

Bostadsrättsföreningen Blåvivan  
Majvågsgatan 2 A-D, 417 20 Göteborg  
Organisationsnummer 769636-1182

# Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av tomträtten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

## Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Underhållsplan
- C. Teknisk besiktning

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Blåvivan, org.nr 769636-1182, som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 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. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker i samband med upprättande av ekonomisk plan med tillträde den 14 maj 2018.

*Handwritten initials/signature*

## 2. Beskrivning av tomträtten

Fastighetsbeteckning	Tomträtten Göteborg Kvillebäcken 38:3
Adress	Majvivsgatan 2 A-D, 417 20 Göteborg
Fastighetens areal	1 810 m <sup>2</sup>
Bostadsarea ca	933 m <sup>2</sup>
Källare ca	90 m <sup>2</sup>
Total area ca	1 023 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 2 våningar samt vind och källare
Byggnadsår	1947
Taxeringsvärde	Fastigheten är äsatt ett taxeringsvärde av 14.693.000 kronor. (år 2016)
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 320
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Övrigt	Fastigheten är upplåten med tomträtt
Gemensamma anordningar på tomtmark	
Gärdsplan	Tomt med gräs och P-platser
Gemensamma utrymmen och installationer	
Källarplan allmänna utrymmen	Tvättstuga samt förråd

27/5

### Kortfattad byggnadsbeskrivning huvudbyggnad

Grund	Sten
Stomme	Trä
Fasader	Plåt
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betong
Fönster	Treglas
Balkong/Uteplats	Ja
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet system
Ventilation	Mekanisk frånluft
El och VA-anslutning	Kommunal el respektive VA-nät

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv / Väggar
Rum	Trägolv med plastmatta Målat
Kök	Trägolv med plastmatta Målat
Badrum	Klinker Kakel/plastmatta
Utrustning i kök	Kyl/frys, elspis, spisfläkt och skåpsinredning
Utrustning i bad/duschrum	Dusch/badkar, tvättställ och wc-stol

07  
11 13

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Tomträtten Göteborg Kvillebäcken 38:3 förvärvas av Bostadsrättsföreningen Blåvivan för en summa om 28 mkr. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	kr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt kapital	30 089 900	32 251
Köpeskilling	- 28 000 000	
Lagfartskostnad	- 420 000	
Vindsfond	- 1 000 000	
Fond	- 200 000	
Föreningsbildning	- 400 000	
Kassa	69 900	75

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till ca 15 mkr. Rörlig räntekostnad beräknas gå upp med 0,25% per år.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	5 000 000	2,10%	105 000	-	3 år
Lån 2	5 000 000	2,05%	102 500	-	1 år
Lån 3	1 150 000	2,05%	23 575	111 500	Rörl.
<b>Summa lån</b>	<b>11 150 000</b>		<b>231 075</b>	<b>111 500</b>	<b>1,00%</b>
Insatser	18 939 900				
<b>Totalt</b>	<b>30 089 900</b>				

*Handwritten signature*

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

### Driftskostnader

Föreningens kostnader för drift är baserade på historiska verkliga värden. Föreningens underhållskostnader är budgeterade enligt underhållsplanen. Totala drift- och underhållskostnader är budgeterade till ca 319 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsskötsel och löpande underhåll ombesörjes av föreningens medlemmar.

### Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt, dock alltid minst 0,3% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	Kr	Kr/m <sup>2</sup>
Kapitalkostnader enl ovan	342 575	367
<b>Drift/underhållskostnader</b>	<b>Kr</b>	<b>Kr/kvm</b>
Löpande underhåll	10 000	11
Ekonomisk förvaltning	25 000	27
Försäkring	30 000	32
Värme	95 100	102
Arrende	84 000	90
Vatten och avlopp	18 660	20
Renhållning/sophantering	20 000	21
Gemensam el	15 000	16
<b>Summa</b>	<b>297 760</b>	<b>319</b>
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	19 888	21
Yttre fond 0,3% av taxeringsvärde	44 079	47
<b>Totalt</b>	<b>704 302</b>	<b>755</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

<b>Kostnadsslag</b>	
Årsavgifter	612 194
Hysesintäkter	117 108
<b>Totalt</b>	<b>729 302</b>
Kostnader	704 302
Resultat	25 000

*Handwritten signature*

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 16 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 till antalet. Utöver det finns det 16 parkeringsplatser utomhus och 4 lokaler som hyrs ut. Redovisningen av lägenheterna med andelstal presenteras i tabellen nedan.

Lgh	Plan	Rum	Yta m2	And.tal %	Insats kr	Årsavg kr	Årsavg kr/m2/år
1			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
2			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
3			82	8,79%	1 664 600	53 805	656
4			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
5			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
6			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
7			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
8			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
9			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
10			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
11			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
12			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
13			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
14			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
15			55	5,89%	1 116 500	36 089	656
16			81	8,68%	1 644 300	53 149	656
Summa			933	100,00%	18 939 900	612 194	656

### Hyresintäkter

P-platser	16 st	500	96 000
Källarlokal 1			7 200
Källarlokal 2			3 600
Källarlokal 3			6 708
Källarlokal 4			3 600
<b>Totalt</b>			<b>117 108</b>

*E. B. R.*



## 8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-års kalkyl samt en 11-års kalkyl avseende bostadsrättsföreningen bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Bedömd inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	612 194	624 438	636 927	649 665	662 658	675 912	746 261
Hysesintäkter	117 108	119 450	121 839	124 276	126 761	129 297	142 754
<b>Summa</b>	<b>729 302</b>	<b>743 888</b>	<b>758 766</b>	<b>773 941</b>	<b>789 420</b>	<b>805 208</b>	<b>889 015</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	297 760	303 715	309 790	315 985	322 305	328 751	362 968
Fastighetsskatt	19 888	20 286	20 691	21 105	21 527	21 958	24 243
Yttre fond	44 079	44 961	45 860	46 777	47 713	48 667	53 732
<b>Summa</b>	<b>361 727</b>	<b>368 962</b>	<b>376 341</b>	<b>383 868</b>	<b>391 545</b>	<b>399 376</b>	<b>440 943</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	231 075	231 075	231 075	231 075	231 075	231 075	231 075
Amorteringar	111 500	111 500	111 500	111 500	111 500	111 500	111 500
<b>Summa</b>	<b>342 575</b>	<b>342 575</b>	<b>342 575</b>	<b>342 575</b>	<b>342 575</b>	<b>342 575</b>	<b>342 575</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>25 000</b>	<b>32 352</b>	<b>39 850</b>	<b>47 499</b>	<b>55 300</b>	<b>63 258</b>	<b>105 497</b>
Ack förvaltning netto	25 000	57 352	97 202	144 700	200 000	263 258	704 591
Ack yttre fond	44 079	89 040	134 899	181 676	229 389	278 056	536 385
Ack likviditet	69 079	146 391	232 101	326 376	429 389	541 313	1 240 975

*SHB*

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 639 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om räntan (rörl. lån) skulle stiga med 1% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 20%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om hyresintäkterna skulle gå ned med 15%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsägbara utgifter.

### Känslighetsanalys

		kr/m2	Ändring
Dagens avgiftsnivå	612 194	656	
Ränta + 1%	50 000	54	8%
El, VA, Värme 20%	25 752	28	4%
Hyresintäkt -15%	17 566	19	3%
Ökad belåning 10%	22 858	35	5%

### Känslighetsanalys 2.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder	Skuldsättning %	Räntekostnad år 1	Mellanskillnad hyror / avgifter	Kostn ökning (-) / minskning (+) år 1
100%	11 150 000	37	234 150		
90%	13 043 990	43	273 924	60 370	20 596
80%	14 937 980	50	313 698	120 740	41 192
70%	16 831 970	56	353 471	181 109	61 788

Bost hyror / år	1 205 892
Avgifter /år	602 194
Tot ansk kostn	30 089 900
Insatser	18 939 900
Räntesats %	2,1
Föreningslån år 1	11 150 000

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 vid en inflationstakt på 2% samt 3%. I beräkningen ingår även förändringen av fastighetsskatten.

Inflationsprognos	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
<b>Inflation 2%</b>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Drift och underhåll	319	326	332	339	345	352	389
Räntekostnad	248	253	258	263	268	273	302
Övriga kostnader	69	70	71	73	74	76	84
Hyresintäkter	126	128	131	133	136	139	153
Avgift	656	669	683	696	710	724	800
Resultat	146	149	152	155	158	162	178


Inflationsprognos	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
<b>Inflation 3%</b>		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Drift och underhåll	319	329	339	349	359	370	429
Räntekostnad	248	255	263	271	279	287	333
Övriga kostnader	69	71	73	75	77	79	92
Hyresintäkter	126	129	133	137	141	146	169
Avgift	656	676	696	717	739	761	882
Resultat	146	151	155	160	165	170	197

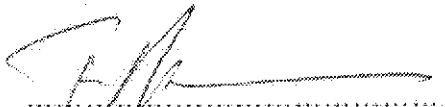
## 10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

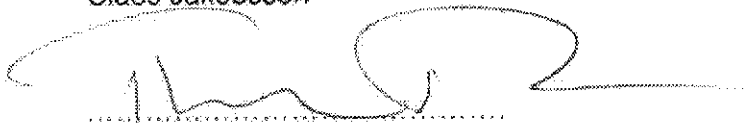
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna enligt punkt 7 ovan.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter 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 och kan variera något.
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. Föreningens medlemmar ansvarar själva för all inre och yttre fastighetsskötsel såsom snöröjning, gräsklippning m.m.
9. 7 nya vindslägenheter skall byggas. Dessa upplåts på Svanhild Fastighets AB, 556522-2915, eller den Svanhild Fastighets AB anger, när bygglov erhållits. Svanhild Fastighets AB betalar avgift från att startbesked erhålles. I samband med inredningen av vinden förlängs trapphus, brandsäkras trapphus, förlängs avlopp, tappvatten och värmestammar upp till vinden på föreningens bekostnad. Även reparation av puts på grund och mark vid entréer lagas. Fast pris på detta är 1 mkr. Övriga kostnader för vindsinredningen bekostas av Svanhild Fastighets AB.

Göteborg 2018-04-11

  
Bengt Strömblad

  
Claes Jakobsson

  
Trond Jansson

  
Thomas Persson

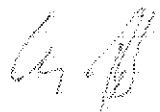
  
Petter Strömblad



Bostadsrättsföreningen Blåvivan  
Majvivsgatan 2 A-D, 417 20 Göteborg  
Organisationsnummer 769636-1182

**Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- B. Underhållsplan**
- C. Teknisk besiktning**



## 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 Blåvivan, org.nr. 769636-1182, i Göteborgs kommun, undertecknad 2018-04-11, 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 därigenom gjorda beräkningar är vederhäftiga och främstår 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.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

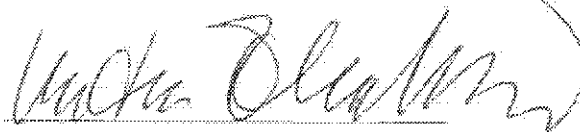
Ekonomisk plan daterad 180411  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180321  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180321  
Utdrag ur fastighetsregistret, 180123  
Statusbesiktning med underhållskostnader, 180226  
Aktieöverlåtelseavtal, 180123  
Lokalavtal  
Ritningar  
Energideklaration, 171006  
OVK-besiktning, 170927  
Värdeutlåtande lgh, 180314  
Försäkringsavtal, 180201  
Förvaltningsoffert, RVB, 180410  
Offert Tjörns Sparbank, 180408  
Styrelseprotokoll, 180310

Växjö 2018-04-24



Jan Äglöv  
Äglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Växjö 2018-04-24



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

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