

## **Ekonomisk plan - Bostadsrättsföreningen Lergöken**

**769629-1702**

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. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lergöken, Göteborgs kommun, som registrerades 2014-11-27 med organisationsnummer 769629-1702 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 april 2015. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m<sup>2</sup>) avses boarea om inget annat anges.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan Bostadsrättsföreningen Lergöken och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställande garanti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningen administration inklusive upprättande av ekonomisk plan mm fram till medelfärdigställande av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötseanvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABT-06.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske i maj 2015. Inflyttning beräknas ske med start juni 2016.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Rud 760:429
Areal	6 552 m <sup>2</sup> .
Boarea (ca)	4 650 m <sup>2</sup> .
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 4 st byggnader i 3 st våningsplan innehållande 72 st bostadslägenheter. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2016.
Gällande detaljplan	Detaljplan för bostäder vid Lergöksgatan inom stadsdelen Rud i Göteborg. Akt 1480K-II-5191
Ledningsrätt	Fastigheten belastas av ledningsrätt för dag- och spillvattenledningar.
Gemensamhetsanläggning	GA:46 Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning för väg tillsammans med Fastigheten Göteborg Rud 760:43. Fastighetens andel är 1 av 2.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 67 000 000 kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns färdigställandeförsäkring och insatsgaranti tecknad via Gar-Bo. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.
<b>Gemensamma anordningar och installationer</b>	
Gårdsplan	Gård med asfalterade gångbanor. I övrigt gräsbelagda ytor med buskar/träd samt mindre planteringar. Lekplats samt asfalterade parkeringsplatser. Cykelparkering finns under tak på gården. Separat miljöhus.
Övrigt	Bostadsförråd samt barnvagns- och rullstolsrum är placerade på vindsvåningen.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grund	Isolerad betongplatta på mark.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.
Fasader	Målad betong.
Yttertak	Betongpannor och takpapp.
Fönster	Aluminiumklädda 3-glasfönster
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats eller balkong.
Entré / Trapphus	7 st trapphus med hiss.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme och frånluftsvärmepump, vattenburna radiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Telia öppen fiber

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Parkett	Målat/tapet
Kök	Parkett	Målat/tapet
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, alternativt kyl/frys, spishäll och diskmaskin. (I övrigt enligt separat köksuppställning).	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch och tvättställskommod. Tvättmaskin och torktumlare.	

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



2015062403147

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Lergöken beräknas uppgå till en summa om 191 957 000 kronor. Vidare ingår en kassa på 360 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	23 250 000 kr
Entreprenad	168 347 000 kr
Kassa	360 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>191 957 000 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i maj 2015. 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	19 380 000 kr	3,15%	610 470 kr	96 900 kr	3-mån
Lån	19 380 000 kr	3,50%	678 300 kr	96 900 kr	2 år
Lån	19 387 000 kr	3,50%	678 545 kr	96 935 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>58 147 000 kr</b>				
Insatser	133 810 000 kr				
<b>Totalt</b>	<b>191 957 000 kr</b>		<b>1 967 315 kr</b>	<b>290 735 kr</b>	

\* 50-årig serieplan med en startnivå om 0,5% med en uppräkningsfaktor om 4,85769% årligen.

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader och avskrivningar

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 1 683 470 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för för årsavgifterna.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 286 kr/m<sup>2</sup> och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	2 258 050 kr	486 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	190 650 kr	41 kr
Ekonomisk förvaltning inkl arvode till styrelse och revisor	110 000 kr	24 kr
Fastighetsskötsel/städning	268 000 kr	58 kr
Försäkring	46 500 kr	10 kr
Renhållning/sophantering	57 600 kr	12 kr
Vatten/avlopp/el	186 000 kr	40 kr
Värme bostäder	372 000 kr	80 kr
Hissbesiktning, kabel-TV, övrigt	101 100 kr	22 kr
<b>Summa</b>	<b>1 331 850 kr</b>	<b>286 kr</b>
GA infartsväg	20 000 kr	4 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Avsättning till yttre fond	168 000 kr	36 kr
<b>Totalt</b>	<b>3 777 900 kr</b>	<b>812 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.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	3 580 500 kr
Hysesintäkter 47 p-platser	197 400 kr
<b>Totalt</b>	<b>3 777 900 kr</b>





2015062403152

## 8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
Insatser	28 776 kr
Belåning i förening	12 505 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	327 kr
Produktionskostnad av föreningens fastighet	41 281 kr
Genomsnittlig årsavgift	770 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.

Likviditetsprognos							
År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Bedömd snittränta	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%	3,38%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	3 580 500	3 610 758	3 641 729	3 673 434	3 705 893	3 739 127	<b>3 917 696</b>
Övriga intäkter	197 400	201 348	205 375	209 482	213 672	217 946	<b>240 629</b>
<b>Summa</b>	<b>3 777 900</b>	<b>3 812 106</b>	<b>3 847 104</b>	<b>3 882 917</b>	<b>3 919 565</b>	<b>3 957 072</b>	<b>4 158 326</b>
<b>Drift/underhåll</b>							
Drift/uh	1 331 850	1 358 487	1 385 657	1 413 370	1 441 637	1 470 470	<b>1 623 518</b>
Samfällighet/GA	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	<b>24 380</b>
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>1 351 850</b>	<b>1 378 887</b>	<b>1 406 465</b>	<b>1 434 594</b>	<b>1 463 286</b>	<b>1 492 552</b>	<b>1 647 898</b>
<b>Finansiella utgifter</b>							
Låneräntor	1 967 315	1 957 001	1 946 185	1 934 844	1 922 953	1 910 483	<b>1 838 440</b>
Amorteringar	290 735	304 858	319 667	335 195	351 478	368 552	<b>467 197</b>
<b>Summa</b>	<b>2 258 050</b>	<b>2 261 859</b>	<b>2 265 852</b>	<b>2 270 040</b>	<b>2 274 431</b>	<b>2 279 035</b>	<b>2 305 637</b>
Ingående kassa	360 000						
Avsättning till fond	168 000	171 360	174 787	178 283	181 849	185 486	<b>204 791</b>
<b>Likviditet</b>	<b>528 000</b>	<b>699 360</b>	<b>874 147</b>	<b>1 052 430</b>	<b>1 234 279</b>	<b>1 419 764</b>	<b>2 404 344</b>

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	3 777 900	3 812 106	3 847 104	3 882 917	3 919 565	3 957 072	<b>4 158 326</b>
Rörelsekostnader	1 351 850	1 378 887	1 406 465	1 434 594	1 463 286	1 492 552	<b>1 647 898</b>
Avskrivningar	1 683 470	1 683 470	1 683 470	1 683 470	1 683 470	1 683 470	<b>1 683 470</b>
Räntekostnader	1 967 315	1 957 001	1 946 185	1 934 844	1 922 953	1 910 483	<b>1 838 440</b>
<b>Resultat</b>	<b>-1 224 735</b>	<b>-1 207 252</b>	<b>-1 189 016</b>	<b>-1 169 992</b>	<b>-1 150 143</b>	<b>-1 129 432</b>	<b>-1 011 482</b>

## 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> )	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
<b>Inflation + 1%</b>	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	327	337	347	357	368	379	439
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	486	486	487	488	489	490	496
Övriga intäkter	42	44	45	46	48	49	57
<b>Avgift</b>	<b>770</b>	<b>779</b>	<b>789</b>	<b>799</b>	<b>809</b>	<b>820</b>	<b>878</b>

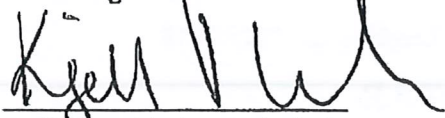
Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
<b>Låneränta + 1%</b>	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	327	333	340	347	354	361	398
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	611	611	611	611	611	612	613
Övriga intäkter	42	43	44	45	46	47	52
<b>Avgift</b>	<b>895</b>	<b>901</b>	<b>907</b>	<b>913</b>	<b>919</b>	<b>926</b>	<b>959</b>

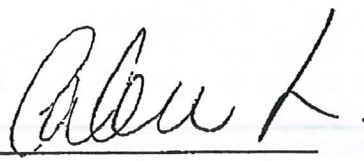
## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

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 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 2015-05-18



Kjell Thornblad, styrelseledamot



Catrine Levenholt, styrelseledamot



Eva Eklund, styrelseledamot

## Bilagor

### A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lergöken med org.nr 769629-1702, 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 för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 72 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2015.05.18

Stadgar för Brf Lergöken registrerade 2014-11-27

Registreringsbevis för Brf Lergöken

Köpeavtal för fastigheten Rud 760:429 dat. 2015.05.18

Totalentreprenadkontrakt mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Lergöken dat. 2015.05.18

Ritningar för bygglov

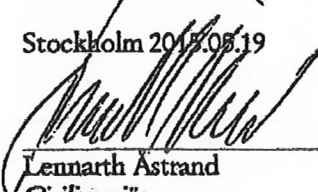
Offert för finansieringen av Brf Lergöken med ränteuppdatering 2015.04.30

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Försäljningsbroschyr

Stockholm 2015.05.19

  
Lennarth Åstrand

Grulningsjör

Gar-Bq AB

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 18 maj 2015 för bostadsrättsföreningen Lergöken org. nr: 769629-1702.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför bedömningen är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

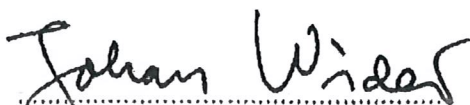
På grund av den företagna granskningen anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 22 juni 2015



Johan Widén

Civ ing

Fagottvägen 43

192 74 SOLLENTUNA

2015062403157

**Bilaga till granskningsintyg dat 22 juni 2015 för Brf Lergöken**  
Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

2015062403158

- |                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| 1. Föreningens stadgar                  | 2014-11-27 |
| 2. Registreringsbevis                   | 2014-11-27 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2015-05-18 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2015-05-18 |
| 5. Kreditoffert                         | 2015-04-29 |
| 6. Utdrag från fastighetsregistret      | 2015-05-19 |
|                                         | 2015-04-22 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde          | 2015-03-23 |