

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 Dock District 4, Göteborgs kommun, som registrerades 2018-10-10 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 bostadsrättsförening.

Fastigheten har förvärvats genom köp av en ekonomisk förening. Köpeskillingen för samtliga andelar i den ekonomiska föreningen motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatt. Fastigheten kommer därefter att, genom fusion, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, 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 realisations-skatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

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

Byggnadsprojektet genomförs mellan bostadsrättsföreningen och Trivebo AB. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06.

Upplåtelseavtal avseende bostadsrättslägenheterna tecknas i augusti 2020. Inflyttning sker under oktober 2020

Garanti för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614) ska ställas av bank eller försäkringsbolag.

kon N 

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Majorna 208:7.
Adress	Karl Johansgatan/Skeppsgossegatan, 414 59 Göteborg.
Fastighetens areal	268 m ²
Boarea (ca)	971 m ²
Byggnadernas utformning	Flerbostadshus, 1 st bostadsbyggnader i 5 st bostadsvåningsplan innehållande ca 20 st bostadslägenheter.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2020.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: Majorna, bostäder m.m. i kvarteret Oktanten (Karl Johansgatan 13-17). Akt 1480K-II-4728.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 34 400 000 kr varav 21 200 000 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän fastighetstaxering 2020)
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod – 320. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad
Servitut	Föreningen kommer ingå servitutsavtal med fastigheten Göteborg Majorna 208:4 gällande nyttjanderätt och fördelning av kostnader. Följande områden avses; gården, med grill och växthus, soprum, cykelrum, entrén, kabelstegar för fiber, fjärrvärme samt uppsättning av brandglasparti på brandmuren för fastigheten Majorna 208:4.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Gemensam gård med atriumhus och grillplats.
Övrigt	Lägenhetsförråd, barnvagn- och cykelrum i källare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad betongplatta på mark.
Stomme	Massiv betong.
Bjälklag	Massiv betong.
Fasader	Sandwichbetong, silikatmålad.
Yttertak & Innertak	Takpapp samt inslag av plåt. Målad/obehandlad betong
Fönster	Fönster av aluminium alt. komposit
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats eller balkong/terrass. Betongkonstruktion, inspänd.
Trapphus	Målade väggar och klinkergolv.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via radiatorsystem.
Ventilation	Balanserad till- och frånluftsventilation med återvinning.
El- och VA-anlutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Hiss	Finns.
Kabel-TV & Bredband	- Fiber – Varje medlem tecknar eget abonnemang.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum/Entré	Ekparkett/Klinker	Betong
Kök	Ekparkett	Betong
Badrum/Toalett	Klinker	Betong
Utrustning i kök	Köksskåp med släta, målade luckor och bänkskiva av laminat och glas som stänkskydd. Vitvaror: Spis, kolfilterfläkt, kyl & frys, diskmaskin samt microugn.	
Utrustning i badrum	Wc, dusch, badrumsskåp samt tvättmaskin och torktumlare.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning (uppgifterna är preliminära och kan komma att förändras).

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Dock District 4 är slutligt känd och uppgår till summa om 76 707 000 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 förvärvsar samtliga andelar i den ekonomiska föreningen som äger fastigheten. Vidare ingår en kassa på 100 000 kronor som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	76 707 000 kr
Kassa	100 000 kr
Totalt	76 807 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i juni 2020. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	3 884 000 kr	2,00%	77 680 kr	38 840 kr	3-mån
Lån	3 884 000 kr	2,25%	87 390 kr	38 840 kr	2 år
Lån	3 884 000 kr	2,50%	97 100 kr	38 840 kr	5 år
Summa lån	11 652 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	65 155 000 kr				
Totalt	76 807 000 kr		262 170 kr	116 520 kr	

*Rak amortering om 1%

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

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 komponentavskrivning (K3) vilket ger en beräknad årlig avskrivning om ca 894 235 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 321 kr/m² och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15 för lägenheterna.

Avsättningar till fonder

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

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	378 690 kr	390 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	34 000 kr	35 kr
Ekonomisk förvaltning	17 000 kr	18 kr
Styrelse och revisor	35 000 kr	36 kr
Fastighetsskötsel/städning	60 000 kr	62 kr
Försäkring	23 000 kr	24 kr
Renhållning/sophantering	23 000 kr	24 kr
Vatten/avlopp/el	39 000 kr	40 kr
Värme bostäder	63 000 kr	65 kr
Övrigt	18 000 kr	19 kr
Summa	312 000 kr	321 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond	44 000 kr	45 kr
Totalt	734 690 kr	757 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. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	695 850 kr
Hysesintäkt*	38 840 kr
Totalt	734 690 kr

*Avser utdebitering av varm och kallvatten á 20 kr/kvm för respektive del.



7. Redovisning av lägenheterna

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

Lgh-nr	Lägenhetsnummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Area* ca (m2)	And.tal** (%)	Insats (kr)	Arsavg (kr)	Arsavg (kr/mån)
11	1001	1	2	rok	46	4,82%	3 095 000 kr	33 558	2 797
12	1002	1	2	rok	35	4,06%	2 345 000 kr	28 234	2 353
13	1003	1	2	rok	48	4,96%	3 095 000 kr	34 526	2 877
14	1004	1	1,5	rok	38	4,27%	2 495 000 kr	29 686	2 474
21	1101	2	2	rok	46	4,82%	2 995 000 kr	33 558	2 797
22	1102	2	2	rok	35	4,06%	2 445 000 kr	28 234	2 353
23	1103	2	2,5	rok	53	5,31%	3 545 000 kr	36 946	3 079
24	1104	2	1,5	rok	46	4,82%	3 050 000 kr	33 558	2 797
31	1201	3	2	rok	51	5,17%	3 345 000 kr	35 978	2 998
32	1202	3	2	rok	40	4,41%	2 695 000 kr	30 654	2 555
33	1203	3	2,5	rok	58	5,66%	3 895 000 kr	39 366	3 281
34	1204	3	2,5	rok	59	5,73%	3 895 000 kr	39 850	3 321
41	1301	4	2	rok	51	5,17%	3 395 000 kr	35 978	2 998
42	1302	4	2	rok	40	4,41%	2 745 000 kr	30 654	2 555
43	1303	4	2,5	rok	58	5,66%	3 945 000 kr	39 366	3 281
44	1304	4	2,5	rok	59	5,73%	3 945 000 kr	39 850	3 321
51	1401	5	2	rok	51	5,17%	3 445 000 kr	35 978	2 998
52	1402	5	2	rok	40	4,41%	2 795 000 kr	30 654	2 555
53	1403	5	2,5	rok	58	5,66%	3 995 000 kr	39 366	3 281
54	1404	5	2,5	rok	59	5,73%	3 995 000 kr	39 850	3 321
Totalt lgh					971	100,00%	65 155 000	695 850	57 988

*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2009.

*Baserat på en basyta om 35 kvm med en marginaliseringseffekt om 60%.

8. Nyckeltal

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

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	65 917 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	67 101 kr
3. Lån per kvm	12 000 kr
4. Årsavgift	717 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	40 kr
6. Driftskostnader	321 kr
7. Hyresintäkter	40 kr
8. Kassaflöde	717 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	966 kr

*Beräknat på BOA 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 2,25%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	695850	709767	723962	738442	753210	768275	848237	936522
Övriga intäkter	38840	39617	40409	41217	42042	42882	47346	52274
Summa	734690	749384	764371	779659	795252	811157	895583	988796
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	312000	318240	324605	331097	337719	344473	380326	419911
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	39234
Summa	312000	318240	324605	331097	337719	344473	380326	457717
Finansiella utgifter								
Låneräntor	262170	259548	256927	254305	251683	249062	235953	222845
Amorteringar	116520	116520	116520	116520	116520	116520	116520	116520
Summa	378690	376068	373447	370825	368203	365582	352473	339365
Ingående kassa	100000							
Ackumulerat förvaltningsnetto	44000	55076	66320	77737	89330	101102	162784	191714
Likviditet	144000	199076	265396	343133	432463	533565	1222198	2159332

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	734690	749384	764371	779659	795252	811157	895583	988796
Rörelsekostn exkl avskrivning	312000	318240	324605	331097	337719	344473	380326	459145
Avskrivningar*	894235	894235	894235	894235	894235	894235	894235	894235
Räntekostnader	262170	259548	256927	254305	251683	249062	235953	222845
Resultat	-733715	-722640	-711395	-699978	-688385	-676613	-614931	-587429

*Avskrivning (K3) sker enligt komponentavskrivning. Snittavskrivningen är på ca 1,8%.

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 717 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 ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	717 kr	0,00%
EI +25%*	5 kr	0,70%
Hysesintäkt - 30%	12 kr	1,67%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	49 kr	6,85%

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 ²)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	367	378	389	401	413	425	493	571
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	390	387	385	382	379	377	363	350
Övriga intäkter	40	41	42	44	45	46	54	62
Avgift	717	724	731	739	747	755	802	858

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 ²)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	367	374	381	389	397	405	447	493
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	510	506	502	498	494	491	471	452
Övriga intäkter	40	41	42	42	43	44	49	54
Avgift	837	839	842	845	848	851	869	891


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 kalkyl 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 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 2020-06-30


/ 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 Dock District 4, org.nr. 769636-8229, i Göteborgs kommun, undertecknad 2020-06-30, 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.

Fastigheten har inte besökts då intyg från kontrollansvarig, Olof Ivarsson, finns.

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.

Båda intyggivarna har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intyggivningen:

Uppdragsbeställning, 200630
 Ekonomisk plan daterad 200630
 Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 190111
 Registreringsbevis Bolagsverket, registrerad 181010, 190808
 Fastighetsutdrag, Metria, 200625
 Kostnadskalkyl, 190822
 Köpekontrakt fastighet, Ek. för. Majorna Waterfront, 181101
 Entreprenadavtal, Trivebo AB, 190819
 Andelsöverlåtelseavtal,
 Projektkalkyl
 Startbesked, Göteborgs Stad, 190815
 Ritningar
 Taxeringvärdeberäkning,
 Garanti slutlig kostnad och färdigställande, Tapajos Fastighets AB, 200630
 Garantiförbindelse osålda lägenheter, Tapajos Fastighets AB, 200630
 Intyg kontrollansvarig, Olof Ivarsson, 200629
 Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 190819
 Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 190827
 Värderingsintyg lägenheter, Bjurfors Göteborg, 200629
 Finansieringsoffert, Swedbank AB, 200625
 Stämmoprotokoll, 200630

Växjö 2020-07-07



Jan Äglöv
 Äglövkonsult AB
 Falkgatan 4
 352 36 Växjö

Växjö 2020-07-07



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

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