

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Spelmansplatsen, Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens årliga kostnader
8. Redovisning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor:

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
Teknisk rapport

Registrerades av Bolagsverket 2015-09-15

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Spelmansplatsen med organisationsnummer 769629-8566 har registrerats hos Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja bostads-rätten som upplåtelseform.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheten genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig på faktisk förbrukning och vid tiden för planens upprättande kända förutsättningar. Köpeskillingen är avtalad mellan säljaren och föreningen genom köpekontrakt.

Reparationsfonden är 50 000 kronor och baseras på att större underhållsarbeten inte beräknas komma att krävas under de kommande 11 åren, då omfattande renoveringsarbeten utförts under 2015. Planmässiga avsättningar till underhållsfonden kommer årligen att göras med 28 149 under perioden. Fastighetens skick före renovering är närmare beskrivet i teknisk besiktning utförd av Lars Nylund, Nylund konsulterande ingenjörbyrå AB den 25 mars 2015. De renoveringsarbeten som utförts beskrivs nedan i avsnitt 3.

Fastigheten är idag taxerad som 223, småhusenhet, med lokaler. Ändring av fastighetskod till 320 har påbörjats. Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under augusti månad 2015 eller den senare dag då den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Lägenheterna 1001, 1101, 1201 kommer att upplåtas direkt efter förvärvet, då det redan finns köpare till lägenheterna.

Förvärvet sker genom en ren fastighetsförsäljning där bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten ifrån Xamifastighetsbolag AB 559003-4004 som innehåller fastigheten.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kålltorp 15:19 (nedan kallad fastigheten)
Kommun	Göteborg
Församling	Härlanda
Adress	Spelmansplatsen 6
Tomtens areal	600 m ²
Antal byggnader	1
Rättigheter	Saknas
Planbestämmelser	

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1929
Värdeår	1929
Antal bostadslägenheter	3
Antal lokaler	2
Bostadsyta	368 m ²
Lokalyta	80 m ² Samtliga lokaler kommer att hyras ut som kontor. WC/dusch samt pentry finns
Byggnadstyp	Småhusenhet, med lokaler i 2 1/2 plan samt källare
Grundläggning	Betongplatta på mark
Bjälklag	Trä
Yttertak	Takpannor
Fasad	Trä

Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen värme genom radiatorer
Ventilation	Självdrag
El	Gruppcentraler i lägenheterna och i källaren
VA	Kommunalt el- resp VA-nät
Fönster	Treglas träfönster, öppningsbara samt tvåglasfönster.
Dörrar	Entrédörrar i trä.
Lägenheterna	Lägenhet 1001 och 1101 har helt nybyggda kök med kyl/frys, häll, inbyggnadsugn och micro, fläkt, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare. Badrum i lägenhet 1001 är helt nyrenoverat. Badrummet i lägenhet 1101 är i gott skick, renoverat omkring 2010. Parkett alternativt klinker i alla rum, tapetserade väggar, porttelefon m.m. Lägenhet 1201 är i bra skick men badrum behöver renoveras inom fem år. Lägenheten har kök med kyl/frys, häll, inbyggnadsugn och micro, fläkt, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare. Parkett alternativt klinker i alla rum, tapetserade väggar, porttelefon m.m.
Lokaler	Två lokaler på ca 40 kvm per lokal. Lokalerna är i mycket gott skick med de bekvämligheter man kan önska, såsom internet, kök, wc m.m..
Gemensamma anordningar	Tomtmark med gräsmatta.
Förråd	Lägenheterna har förråd i anslutning till fastigheten.
Underhållsbehov	Fastigheten är byggd 1929 och löpande underhållen. Fastigheten har genomgått en renovering under 2015, innefattande målning och reparation av fasad och fönster, badrum, kök m.m. Parkeringsplatser, 3 st. har färdigställts. Det planeras inga underhålls-åtgärder de närmsta 11 åren.
Försäkring	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

2015090202622

4. Taxeringsvärde (beräknat)

Byggnad	2 914 000
Mark	2 158 000
Totalt	5 072 000

5. Anskaffningskostnad vid fastighetsförvärv BRF

Förvärvspris Kålltorp 15:19:	12 220 862
Lagfartskostnader: 1,5%	184 138
Pantbrevskostnader:	-
Kassalikviditet:	20 000
Reparationsfond	50 000
Föreningsbildning	75 000

**Summa total och slutligt känd
anskaffningskostnad:** 12 550 000

6. Finansieringsplan

Lånebelopp	Ränta	Bindningstid	Årlig Räntekostnad	Amortering	Summa utbetalning
2 500 000	2,67%	5 år	66 750	32 731	99 481
500 000	1,68%	rörlig	8 400		8 400
		Viktad medelränta			
3 000 000		2,51%	75 150	32 731	107 881
Insatser					9 550 000
Finansiering totalt					12 550 000

7. Redovisning av föreningens årliga kostnader

KAPITALKOSTNADER

Räntor:	75 150
Avskrivningar:	32 731

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnader

varav	Försäkring	9 000	
	Fastighetsel	10 000	
	Värme	35 000	
	Vatten, avlopp	10 000	
	Sophämtning	3 000	
	Fastighetsskötsel	10 000	
	Ekonomisk förvaltning	-	
	Revisor	10 000	
	Övrigt	8 700	
			95 700

ÖVRIGA KOSTNADER

Kommunal fastighetsavgift:	3 729
Statlig fastighetsskatt:	4 010
Avsättning för underhåll i enlighet med föreningens stadgar:	28 149

SUMMA KOSTNADER ÅR 1, SEK **239 469**

Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättsinnehavaren och skall betalas direkt

till leverantör: Hushållsel, vars kostnad beräknas till ca 3 000.- per år och hushåll.

8. Redovisning av föreningens årliga intäkter

INTÄKTER	Lokalhyror:	56 000
	Årsavgifter:	163 795
	Hyror P-platser:	20 000

SUMMA INTÄKTER ÅR 1, SEK: **239 795**

RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR OCH FONDAVSÄTTNING : **326**

9. Lägenhetsförteckning

Lägenheter					
Beteckning	Antal rum	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift
1001	4 till 5	155,0	40,2180%	4 400 000	65 875
1101	4 till 5	155,0	40,2180%	3 900 000	65 875
1201	3 till 4	58,0	19,5641%	1 250 000	32 045
Summa bostadsrätt:		368,0	100,0000%	9 550 000	163 795
					Årshyra
Lokal 1		40,0			28 000
Lokal 2		40,0			28 000
Summa lokal:		80,0			56 000

2015090202624

10. Ekonomisk prognos BRF Spelmansplatsen

EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde	År						
	1	2	3	4	5	6	11
Låneskuld	3 000 000	2 967 269	2 934 537	2 901 806	2 869 075	2 836 343	2 672 687
KAPITALKOSTNADER	107 881	107 061	106 241	105 422	104 602	103 782	99 682
Låneräntor	75 150	74 330	73 510	72 690	71 870	71 050	66 951
Bokskrivningar	32 731	32 731	32 731	32 731	32 731	32 731	32 731
DRIFTSKOSTNADER	95 700	96 657	97 624	98 600	99 586	100 582	105 712
Driftskostnader	95 700	96 657	97 624	98 600	99 586	100 582	105 712
ÖVRIGA KOSTNADER	7 739	7 816	7 895	7 973	8 053	8 134	8 376
Kommunal fastighetsavgift:	3 729	3 766	3 804	3 842	3 880	3 919	4 119
Statlig:	4 010	4 050	4 091	4 132	4 173	4 215	4 257
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-76 000	-76 760	-77 528	-78 303	-79 086	-79 877	-83 951
Hyror lokaler:	-56 000	-56 560	-57 126	-57 697	-58 274	-58 857	-61 859
Hyror p-platser	-20 000	-20 200	-20 402	-20 606	-20 812	-21 020	-22 092
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	60 880	61 162	61 446	61 733	62 023	62 316	63 825
Amorteringar lån	32 731	32 731	32 731	32 731	32 731	32 731	32 731
Avsättningar underhåll	28 149	28 430	28 715	29 002	29 292	29 585	31 094
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%
Intäktsräntor, viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Total bostadsrättsarea:	368	368	368	368	368	368	368
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	163 469	163 205	162 947	162 694	162 447	162 205	160 913
Nettoutbetalningar	135 320	134 775	134 232	133 692	133 155	132 620	129 819
NETT VÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER							
Löpande penningvärde, totalt	163 469	163 205	162 947	162 694	162 447	162 205	160 913
Löpande penningvärde/kvm	444	443	443	442	362	360	353
Fast penningvärde, totalt	163 469	161 851	160 248	158 662	157 091	155 535	154 333
Fast penningvärde/kvm totalt	364	440	435	431	427	423	419

Kassa:* 78 149 106 579 135 294 164 296 193 588 223 173 341 514

Not 1:* Kassen byggs upp med underhållsfonderingen årligen då fastigheten är nyrenoverad vid upplåtelsen och underhållsinsatser inte förutses behövas under perioden.

2015090202626

11. Känslighetsanalys BRF Spelmansplatsen

KÄNSLIGHETSANALYS I

Löpande penningvärde

	År	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK		161 459	161 175	160 896	160 623	160 355	160 093	158 866
Nettoutbetalningar SEK		133 310	132 745	132 182	131 621	131 063	130 508	127 772
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR		439	438	437	436	436	435	432
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR		362	361	359	358	356	355	347
Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet								
		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Nettokostnader SEK		191 459	190 848	190 242	189 641	189 046	188 456	185 592
Nettoutbetalningar SEK		163 310	162 417	161 527	160 639	159 754	158 871	154 498
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR		520	519	517	515	514	512	504
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR		444	441	439	437	434	432	420
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift per kvm, SEK								
		82	81	80	79	78	77	73
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet								
		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Nettokostnader SEK		161 459	161 716	161 443	161 175	160 913	160 656	159 457
Nettoutbetalningar SEK		133 310	133 002	132 441	131 883	131 328	130 775	128 052
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR		439	439	439	438	437	437	433
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR		362	361	360	358	357	355	348
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift per kvm, SEK								
		-	1	1	1	1	1	1

12. Känslighetsanalys 2 BRF Spelmansplatsen

Styrelsen upprättar inte känslighetsanalys 2 eftersom samtliga bostäder kommer att upplåtas med bostadsrätt när bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten.

Karl Frändesjö *Hans Yngve Rittsjö*

Karl Frändesjö

Hans Yngve Rittsjö

Anne-Marie Rittsjö

Anne-Marie Rittsjö

2015090202627



Sköldeberg FastighetsVärdering

2015090202628

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Spelmansplatsen (769629-8566)** i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Göteborg 2015-08-31



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Köpeavtal
- Låneoffert
- Taxeringsvärdesberäkning
- Lokalhyresavtal, 2 st
- Granskningsbeställning

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Spelmansplatsen (org nr 769629-8566).

Stadgar	Registreringsbevis
Fastighets Fakta	Uppdragsbeslut
Finansierings (SEB)	Köpekontrakt
Hysesavtal	Besiktningsprotokoll

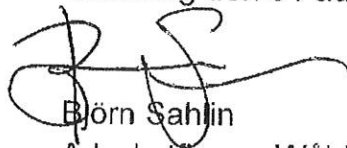
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Det noteras att ökas den i planen upptagna avskrivningen kan det leda till en resultatmässig förlust för föreningen (ökad avskrivning påverkar dock inte likviditeten).

Göteborg den 31 augusti 2015



Björn Wahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare