlén
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Postadress:
Box 11909, 404 39 Göteborg
Besöksadress:
Östra Hamngatan 19, Göteborg

Telefon: vx 031-743 73 00
Telefax 031-743 73 20
e-mail: wahlén@advwahlén.se
C:\Users\wah.guan\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary

Bankgiro 501-2927

Org nr. 969684-2492

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Storhöjdsgatan 4** (769612-7419) 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 2013-11-07

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB



Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag (i prospekt)
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Köpeavtal
- Låneoffert
- Prospekt
- Debiteringslista
- Underhållsplansberäkning
- OVK-protokoll
- Lägenhetsförteckning med hyra
- Skyddsrumsprotokoll