

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 utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Besiktningsprotokoll

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skiftesgatan 8, Göteborgs kommun, som registrerades den 21 juni 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i november 2016. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Den totala förvärvskostnaden är slutligt känd. När nyckeltal anges som (kr/m²) avses boarea om inget annat anges. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutgiltigt känd.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av en ekonomisk förening. Köpeskillingen för samtliga andelar i den ekonomiska föreningen motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom fusion, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i den ekonomiska föreningen, bokförda värde eller skattemässigt restvärde.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av andelarna i den ekonomiska föreningen i samband med fusionen med bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta fusionsförlusten sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Fastigheten har genomgått en totalrenovering samt att vinden har bebyggts med nya lägenheter. Byggnadsprojektet har genomförts mellan den ekonomiska föreningen och upphandlande entreprenörer genom en så kallad delad entreprenad. Entreprenaderna regleras genom avtalsform AB-04. När bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten är entreprenaden slutförd och besiktigad.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske den 15 december 2016.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Brämaregården 45:3
Adress	Skiftesgatan 8A-B, 417 06 Göteborg
Areal	452 m ²
Bostadsyta ca	473 m ²
Övrig yta ca	0 m ²
Total area	473 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 3 våningar samt inredd vind och källare.
Byggnadsår	Byggnadsår ca 1930, renoverat och tillbyggt 2016
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1938-12-30
Taxeringsvärde	Fastigheterna beräknas få ett taxeringsvärde på 10 003 000 kr varav byggnad 7 200 000 kr (Beräknad via SKVs förenklad fastighetstaxering)
Typkod	Fastigheten har typkod 320 (Hyreshusenhet, bostäder).
Försäkringar	Fastigheterna avses bli fullvärdesförsäkrad
Övrigt	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Brämaregården GA:15 samt samfälligheterna Rambergsstaden S:26 och S:33

Gemensamma anordningar och installationer

Övrigt	Källare med apparatrum och förråd och tvättstuga. Gemensamgård med gräsmatta, planteringar och miljöstation och förråd.
--------	---

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund betong, grundmurar av natursten/betong.
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Plåt (tilläggsisolerad)
Yttertak	Plåt
Fönster	2 – glasfönster med argongas.
Entré / Trapphus	Två trapphus
Uppvärmningssystem	Bergvärme, via vattenburna radiatorer.
Hiss	Nej
Ventilation	Självdug (paxfläktar i badrum och kolfilterfläktar i kök, förutom vindsvåningen som har mekanisk frånluft i köket)
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-TV/Bredband	Tele, TV och Bredband från Telia fiber (eget abonnemang erfordras)

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, delad kyl och frys, spishäll, ugn, mikrovågsugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel. Kolfilterfläkt.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch. Kommod med spegelskåp.	

Utförligare rums- och byggnadsbeskrivning finns att tillgå från föreningens styrelse. Standard och utrustning mellan de olika lägenheterna kan skilja.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Skiftesgatan 8 uppgår till en summa om 25 478 000 kronor. I köpeskillingen ingår färdigställande byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader, mäklare och övriga konsultkostnader som krävs för att färdigställa projektet. Vidare har föreningen avsatt en fond på 100 000 kr för föreningens likviditet.

Kostnadslag	(kr)
Köpeskillning	25 590 500 kr
Fond	100 000 kr
Totalt	25 690 500 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i januari 2016. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	1 850 000 kr	2,00%	37 000 kr	18 500 kr	3-mån
Lån	1 850 000 kr	2,25%	41 625 kr	18 500 kr	2 år
Lån	1 800 000 kr	2,50%	45 000 kr	18 000 kr	5 år
Summa lån	5 500 000 kr				
Upplåtelseavgifter	6 488 000 kr				
Insatser	13 702 500 kr				
Totalt	25 690 500 kr		123 625 kr	55 000 kr	

*Linjär amortering 1 % av ursprunglig belåning

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalutgifter

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 322 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Fastighetsavgift utgår ej 15 år från byggnadsåret. (Ombyggnaden antas ge nytt värdeår 2016).

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	178 625 kr	378 kr
Drift/underhållskostnader *:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	15 000 kr	32 kr
Ekonomisk förvaltning	22 000 kr	47 kr
Fastighetsskötsel/städning	24 000 kr	51 kr
Försäkring	10 000 kr	21 kr
Renhållning/sophantering	16 000 kr	34 kr
Vatten/avlopp/el	20 000 kr	42 kr
Värme bostäder	35 000 kr	74 kr
Övrigt	10 000 kr	21 kr
Summa	152 000 kr	322 kr
Samfällighet/GA	0 kr	0 kr
Kommunal fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond	30 009 kr	64 kr
Totalt	360 634 kr	763 kr

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. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	360 634 kr
Hysesintäkter	0 kr
Totalt	360 634 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 13 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m ²)	Andel (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Total pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
B1001	Bv	2	rok	49,0	10,37%	1 421 000	784 000	2 205 000	37 399	3 117
B1101*	1	1	rok	33,0	6,98%	957 000	0	957 000	25 187	2 099
B1102	1	1	rok	34,0	7,20%	986 000	544 000	1 530 000	25 950	2 163
B1201*	2	1	rok	34,0	7,20%	986 000	0	986 000	25 950	2 163
B1202	2	1	rok	34,0	7,20%	986 000	544 000	1 530 000	25 950	2 163
B1301	3	2	rok	34,5	7,30%	1 000 500	552 000	1 552 500	26 332	2 194
B1302	3	2	rok	35,0	7,41%	1 015 000	560 000	1 575 000	26 714	2 226
A1001	Bv	2	rok	50,0	10,58%	1 450 000	800 000	2 250 000	38 162	3 180
A1101	1	1	rok	34,0	7,20%	986 000	544 000	1 530 000	25 950	2 163
A1102	1	1	rok	33,0	6,98%	957 000	528 000	1 485 000	25 187	2 099
A1201	2	2	rok	34,0	7,20%	986 000	544 000	1 530 000	25 950	2 163
A1202	2	1	rok	33,0	6,98%	957 000	528 000	1 485 000	25 187	2 099
A1301	3	2	rok	35,0	7,41%	1 015 000	560 000	1 575 000	26 714	2 226
Totalt lgh				473	100,00%	13 702 500	6 488 000	20 190 500	360 634	30 053

*Upplåts i befintligt skick.

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m ²)
Insatser	42 731 kr
Belåning i förening	11 640 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	385 kr
Produktionskostnad av föreningens fastighet	54 371 kr
Genomsnittlig årsavgift	763 kr

9. Ekonomisk prognos

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

Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd snittrenta	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	360 634	363 038	365 515	368 066	370 692	373 396	388 130
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	360 634	363 038	365 515	368 066	370 692	373 396	388 130
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	152 000	155 040	158 141	161 304	164 530	167 820	185 287
Samfällighet	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa	152 000	155 040	158 141	161 304	164 530	167 820	185 287
Finansiella utgifter							
Låneräntor	123 625	122 389	121 153	119 916	118 680	117 444	111 263
Amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Summa	178 625	177 389	176 153	174 916	173 680	172 444	166 263
Ingående kassa	100 000						
Avsättning till fond	30 009	30 609	31 221	31 846	32 483	33 132	36 581
Likviditet	130 009	160 618	191 840	223 685	256 168	289 300	465 171

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	360 634	363 038	365 515	368 066	370 692	373 396	388 130
Rörelsekostnader	152 000	155 040	158 141	161 304	164 530	167 820	185 287
Avskrivningar*	184 196	184 196	184 196	184 196	184 196	184 196	184 196
Räntekostnader	123 625	122 389	121 153	119 916	118 680	117 444	111 263
Resultat	-99 187	-98 587	-97 975	-97 351	-96 714	-96 064	-92 616

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

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 ²)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Inflation + 3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	385	397	409	421	434	447	518
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	378	375	373	370	368	365	352
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	763	772	781	791	801	812	870

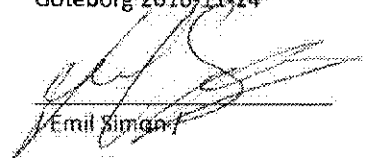
Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.


Känslighetsanalys ränta (kr/m ²)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Ränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	385	393	401	409	417	425	470
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	494	491	487	483	479	476	457
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	880	884	888	892	896	901	926

11. 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 ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2016-11-24


/ Emil Simon /


/ David Jansson /


/ Rickard Ljungberg /

Nylund

KONSULTERANDE INGENJÖRSBYRÅ AB

Lilla Kyrövägsgatan 3 • 416 56 Göteborg

Telefon 031/40 00 40

Telefax 031/40 00 44



8593

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Protokoll fört den 20 juni 2016 vid okulärbesiktning

Beställd av

Förening Skiftesgatan 8
Vasaplatsen 1
411 26 Göteborg

Besiktningssman

Lars Nylund

OBJEKT

Fastigheten Brämaregården 45:3 med adress Skiftesgatan 8 Göteborg

Treplans hyreshus med källare och vind.

Grundläggning , platta på mark / torpargrund

Överbyggnad består av en plankstomme täckt med plåtfasad.

Yttertak är täckt med dubbelfalsad plåt.

Byggnadsår

1940 Nybyggnad

ALLMÄNT

Besiktningen avser genom okulärbesiktning kontrollera byggnadens status, skador fel och brister som varit möjliga att iakttaga på ytskikt utan uppbrytning av byggnadskonstruktioner eller dess delar och utan åverkan på material, övertäckta ytor eller dylikt.

Okulärbesiktningen är en del av köparens undersökningsplikt.

Okulärbesiktning innebär inte något frångående av säljarens ansvar och skyldigheter om informationsplikt, ej heller något ansvar för framtida skador eller skador uppkomna efter besiktningstillfället, skador p.g.a. fel som ej har åtgärdats och som anmärkts vid besiktningen eller p.g.a. felaktiga och ej fackmannamässigt utförda ombyggnader eller reparationer eller dyl.

Ansvar för besiktningen är två år.

Kontroll av maskinell utrustning, vvs, elsystem, murstock, radonmätning ingår ej i besiktningen.

Utlåtandet är endast avsett för uppdragsgivaren och kan ej överlåtas.

Fastigheten är grundlagd på en torpargrund, som delvis har grävts ur för att erhålla förråd och tvättstuga.

Fastigheten saknar dränering p.g.a. grundmurar har sänkts.

VÄSTRA FASAD

Färg spjälkar på fönster , skall utbytas eller behandlas.
Fasad är täckt med plåt.

ÖSTRA FASAD

Färg spjälkar på fönster , skall utbytas eller behandlas.
Fasad är täckt med plåt.
Grundmur har en del mindre sprickor.
Källarfönster är täckta med skivor.

YTTERTAK

Yttertak är täckt med dubbelfalsad plåt ca år 2000.
Takplåt har en del mindre repor och rostfläckar, skall behandlas.

PORT

Isolering i tak saknas på ca 4 kvm, bör monteras.

TORPARGRUND

Torpargrunden är täckt med makadam och åldersbeständig plast enligt dagens byggnorm.

En skarv på avloppsledning mot söder har lossnat, skall åtgärdas.

I torpargrunden är det monterat ett avfuktningssaggregat.

FÖRRÅD VÄSTER (GAMLA TVÄTTSTUGAN)

Betonggolv är sprucket.

Om golvet skall sänkas, skall betongplattan förstärkas och infästas i grundmurar.

Stöttor är troligen monterade under kriget för att erhålla skyddsrum, kan troligen demonteras, hållfastheten på ovanliggande bjälklag, skall kontrolleras.

TVÄTTSTUGA / APPARATRUM

Betonggolv har spruckit.

Grundmurar har en del sprickor.

Frånluftsventilation är undermålig, skall förbättras.

TRAPPHUS A

Ytskikt är slitna, skall täckas med gipsskivor.

TRAPPHUS B

Ytskikt är slitna, skall täckas med gipsskivor.

VIND

Vinden är under ombyggnad till tre lägenheter.

Göteborg den 21 juni 2016

S.NYLUND KONSULTERANDE INGENJÖRSBYRÅ AB

LARS NYLUND



Nylund

KONSULTERANDE INGENJÖRSBYRÅ AB

Lilla Kärrhundsgatan 3 • 416 56 Göteborg

Telefon 031/40 00 40

Telefax 031/40 00 44



UNDRHÅLLSPLAN FÖR FÖRENINGEN SKIFTESGATAN 8

Beräknade kostnader för första året inkl.mer.skatt.

1. Underhållskostnader 10.000 kr. per år.	10.000 Kr
Summa	10.000 Kr

Beräknade kostnader för år två till fem inkl.mer.skatt.

2. Underhållskostnader 10.000 kr. per år.	40.000 Kr
Summa	40.000 Kr

Beräknade kostnader för år sex till tio år året inkl.mer.skatt.

3. Underhållskostnader 10.000 kr. per år.	50.000 Kr
4. Målning fönster	50.000 Kr.
Summa	100.000 Kr

Göteborg den 21 juni 2016

S. NYLUND KONSULTERANDE INGENJÖRSBYRÅ AB

LARS NYLUND

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Nylund', is written over the printed name 'LARS NYLUND'.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skiftesgatan 8, org.nr. 769632-4669, i Göteborgs kommun daterad 2016-11-24, 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 tolv lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

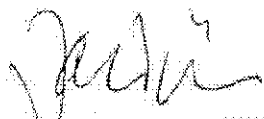
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, finansieringsoffert, andelsöverlåtelseavtal, statusbesiktning med underhållsplan, garanti osålda lägenheter, taxeringsvärdeberäkning, lagfartsinformation, allmän fastighetsinformation 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.

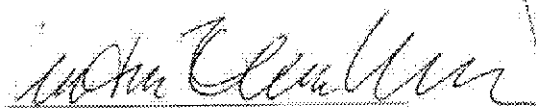
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2016-11-29

Växjö 2016-11-29



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.