

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
- B. Protokoll teknisk besiktning

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Pilfinksgatan 3, org nr 769631-5204 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 i samband med upprättande av ekonomisk plan vilket beräknas ske den 1 mars 2016 eller den dag efter att föreningens ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Tomträten Göteborg Skår 37:2
Adress	Pilfinksgatan 3, 412 67 Göteborg
Tomträten	Upplåtelsedag 2007-06-10 med avgäldsperiod 10 år. Tidigaste uppsägning 2067-06-10
Fastighetens areal	649 m ²
Bostadsarea ca	305 m ²
Övrig uthyrningsbar area ca	45 m ²
Total area ca	350 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 2 våningar med delvis inredd källare och inredd vind.
Byggnadsår	1947
Värdeår	1947
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1945-01-12. Byggnadens nyttjande strider mot gällande stadsplan då byggnaden innehåller fler lägenheter än vad detaljplanen föreskriver.
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 5 070 000 kronor.
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 220, en till tvåfamiljshus. Fastigheten bör omtaxeras till typkod 320 hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdspan Trädgårdstomt med gräsmatta och planteringar.

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan Källare innehållande lägenhetsförråd, apparatrum, tvättstuga, garage samt uthyrningslägenhet/lokal.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund av betong
Stomme	Trä
Fasader	Puts
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegelpannor
Fönster	Huvudsakligen 2+1-glas Träfönster
Trapphus	Trätrappa med målade väggar
Balkong/Terrass	Lägenhet 1001 och 1101 har terrass/balkong
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme via radiatorer
Ventilation	Självdug
El- och VA-anlutning	Kommunal el- resp. VA-nät.

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett	Tapet/målat
Kök	Parkett/plastmatta	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel/Våtrumstapet
Utrustning i kök	Kyl/frys, elspis, spisfläkt och skåpinredning	
Utrustning i bad-/duschrut	Dusch/bad, tvättställ, wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Tomträtten Göteborg Skår 37:2, förvärfas av bostadsrättsföreningen Pilfinksgatan 3 för en summa om 11 139 865 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	11 139 865 kr
Transaktions- och lagfartskostnad	337 922 kr
Kassa	200 000 kr
Totalt	11 677 787 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 6 550 000 kr och utgör säkerheten för föreningens lån.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering *(kr)	Bindningstid (år)
Lån	800 000 kr	3,00%	24 000 kr	4 000 kr	3-mån
Lån	800 000 kr	3,50%	28 000 kr	4 000 kr	2 år
Lån	700 000 kr	4,00%	28 000 kr	3 500 kr	5 år
Summa lån	2 300 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	9 377 787 kr				
Totalt	11 677 787 kr		80 000 kr	11 500 kr	

*Serieamortering över 50 år med en ursprunglig amortering om 0,5% som räknas upp med ca 4,86% per år.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om ca 62 115 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna. 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.

Driftkostnader och avsättning till fonder

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 245 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Förvaltning och städning ombesörjes av föreningens medlemmar.

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	91 500 kr	261 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	10 000 kr	29 kr
Ekonomisk förvaltning	5 000 kr	14 kr
Fastighetsskötsel/städning	0 kr	0 kr
Försäkring	7 500 kr	21 kr
Renhållning/sophantering/VA	14 500 kr	41 kr
Elförbrukning inklusive hushållsel	9 600 kr	31 kr
Uppvärmning inklusive tappvarmvatten	37 000 kr	106 kr
Övrigt	2 000 kr	6 kr
Summa	85 600 kr	245 kr
Tomträttsavgäld	24 612 kr	70 kr
Kommunal Fastighetsavgift	7 262 kr	21 kr
Yttre fond	16 000 kr	46 kr
Totalt	224 974 kr	643 kr

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. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	146 974 kr
Hysesintäkter	78 000 kr
Totalt	224 974 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 3 stycken till antalet. Dessutom finns en lokal/lägenhet samt ett garage som hyrs ut av föreningen. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt parkeringsplatser presenteras i tabellen nedan. Andelstalen är beräknade på en basyta om 55 kvm med en marginaliseringseffekt om 70% på överstigande yta.

Nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1001	1	5	rok	125	39,78%	1 757 787	3 552 213	5 310 000	58 462	4 872
1101	2	4	rok	125	39,78%	1 757 787	10 000	1 767 787	58 462	4 872
1201	3	2	rok	55	20,45%	773 426	1 526 574	2 300 000	30 050	2 504
Totalt lgh				305	100,00%	4 289 000	5 088 787	9 377 787	146 974	12 248
Lokal/lägenhet				45					72 000	
Garage				1 st					6 000	
Totalt				350						

8. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Bedömd snittränta	3,48%	3,48%	3,48%	3,48%	3,48%	3,48%	3,48%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	146 974	148 223	149 500	150 808	152 146	153 515	160 862
Övriga intäkter	78 000	79 560	81 151	82 774	84 430	86 118	95 082
Summa	224 974	227 783	230 652	233 582	236 575	239 633	255 943
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	85 600	87 312	89 058	90 839	92 656	94 509	104 346
Samfällighet	24 612	25 104	25 606	26 118	26 641	27 174	30 002
Kommunal Fastighetsavgift	7 262	7 407	7 555	7 706	7 861	8 018	8 852
Summa	117 474	119 823	122 220	124 664	127 158	129 701	143 200
Finansiella utgifter							
Låneräntor	80 000	79 581	79 141	78 680	78 196	77 689	74 759
Amorteringar	11 500	12 059	12 644	13 259	13 903	14 578	18 480
Summa	91 500	91 639	91 785	91 938	92 099	92 267	93 239
Ingående kassa	200 000						
Avsättning till fond	16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	19 504
Likviditet	216 000	232 320	248 966	265 946	283 265	300 930	394 699

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	224 974	227 783	230 652	233 582	236 575	239 633	255 943
Rörelsekostnader exkl avskrivning	117 474	119 823	122 220	124 664	127 158	129 701	143 200
Avskrivningar*	62 115	62 115	62 115	62 115	62 115	62 115	62 115
Räntekostnader	80 000	79 581	79 141	78 680	78 196	77 689	74 759
Resultat	-34 615	-33 737	-32 824	-31 877	-30 894	-29 872	-24 131

* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord efter beräknat taxeringsvärde.

9. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea 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.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	438	451	464	478	493	507	588
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	300	300	301	301	302	303	306
Övriga intäkter	256	263	271	279	288	296	344
Avgift	482	488	494	500	507	513	550

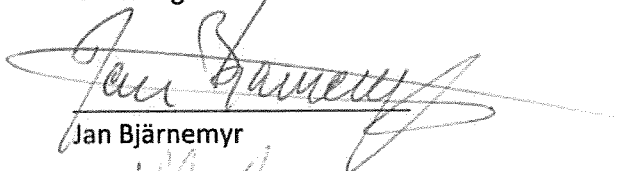
Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	438	446	455	464	474	483	533
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	375	375	376	376	376	376	376
Övriga intäkter	256	261	266	271	277	282	312
Avgift	557	561	565	569	573	577	598


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 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, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirkauppgifter och kan variera något.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2016-02-01


Jan Bjärnemyr


Eva Bjärnemyr


Kristoffer Kruse

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Protokoll teknisk besiktning

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen pilfinksgatan 3, org.nr. 769631-5204, i Göteborgs kommun daterad 2016-02-01, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med underhållsplan, finansieringsoffert, fastighetsdatautdrag, hyresavtal, köpekontrakt allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

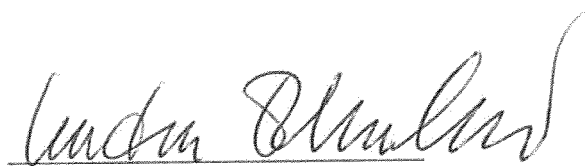
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2016-02-09

Växjö 2016-02-09



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

[BBK]

**FASTIGHETEN SKÅR 37:2,
GÖTEBORG**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2016-01-22

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Teknisk besiktning av fastigheten Skår 37:2, Göteborg

Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2016-01-15 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Oscar Taube från BBC Konsult AB och, som representanter för fastighetsägaren, Kristoffer Kruse samt Jan Bjärnemyr. Uppgifter om fastigheten har lämnats av fastighetsägarna.

Besiktningen är utförd som översiktlig okulärbesiktning i syfte att utreda fastighetens allmänna status samt att fastställa vilka större underhållsåtgärder, samt kostnader för dessa, som kan tänkas uppstå inom en 10-års-period. Standardhöjande åtgärder är ej inkluderade.

Besiktningen är ej av sådan art att den uppfyller kraven på säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enl. Jordabalken 4 kap.19§.

Bedömda kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning, arbetsmetodik, marknadsläge etc.

Lägenheter, allmänna utrymmen, källare samt fasader inklusive altaner och fönster har avsynats. Yttertak och krypvindar var ej tillgängliga för besiktning.

Undantaget från besiktningen är el- och vvs-installationer, rök- och imkanaler samt mark. Asbest och radonutredning är ej utförd.

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Pilfinksgatan 3 i Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en byggnad producerad 1947, innehållande fyra stycken lägenheter inklusive inredd vind och uthyrningslokal samt källare och garage.

Byggnaden har stomme av trä/betong och är troligtvis grundlagd på grund-sulor av betong. Fasader består av målad puts med putsade socklar. Fönster är huvudsakligen vridfönster av trä alternativt sidohängda utåtgående träfönster, 2+1 glas. I tillbyggnad är fönster aluminiumbeklädda med isolerruta. Altaner är av träkonstruktion. Yttertak har beläggning av tegelpannor.

Följande underhållsåtgärder är enligt uppgift utförda under senare år: omläggning av tak inklusive plåtdetaljer 1995, ommålning av fasader år 2006 och omdränering fasad V och N år 2008.

Utöver detta har utförts byggnation av altaner år 2004 och tillbyggnad av fastigheten samt ombyggnad av vind år 2013. Fjärrvärme installerades i fastigheten ca år 2000.

Utöver detta har byggnaden inte genomgått några större renoveringar under senare år, utan endast löpande underhålls- och reparationsåtgärder.

Byggnaden är i normalt skick och med ett underhållsbehov enligt nedan.

Besiktning

Invändigt, lägenheter

Badrum: Badrum i lgh 1102 nybyggt 2013, dusch och wc i vindslägenhet renoverat 2013. Övriga badrum/duschrum är av äldre datum. Golvbeläggning av plastmatta/klinker, kakel/våtrumstapet och målat tak är i normalt skick.

Våtrumstapet i källarlokalens dusch har släppt i skarvar. Detta medför risk för fuktskador i bakomliggande konstruktion och bör åtgärdas.

Kök: Köken är relativt nyrenoverade och golvbeläggning av trä respektive klinker, målade väggar och målat tak är i normalt skick. Skåpsinredning och vitvaror är huvudsakligen av nyare modell.

Rum: Ytskikt är i normalt skick i lägenheterna och med relativt lika standard mellan lägenheterna.

Öppna spisar är, enligt uppgift, godkända för eldning.

Invändigt, övrigt

Trapphus: Trapplopp och vilplan av trä, målade väggar resp. målat tak är i normalt skick.

Tamburdörrar uppfyller inte dagens normkrav och bör bytas ut.

Källare: Normal standard i källare.

Tvättstuga: Enklare standard med klinker på golv, målade väggar och målat tak. Ytskikt är i normalt skick. Maskinutrustning är relativt ny och bedöms ha en återstående livslängd överstigande 10 år.

Utvändigt

Tak: Yttertak är enl. uppgift omlagt 1995. Taket är i normalt skick och bedöms ha en återstående livslängd överstigande 10 år.

Fasader: Ommålning av fasader utfördes enligt uppgift 2006. Fasaderna är i normalt skick. Dock förekommer mindre puts- och färgskador samt en större spricka i fasad mot söder.

Avvattning: Stuprör och hängrännor är i normalt skick.

Fönster: Målade träfönster uppvisar mindre färg- och kittskador och bör underhållsmålas inom 5 år.

Altaner: Altaner av träkonstruktion är i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga inom de närmaste 10 åren.

Dörrar: Entré- och källardörr är i normalt skick. Tamburdörrar uppfyller inte dagens normkrav och bör bytas ut.

Garageportar är i behov av underhållsmålning.

Mark: Mark var ej besiktningsbar pga snö.

Entrétrappa uppvisar mindre skador i betong och bör renoveras.

Installationer

El: El-installationer är en blandning av äldre och nyare installationer. Äldre el-installationer förekommer i bl a i källare. Installationerna bedöms vara i normalt skick.

Oklart hur el abonnemang är uppdelat.

- Rör: Vatten- och avloppsledningar är delvis i originalutförande. Normal livslängd på VA-stammar av gjutjärn är ca 40-70 år, vilket innebär att den tekniska livslängden närmar sig sitt slut och ett utbyte är på sikt nödvändigt.
- VA-schakt är bristfälligt tätade i brandcellsgräns (bjälklag), vilket måste åtgärdas.
- Värme: Uppvärmning av fastigheten sker via fjärrvärme installerad 2000. Värmerör och radiatorer är i originalutförande och bedöms vara i normalt skick,
- Värmestammar är troligen, förutom i nybyggd del, i originalutförande och börjar närma sig slutet på sin tekniska livslängd. Utbyte kan behöva utföras inom en 10-15 årsperiod.
- Vent.: Lägenheter ventileras via självdrag. Anläggningen fungerar enligt uppgift tillfredsställande.
- Övrigt: Energideklaration och OVK-besiktning är ej utförda.

Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)

Omgående (inom 0-2 år):

Byte av tamburdörrar	45 000 kr
Putslagning fasad och renovering entrétrappa	20 000 kr
Energideklaration och OVK	10 000 kr
Ny våtrumstapet i källardusch	15 000 kr
Diverse mindre åtgärder	10 000 kr

Totalt ca 100 000 kr

Inom ca 5 år:

Utvändig målning av träfönster och portar	30 000 kr
---	-----------

Totalt ca 30 000 kr

Inom ca 5-10 år:

Delvis utbyte av VA-ledningar	75 000 kr
-------------------------------	-----------

Totalt ca 75 000 kr

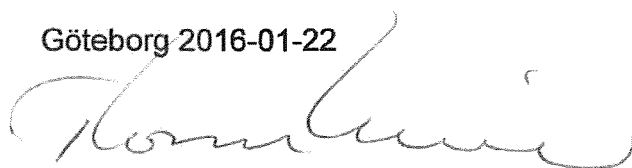
Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Målning av fönster förutsätts kunna utföras från insida dvs utan utvändig Ställning.

I utbyte av VA-ledningar är medräknat byte av vertikal stam samt "groda" i lägenhet 1001.

Göteborg 2016-01-22



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson