

## Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beräkning av 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

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kommendörshuset, Göteborg kommun, som registrerades 2018-05-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Föreningen kommer bli en äkta förening.

Fastigheten har förvärvats genom köp av ett aktiebolag. Köpeskillingen för samtliga aktier i bolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Bolaget kommer sedan att likvideras.

Redovisningsmässigt kan det i bokföringen se ut som att Bostadsrättsföreningen har gjort en förlust. Vid eventuell försäljning av fastigheten från föreningens sida, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan. Föreningen har således en latent skatt att beakta i ett sådant fall, dvs att föreningen blir skyldig att betala skatt på mellanskillnaden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i ekonomiska 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.

Ombyggnationen genomförs av Trivebo AB. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06.

Upplåtelseavtal skall tecknas under snarast efter registrering av ekonomisk plan vilket beräknas ske i april 2019. Inflyttning sker under juli månad 2019.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Majorna 208:4.
Adresser	Karl Johansgatan 13, Kommendörsgatan 5 och 7, 414 59 Göteborg.
Fastighetens areal	833 m <sup>2</sup> .
Boarea (ca)	710 m <sup>2</sup> .
Biarea (ca)	196,5 m <sup>2</sup> .
Lokalarea	<u>100 m<sup>2</sup></u> .
Totalt	1006,5 m <sup>2</sup> .
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 1 st bostadsbyggnad i 3 st bostadsvåningsplan plus vind innehållande 18 st bostadslägenheter och 2 lokaler.
Byggnadsår	1881.
Tillbyggnadsår	2002/2018.
Renoveringsår/värdeår	2018/2019. Ombyggnadskostnaden överstiger 70% av nybyggnadskostnaden. Värdeåret ändras då till ombyggnadsåret (SKV A 2015:14).
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: Majorna, bostäder m.mi.kv oktanten (Karl Johansgatan 13-17). Akt 1480K-II-4728.
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde på 9 307 000 kr varav 6 200 000 kr avser byggnadsvärde (SKV Allmän fastighetstaxering).
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod – 321. (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler).
Försäkringar	Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad.

### Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Innergård med hårdgjorda gångytor samt gräsmatta med planteringar, lekyta, grillplats och orangeri.
Övrigt	Lägenhetsförråd, samt barnvagn- och cykelförråd.



### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundsulor av betong
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Putsad fasad samt trä
Yttertak	Plåt
Fönster	Nya fönster, spröjsade
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats eller balkong
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet system via radiatorer
Ventilation	Mekanisk
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Hiss	Finns ej

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum/Entré	Plankgolv	Målat/Målat
Kök	Plankgolv	Målat
Badrum/Toalett	Klinker/kakel	Halvklaklat/Målat
Utrustning i kök	Målade luckor, bänkskiva enligt tillval, kyl och frys, flätkåpa, infälld/inbyggd spishäll och ugn samt diskmaskin och micro. Stänkskydd av kakel.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch, tvättställ och duschvägg. Tvättmaskin och torktumlare. Tillvalspaket påverkar utrustning.	
Tillval	Lägenheterna kommer att erbjudas med två olika tillvalspaket för inredning av kök, badrum etc. De heter Kaptenspaketet och Kommendörspaketet.	

*För mer detaljerad information se rumsbeskrivning.*

### 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Kommendörshuset är slutligt känd och uppgår till en summa om 68 440 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar och övriga konsultarvoden. Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i aktiebolaget som äger fastigheten. Vidare ingår en fond på 200 000 kronor som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	68 440 000 kr
Kassa	200 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>68 640 000 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i mars 2019. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	4 425 000 kr	2,00%	88 500 kr	44 250 kr	3-mån
Lån	4 425 000 kr	2,25%	99 563 kr	44 250 kr	2 år
Lån	4 425 000 kr	2,75%	121 688 kr	44 250 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>13 275 000 kr</b>				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	55 365 000 kr				
<b>Totalt</b>	<b>68 640 000 kr</b>		<b>309 750 kr</b>	<b>132 750 kr</b>	

\*Rak amortering om 1%

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Kapitalkostnader och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Kostnadskalkylen 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 479 553 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 331 kr/m<sup>2</sup> och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är att anse som 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	442 500 kr	440 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	37 000 kr	37 kr
Revisor och styrelse	20 000 kr	20 kr
Ekonomisk förvaltning	38 000 kr	38 kr
Fastighetsskötsel/städning	57 000 kr	57 kr
Försäkring	21 000 kr	21 kr
Renhållning/sophantering	24 500 kr	24 kr
Vatten/avlopp/el	40 000 kr	40 kr
Värme bostäder/lokaler	78 000 kr	77 kr
Övrigt	18 000 kr	18 kr
<b>Summa</b>	<b>333 500 kr</b>	<b>331 kr</b>
Kommunal Fastighetsavgift	11 370 kr	11 kr
Yttre fond	48 000 kr	48 kr
<b>Totalt</b>	<b>835 370 kr</b>	<b>830 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	560 370 kr
Hysesintäkter*	275 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>835 370 kr</b>

\*Beräknat på lokalintäkter á 2750 kr/kvm/år.



## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan. Alla ytor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

Lgh-nr	Lägenhets nummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	Biarea ca** (m2)	Area total ca*** (m2)	And.tal* (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1	1001	1	2	rok	31,0		31,0	4,08%	2 145 000	22 876	1 906
2	1002	1	2	rok	30,0		30,0	3,97%	2 095 000	22 238	1 853
3	1003	1	2	rok	32,0		32,0	4,20%	2 195 000	23 514	1 959
4	1004	1	2	rok	32,0		32,0	4,20%	2 195 000	23 514	1 959
5	1101	2	4	rok	86,5		86,5	10,40%	5 320 000	58 287	4 857
6	1102	2	2	rok	46,0		46,0	5,79%	3 095 000	32 446	2 704
7	1103	2	2	rok	32,0		32,0	4,20%	2 295 000	23 514	1 959
8	1104	2	2	rok	34,0		34,0	4,42%	2 495 000	24 790	2 066
9	1105	2	2	rok	33,0		33,0	4,31%	2 395 000	24 152	2 013
10	1106	2	2	rok	34,0		34,0	4,42%	2 495 000	24 790	2 066
18	1107	2	2	rok	27,5		27,5	3,68%	2 250 000	20 643	1 720
11	1201	3	4	rok	86,5		86,5	10,40%	5 465 000	58 287	4 857
12	1202	3+4	3	rok	46,0	46,0	92,0	7,95%	4 195 000	44 532	3 711
13	1203	3+4	2	rok	32,0	32,0	64,0	5,70%	3 295 000	31 921	2 660
14	1204	3+4	2	rok	33,5	33,5	67,0	5,94%	3 445 000	33 272	2 773
15	1205	3+4	2	rok	33,5	33,5	67,0	5,94%	3 445 000	33 272	2 773
16	1206	3+4	2	rok	33,0	33,0	66,0	5,86%	3 395 000	32 822	2 735
17	1207	3+4	2	rok	27,5	18,5	46,0	4,55%	3 150 000	25 503	2 125
<b>Totalt lgh</b>					<b>710,0</b>	<b>196,5</b>	<b>906,5</b>	<b>100,00%</b>	<b>55 365 000</b>	<b>560 370</b>	<b>46 698</b>

\*Baserat på en basfaktor om 27,5 kvm med en marginaliseringseffekt om 85%

\*\*För biarea erläggs halva månadsavgiften i relation till boarea. Avser lägenheter 12, 13, 14, 15, 16 och 17..

\*\*\*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2009.





## 8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt lokalarea (LOA).

Nyckeltal	(kr/m <sup>2</sup> )
1. Anskaffningsvärde BTA*	56 831 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	61 076 kr
3. Lån per kvm	13 189 kr
4. Årsavgift	618 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	0 kr
6. Driftskostnader	331 kr
7. Hyresintäkter	273 kr
8. Kassaflöde	557 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	524 kr

\*Beräknat på BOA + LOA multiplicerat med 1,2.

## 9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 2,33%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	560370	571577	583009	594669	606563	618694	683088	754184
Övriga intäkter	275000	280500	286110	291832	297669	303622	335223	370114
<b>Summa</b>	<b>835370</b>	<b>852077</b>	<b>869119</b>	<b>886501</b>	<b>904231</b>	<b>922316</b>	<b>1018311</b>	<b>1124298</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/uh	333500	340170	346973	353913	360991	368211	406535	448847
Samfällighet/Tomträtsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	33037
<b>Summa</b>	<b>333500</b>	<b>340170</b>	<b>346973</b>	<b>353913</b>	<b>360991</b>	<b>368211</b>	<b>406535</b>	<b>481885</b>
<b>Finansiella utgifter</b>								
Låneräntor	309750	306653	303555	300458	297360	294263	278775	263288
Amorteringar	132750	132750	132750	132750	132750	132750	132750	132750
<b>Summa</b>	<b>442500</b>	<b>439403</b>	<b>436305</b>	<b>433208</b>	<b>430110</b>	<b>427013</b>	<b>411525</b>	<b>396038</b>
Ingående kassa	200000							
Ackumulerat förvaltningsnetto	59370	72505	85841	99381	113130	127093	200252	246376
<b>Likviditet</b>	<b>259370</b>	<b>331875</b>	<b>417715</b>	<b>517096</b>	<b>630227</b>	<b>757319</b>	<b>1609976</b>	<b>2780771</b>

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	835370	852077	869119	886501	904231	922316	1018311	1124298
Rörelsekostnader exkl avskrivning	333500	340170	346973	353913	360991	368211	406535	481885
Avskrivningar	479553	479553	479553	479553	479553	479553	479553	479553
Räntekostnader	309750	306653	303555	300458	297360	294263	278775	263288
<b>Resultat</b>	<b>-287433</b>	<b>-274298</b>	<b>-260963</b>	<b>-247422</b>	<b>-233673</b>	<b>-219711</b>	<b>-146551</b>	<b>-100427</b>

## 10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 618 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om elkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	618 kr	0,00%
El +25%*	11 kr	1,78%
Hyresintäkt - 30%	27 kr	4,42%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	45 kr	7,22%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	433	446	460	474	488	502	582	675
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	488	485	481	478	474	471	454	437
Övriga intäkter	303	312	322	331	341	352	408	473
Avgift	618	619	619	620	621	622	629	639

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 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.


Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	433	442	451	460	469	478	528	583
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	635	630	625	620	615	610	586	561
Övriga intäkter	303	309	316	322	328	335	370	408
Avgift	765	762	760	758	756	754	744	736

## 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, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring 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.
8. Biarean omfattar arean på vindsplanet (plan 4). Detta vindsplan nås via en interntappa och blir således tillgänglig bostadsrättsinnehavaren. Takhöjden är ca 2,50 m i mitten av ytan. Enligt Stadsbyggnadskontoret i Göteborg får ytan ej betecknas som Boarea. Därför är ytan skriven som Biarea enligt punkt 7. Dock är ytan så pass omfattande i relation till total yta i kostnadskalkylen att den ligger till grund för nyckeltalen såsom lån/kvm, driftskostnader/kvm etc.

Göteborg 2019-04-05

  
/ Emil Simon /

  
/ David Jansson /

  
/ Rickard Ljungberg /

### Bilagor

#### A. 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 Kommendörshuset, org.nr. 769636-3527, i Göteborgs kommun, undertecknad 2019-04-05, 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 med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

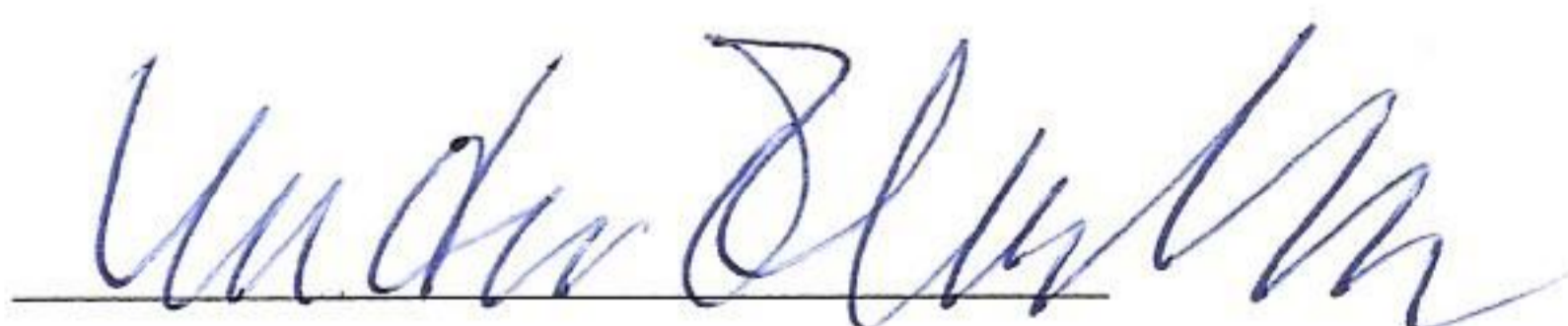
Uppdragsbeställning, 190405  
Ekonomisk plan daterad 190405  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180526  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180526  
Kostnadskalkyl, 180524  
Utdrag ur fastighetsregistret, 190321  
Aktieöverlåtelseavtal, 171031  
Taxeringsvärdeberäkning, 180516  
Aktieöverlåtelseavtal, 190118  
Tilläggsavtal aktieöverlåtelseavtal, 190405  
Entreprenadkontrakt, 4 D Bygg AB, 180706  
Bygglov, 180612  
Värdeutlåtande lokal, Colliers International AB  
Ritningar, 180503  
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Tapajos Fastighets AB, 190405  
Garanti osålda lägenheter, Tapajos Fastighets AB, 180524  
Utlåtande kontrollansvarig, Olof Ivarsson, 190405  
Värdeutlåtande lgh, reg fast.mäkl. Jonna Alm, 190403  
Försäkringsoffert, Nordic Försäkring AB, 170508  
Förvaltningsoffert, SBC AB, 180109  
Ränteoffert, Swedbank, 190327  
Stämmoprotokoll, 190405

Växjö 2019-05-02



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Växjö 2019-05-02



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

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