

# 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. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

## Bilagor:

- A. Underhållsplan
- B. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brynolfsgatan 11, Göteborgs kommun, som registrerades 2016-12-16 med organisationsnummer 769633-5582 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler 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 denna ekonomiska plan grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2017. Fonden baseras på underhållsplan upprättad 2017-04-02. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m<sup>2</sup>) avses boarea om inget annat anges.

Föreningen uppför ett gårdshus avsedd för bostadsändamål, ett så kallat Attefallshus. Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan Bostadsrättsföreningen Brynolfsgatan 11 och Zub Living AB. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06. I kostnaden för entreprenaden ingår även en allriskförsäkring för skador på Entreprenaden.

Upplåtelse av samtliga bostadsrättslägenheterna beräknas ske under april 2017.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Krokslätt 37:1
Adresser	Brynolfsgatan 11, Kungsbackagatan 2 412 65 Göteborg
Bostadsarea ca	202 m <sup>2</sup>
Övrig yta ca	- m <sup>2</sup>
Total area ca	202 m <sup>2</sup>
Fastighetsareal	888 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i 2-våningsplan samt gårdshus.
Byggnadsår	1937 (Gårdshuset 2017)
Gällande detaljplan	Stadsplan 1945-01-26 (1480K-II-2542)
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 3 323 000 kr varav byggnadsvärdet uppgår till 1 445 000 kr.
Typkod	Fastigheten betecknas med typkod – 220. (Småhusenhet).
Försäkringar	Fullvärdesförsäkring för fastigheten.

### Gemensamma anordningar och installationer

Trädgård	Trädgård med gräsmatta, planteringar och uteplats Inom fastigheten finns även 2 st parkeringsplatser.
Källare	Gemensam tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare och värmepump. I källaren finns även förråd, motionsrum, verkstad och garage.

### ***Kortfattad byggnadsbeskrivning***

Grund	Källare (Gårdshuset platta på mark)
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Tegel (Gårdshuset träpanel)
Yttertak	Falsat plåt (Gårdshuset papp)
Fönster	Trä kopplade bågar (Gårdshuset 3-glas alu/trä)
Entré / Trapphus	1 st gemensamt trapphus
Uppvärmningssystem	Luft/vatten-värmepump ska installeras (Gårdshuset har direktverkande el)
Ventilation	Självdrag
El- och VA-anlutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-tv/Bredband	Antenn

### ***Kortfattad rumsbeskrivning***

<b><i>Rum</i></b>	<b><i>Golv</i></b>	<b><i>Väggar</i></b>
Rum/Entré	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum/Tvätt	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel och övrigt enligt separat köksuppställning	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch, spegelskåp och handfat	

***För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.***

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Brynolfsgatan 11 är slutgiltigt känd och uppgår till en summa om 8 400 000 kronor. Vidare ingår en fond på 100 000 kr samt en avsättning till entreprenad och installation av luft/vatten-värmepump på 700 000 kr.

Kostnadslag	(kr)
Köpeskilling	8 400 000 kr
Föreningsbildning	187 500 kr
Lagfartskostnad	126 000 kr
Fond + entreprenad	800 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>9 513 500 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering *(kr)	Bindningstid (år)
Lån	700 000 kr	2,00%	14 000 kr	14 000 kr	3-mån
Lån	700 000 kr	2,25%	15 750 kr	14 000 kr	2 år
Lån	700 000 kr	2,60%	18 200 kr	14 000 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>2 100 000 kr</b>				
Insatser	7 413 500 kr				
<b>Totalt</b>	<b>9 513 500 kr</b>		<b>47 950 kr</b>	<b>42 000 kr</b>	

\* Rak amortering över 50 år.

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Kapitalutgifter, avskrivningar samt avsättning till fonder

Summan av föreningens kapitalutgifter 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 33 750 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna. Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 312 kr/m<sup>2</sup> och år, se nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	89 950 kr	445 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	5 000 kr	25 kr
Ekonomisk förvaltning	10 000 kr	50 kr
Fastighetsskötsel/städning	0 kr	0 kr
Försäkring	7 500 kr	37 kr
Renhållning/sophantering	4 500 kr	22 kr
VA samt gemensam fastighetsel	9 000 kr	45 kr
Värme bostäder	22 000 kr	109 kr
Övrigt	5 000 kr	25 kr
<b>Summa</b>	<b>63 000 kr</b>	<b>312 kr</b>
Övriga kostnader	0 kr	0 kr
Kommunal fastighetsavgift	7 412 kr	37 kr
Yttre fond, 0,21% av taxeringsvärde	6 978 kr	35 kr
<b>Totalt</b>	<b>167 340 kr</b>	<b>828 kr</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	143 340 kr
Hysesintäkter p-platser	24 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>167 340 kr</b>

\*Föreningen har ett garage som kommer att hyras ut för 1000 kr/månaden samt 2 parkeringsplatser som kommer att hyras ut för 500 kr/månaden.

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 3 stycken till antalet. Dessutom har bostadsrättsföreningen 2 parkeringsplatser samt ett garage som hyrs ut. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh.nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1	1	3	rok	85	40,60%	3 110 000	58 195	4 850
2	2	3	rok	85	40,60%	3 103 500	58 195	4 850
3	1	1	rok	32	18,80%	1 200 000	26 950	2 246
<b>Totalt lgh</b>				<b>202</b>	<b>100,00%</b>	<b>7 413 500</b>	<b>143 340</b>	<b>11 945</b>

\*Baserat på en basyta om 32 kvm med en marginaliseringseffekt om 70%

## 8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
Insatser	36 205 kr
Belåning i förening	10 396 kr
Driftskostnader inkl. underhåll, administration och avsättning	346 kr
Produktionskostnad av föreningens fastighet	46 601 kr
Genomsnittlig årsavgift	710 kr



## 9. 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. Snittränta bedöms vara 2,28% under hela prognosen.

<b>Likviditetsprognos (kr)</b>							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	143 340	146 207	149 131	152 114	155 156	158 259	<b>174 731</b>
Övriga intäkter	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	<b>29 256</b>
<b>Summa</b>	<b>167 340</b>	<b>170 687</b>	<b>174 101</b>	<b>177 583</b>	<b>181 134</b>	<b>184 757</b>	<b>203 987</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	41 000	41 820	42 656	43 510	44 380	45 267	<b>49 979</b>
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Kommunal Fastighetsavgift	7 412	7 560	7 711	7 866	8 023	8 183	<b>9 035</b>
<b>Summa</b>	<b>48 412</b>	<b>49 380</b>	<b>50 368</b>	<b>51 375</b>	<b>52 403</b>	<b>53 451</b>	<b>59 014</b>
<b>Finansiella utgifter</b>							
Låneräntor	47 950	46 991	46 032	45 073	44 114	43 155	<b>38 360</b>
Amorteringar	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	<b>42 000</b>
<b>Summa</b>	<b>89 950</b>	<b>88 991</b>	<b>88 032</b>	<b>87 073</b>	<b>86 114</b>	<b>85 155</b>	<b>80 360</b>
Ingående kassa	100 000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	28 978	32 316	35 701	39 134	42 617	46 151	<b>64 613</b>
<b>Likviditet</b>	<b>128 978</b>	<b>161 294</b>	<b>196 994</b>	<b>236 129</b>	<b>278 746</b>	<b>324 897</b>	<b>610 496</b>

<b>Resultatprognos</b>							
Rörelseintäkter	167 340	170 687	174 101	177 583	181 134	184 757	<b>203 987</b>
Rörelsekostnader exkl avskrivning	48 412	49 380	50 368	51 375	52 403	53 451	<b>59 014</b>
Avskrivningar	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	<b>33 750</b>
Räntekostnader	47 950	46 991	46 032	45 073	44 114	43 155	<b>38 360</b>
<b>Resultat</b>	<b>37 228</b>	<b>40 566</b>	<b>43 951</b>	<b>47 385</b>	<b>50 868</b>	<b>54 401</b>	<b>72 863</b>

11

## 10. 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 <sup>2</sup> )	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
<b>Inflation + 1%</b>	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	383	395	406	419	431	444	515
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	445	441	436	431	426	422	398
Övriga intäkter	119	122	126	130	134	138	160
Avgift	710	713	716	720	724	728	753

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 <sup>2</sup> )	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
<b>Låneränta + 1%</b>	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	383	391	399	407	415	423	467
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	549	542	536	529	522	515	481
Övriga intäkter	119	121	124	126	129	131	145
Avgift	814	812	811	809	808	807	803

## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande 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, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

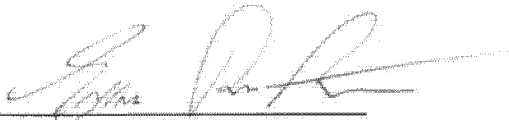
Göteborg 2017-04-06



/ Magnus Orrebrant /



/ Thommy Andersson /



/ Ewa Thorin-Andersson /

### Bilagor

A. Underhållsplan

B. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 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 Brynolfsgatan 11, org.nr. 769633-5582, i Göteborgs kommun daterad 2017-04-06, 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.

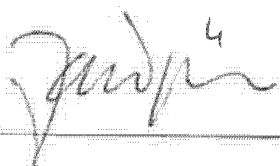
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med underhållsplan, finansieringsoffert, fastighetsdatautdrag, köpekontrakt, entreprenadavtal, startbesked, energideklaration, allmän fastighetsinformation 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.

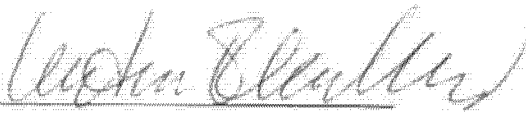
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-04-27

Växjö 2017-04-27



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.