



BJURFORS

Ekonomisk plan Brf Sollunden



EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLLUNDEN
/org nr 769623-8539/

2012022703526

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Underhållsbehov
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Förvärvskostnader
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighets- och inkomstskatt
 - c) Driftskostnader
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys.
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Registrerades av Bolagsverket 2012-02-28

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Sollunden, som registrerats hos Bolagsverket 2011-10-28 med organisationsnummer 769623-8539, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader et c och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Budgeten är lagd på helårsbasis. Verkliga kostnader och intäkter för det första räkenskapsåret kommer att stå i proportion till den del av året som återstår då föreningen har tillträtt fastigheten.

Kommunal fastighetsavgift har beräknats med 1.365 kr för varje lägenhet.

Årsavgiften fördelas efter insatserna/andelstalen. Dessa framgår av planen.

Utgångspunkt för insatsernas fördelning är kvm lgh area. För lägenheten 1 har andelstalet justerats ned p g a egen uppvärmning av matsal samt att 20kvm av lägenheten utgörs av biyta i källaren.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva äganderätten till fastigheten Krokslätt 113:2 i Göteborgs kommun och i fastigheten upplåta lägenheter med bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärv av fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats. De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har fått information om förhållandena i fastigheten.

Tidpunkt för inflyttning och upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt i mars 2012, dock tidigast när den ekonomiska planen registrerats.

2012022703528

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Krokslätt 113:2
Adress	Björkuddsgatan 3
Kommun	Göteborg
Dispositions rätt	Objektet är upplåtet med äganderätt.
Areal	913 kvm
Gällande stadsplan	Stadsplan 1961-05-27

Mark

Gård	Gräsmatta med planteringar och vuxna träd. Betongkantsten och plattsatta ytor i anslutning till entréer och uteplatser.
Pool	Uppvärmad och belyst pool med pooldäck samt uteplats som disponeras gemensamt av medlemmarna.

Byggnad

Byggnadstyp	Flerbostadshus i två plan samt källare och vind.
Byggnadsår	1960

AB

Lägenheter/lokaler	3 st bostadslägenheter om totalt 310 kvm varav 20kvm biyta i källaren. Därutöver källare inkl garage om totalt ca 100 kvm varav uthyrningsbar yta ca 60kvm med tillgång till WC, dusch och pentry.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas yta och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under p 10.
Grundmur/källarmur	Betongplatta på mark, källare.
Stomme	Betong/trä.
Bjälklag	Betong/trä.
Yttertak	Taktegel.
Fasad	Tegel.
Fönster och dörrar	Tvåglas träfönster, fasta och öppningsbara. Entrédörrar och garagedörrar i trä med glasöppning i entrédörrarna.
Uppvärmning	Vattenburna radiatorer, bergvärme.
Ventilation	Självdrag.
Tvättstuga	Tvättmaskiner i lägenheterna och gemensam tvättstuga i källaren med tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Kärl placerade på gården.
El	Gruppcentraler i lägenheterna och i källaren.
VA	Anslutet till det kommunala nätet.

Garage/Parkering	I källaren finns två garage samt att på gården finns ett par p-platser som kan hyras av medlemmarna. I övrigt är det fri parkering på gatan.
Bostäder	
Kök	Moderna kök med kyl/frys, häll och inbyggnadsugn alt. spis med ugn, fläkt och diskmaskin.
Badrum	Badrum med vitt kakel på väggar, värmegolv med mosaik, WC, handfast, dusch och tvättmaskin.
Bostadsrum	Parkett i alla rum. Tapetserade väggar, garderober i sovrum och hall.
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga samt förråd i källaren.

3. UNDERHÅLLSBEHOV M M

Fastigheten är byggd 1960 och löpande underhållen. Några underhållsåtgärder utöver sedvanligt löpande underhåll planeras inte de närmaste åren.

4. FÖRSÄKRING

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdesförsäkrad.

2012022703531

5. TAXERINGSVÄRDE ÅR 2011

		Bostad	Lokal
Byggnad	2 249 000	2 249 000	0
Mark	1 315 000	1 315 000	0
Summa	3 564 000	3 564 000	0

6. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	9 000 000	29 032 kr/kvm
Lagfart	135 000	
Avsättning till reparationer	0	
Inteckningskostn och disp medel	150 000	

Ombildningskostnad	50 000
Summa	9 335 000

Insatser alla	6 335 000
Upplåtna	6 335 000

7. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	1 500 000	4,00	60 000	6 000	3 mån
Nytt lån	750 000	3,70	27 750	3 000	2 år
Nytt lån	750 000	4,30	32 250	3 000	5 år
Summa	3 000 000	4,00	120 000	12 000	

Insatser vid fastighetsköpet	6 335 000
Summa lån och insatser	9 335 000

8. ÅRLIGA KOSTNADER

	År 2012	kr/kvm
Räntor	120 000	
Amorteringar / avskrivningar	12 000	
Fastighetsavgift	4 095	
Värme	25 000	76
Vatten	6 000	18
El	6 000	18
Sophämtning	4 000	12
Försäkring	6 000	18
Löpande underhåll	5 000	15
Teknisk förvaltning	5 000	15
Ekonomisk förvaltning	10 000	30
Övrigt	7 000	21

Avsättning till yttre fond	10 692
Summa	220 787

Drift och underhåll totalt kr	74 000
Drift och underhåll kr /kvm	239

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	160 787
Hyror bostäder	0
Hyror lokaler	31 200
Hyror garage	21 600
Hyror p-platser	7 200
Summa	220 787

2012022703532

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Vån	Antal rum	Utformn.	Yta	Insats	Andelstal	Arsavgift	Arsavgift per mån.	Hyra/år
1	BV	6	rok	140,0	2 621 379	41,3793	66 533	5 544	0
2	1	4	rok	100,0	2 184 485	34,4828	55 444	4 620	0
3	2	2	rok	70,0	1 529 136	24,1379	38 811	3 234	0
lokaler	kv	0	0	25,0	0	0,0000	0	0	31 200
garage	kv	0	0	35,0	0	0,0000	0	0	21 600
p-platser	0	0	0	0,0	0	0,0000	0	0	7 200
				370,0	6 335 000	100,0000	160 787	13 399	60 000

JOS

11. EKONOMISK PROGNOIS / KÄNSLIGHETSANALYS

Prognos år 1-6, 11	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
Kapitalskuld							
1 mån lån	1 500 000	1 494 000	1 488 000	1 482 000	1 476 000	1 470 000	1 440 000
2 års lån	750 000	747 000	744 000	741 000	738 000	735 000	720 000
5 års lån	750 000	747 000	744 000	741 000	738 000	735 000	720 000
S:a kapitalskuld	3 000 000	2 988 000	2 976 000	2 964 000	2 952 000	2 940 000	2 880 000
Föreningens årliga kostnader							
Kapitalkostnader							
Ränta 3 mån lån	60 000	59 760	59 520	59 280	59 040	58 800	57 600
Ränta 2 års lån	27 750	27 639	27 528	27 417	27 306	27 195	26 640
Ränta 5 års lån	32 250	32 121	31 992	31 863	31 734	31 605	30 960
Amortering / Avskrivn.	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Driftskostnader	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	84 111
Underhållskostnader							
Löpande underhåll	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Avsättning yttre fond	10 692	10 906	11 124	11 346	11 573	11 805	13 033
Fastighetsavgift	4 095	4 177	4 260	4 346	4 433	4 521	4 992
Summa kostnader	220 787	222 083	223 414	224 781	226 186	227 628	235 431
Föreningens årliga intäkter							
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter lokaler	31 200	31 824	32 460	33 110	33 772	34 447	38 033
Hysesintäkter garage	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	26 330
Hysesintäkter p-platser	7 200	7 344	7 491	7 641	7 794	7 949	8 777
Årsavgifter	160 787	160 883	160 990	161 109	161 240	161 383	162 291
Summa intäkter	220 787	222 083	223 414	224 781	226 186	227 628	235 431
Antaganden							
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Ränta	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Hyreshöjningar lokaler	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Taxvärde (tkr)	3 564	3 635	3 708	3 782	3 858	3 935	4 344
Känslighetsanalys							
Årsavgift enligt ovan	160 787	160 883	160 990	161 109	161 240	161 383	162 291
Årsavgifter om (förutsatt allt annat lika):							
Räntenivån + 1% enhet	190 787	190 763	190 750	190 749	190 760	190 783	191 091
Räntenivån - 1% enhet	130 787	131 003	131 230	131 469	131 720	131 983	133 491
Inflationen + 1% enhet	160 787	161 771	162 810	163 907	165 065	166 284	173 383
Inflationen - 1% enhet	160 787	159 995	159 188	158 365	157 526	156 671	152 136

12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV
FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS
EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

- A. Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. I avgiften ingår bl a vatten och värme, dock ej hushållsel, bredband eller telefoni.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Enligt stadgarna fördelas årsavgifterna på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser/andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Trapphusstädning och trädgårdsskötsel kommer att utföras av medlemmarna.

Göteborg 2012-02-23

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLLUNDEN


Angela Abelin


Linda Nordlund


Henrik Abelin

Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sollunden, orgnr 769623-8539, 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.

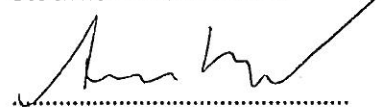
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

Vidare intygas att förutsättningarna i 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.

Stockholm 2012-02-24



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs Torg 3
111 52 Stockholm

Stockholm 2012-02-24



Ulf Bergdahl
Civilekonom

Bergdahl Consulting AB
Brahegatan 41
114 37 Stockholm

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

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis, stadgar, fastighetsdatautdrag, köpekontrakt, omprövningsbeslut fastighetstaxering, värdering lägenheter, ränteeffert Nordea, besiktningsprotokoll Malmström Edström Björn Edström, besiktningsprotokoll av avlopp, värme och vattensystem Guldhedens Rörläggeri, handling kontroll av elarbeten, Åby elektriska Ari Andersen



BJURFORS