

**Registrerad av Bolagsverket 2017-07-07**

## **Ekonomisk Plan**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållanden**

### **Bilagor:**

- A. Protokoll Teknisk besiktning**
- B. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lambergsgatan 1 A-B 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.

Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under tredje kvartalet 2017 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Sannegården 19:2
Adress	Lambergsgatan 1 A-B, 418 76 Göteborg
Fastighetens areal	982 m <sup>2</sup>
Bostadsarea	844 m <sup>2</sup>
Lokaler	<u>86 m<sup>2</sup></u>
Total area	930 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	1 stycken flerbostadsbyggnad i 3 våningar samt vind och källare.
Byggnadsår	1939
ROT-renovering	1988
Värdeår	1979
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1937-08-24 / 1480K-II-2255
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 9 280 000 kr varav 7 513 000 kr avser byggnad och 1 767 000 kr avser mark.
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 320, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Gård med gräsmattor samt hårdgjorda gångytor och parkeringsplatser. Separat "sophus" på fastigheten.
-----------	--

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning innehållande pannrum, lägenhetsförråd, tvättstuga och separat torkrum. En del av källaren är inredd som bostad. 2 st lokaler och 3 garageplatser. Oinredd vind med lägenhetsförråd.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Källargrund av betongsula
Stomme	Betong/Trä
Fasader	Plåt
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Huvudsak aluminiumbeklädda vridfönster med isollerruta
Trapphus	2 st, trapplöp med vilplan sten/linoleummatta, målade väggar respektive tak
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Mekanisk frånluft via bad och kök, tilluft via spalt/väggventiler
Balkong	-
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Bredband	Telia (medlem behöver eget abonnemang)
Porttelefon	Portkod (knappsats)

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Parkett/Trägolv	Tapet/målat
Kök	Linoleum/Trägolv	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel/Plastmatta
Utrustning i kök	Varierande standard av kyl/frys, spis, skåpinredning och köksfläkt	
Utrustning i badrum	Varierande standard av dusch/bad, tvättställ, wc-stol och skåpsinredning	

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Lambergsgatan 1 A-B förvärvar fastigheten Göteborg Sannegården 19:2 för en summa om 32 500 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Köpeskilling	32 500 000 kr	34 946 kr
Lagfartskostnad	488 325 kr	
Oförutsett (extra likviditet)	75 000 kr	
Fond	730 000 kr	
Föreningsbildning	345 000 kr	
<b>Totalt</b>	<b>34 138 325 kr</b>	<b>36 708 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 11 999 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	3 250 000 kr	2,15%	69 875 kr	32 500 kr	3-mån
Lån	3 250 000 kr	2,25%	73 125 kr	32 500 kr	3 år
Lån	3 250 000 kr	2,80%	91 000 kr	32 500 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>9 750 000 kr</b>				
Insatser	24 438 325 kr				
<b>Totalt</b>	<b>34 138 325 kr</b>		<b>234 000 kr</b>	<b>97 500 kr</b>	

\* Linjär amortering om 1,0 % av ursprunglig belåning

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till ca 383 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 315 kr/lägenhet/år, (2017) Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärde lokal.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% 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 i 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	331 500 kr	356
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll inkl. skyddsrum	33 000 kr	35 kr
Ekonomisk förvaltning inkl. revision	37 500 kr	40 kr
Fastighetsskötsel/städning	60 000 kr	65 kr
Försäkring	19 000 kr	20 kr
Renhållning/sophantering	18 750 kr	20 kr
Vatten/avlopp/el	50 000 kr	54 kr
Värme bostäder/lokaler	121 000 kr	130 kr
Övrigt	17 000 kr	18 kr
<b>Summa</b>	<b>356 250 kr</b>	<b>383 kr</b>
Fastighetsskatt / Kommunal fastighetsavgift	22 855 kr	25 kr
Avsättning yttre fond	37 120 kr	40 kr
<b>Totalt</b>	<b>747 725 kr</b>	<b>804 kr</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs 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 kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	627 845 kr
Hysesintäkter	119 880 kr
<b>Totalt</b>	<b>747 725 kr</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAMBERGSGATAN 1 A-B

Organisations nr 769633-1235

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 15 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom ingår 2 st lokaler, 1 st förråd, 2 st garage samt 3 st parkeringsplatser i bostadsrättsföreningen. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	Vånplan	Antal rum	Typ	Yta ca (m <sup>2</sup> )	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Lgh snitt (%)	Brutto kostn. Inkl. amort. (kr/år)	Netto kostn. Inkl. amort. (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Varav amortering (kr/mån)
01-05	1	2	rok	44	5,53%	1 350 285	34 764	2 897	2,00%	88776	80674	6723	2250
02-04	1	2	rok	46	5,73%	1 399 386	36 028	3 002	2,00%	92004	83608	6967	2332
03-03	2	2	rok	45	5,63%	1 374 835	35 396	2 950	2,00%	90390	82141	6845	2291
04-03	2	2	rok	47	5,84%	1 423 936	36 661	3 055	2,00%	93618	85074	7090	2373
05-02	3	2	rok	49	6,04%	1 423 038	37 925	3 160	2,00%	94846	86308	7192	2372
06-03	3	2	rok	48	5,94%	1 448 487	37 293	3 108	2,00%	95232	86541	7212	2414
07-03	1	2	rok	47	5,84%	1 423 936	36 661	3 055	2,00%	93618	85074	7090	2373
08-04	1	2	rok	49	6,04%	1 473 038	37 925	3 160	2,00%	96846	88008	7334	2455
09-02	2	2	rok	48	5,94%	1 448 487	37 293	3 108	2,00%	95232	86541	7212	2414
10-02	2	3	rok	65	7,65%	1 865 848	48 038	4 003	2,00%	122672	111477	9290	3110
11-01	3	2	rok	59	7,04%	1 718 544	44 245	3 687	2,00%	112987	102676	8556	2864
12-05	3	3	rok	69	8,05%	1 964 050	50 566	4 214	2,00%	129128	117344	9779	3273
13-04	1	2	rok	59	7,04%	1 718 544	44 245	3 687	2,00%	112987	102676	8556	2864
14-02	1	3	rok	69	8,05%	1 964 050	50 566	4 214	2,00%	129128	117344	9779	3273
15-04**	2	4	rok	100	9,66%	2 356 860	60 680	5 057	2,00%	154954	140813	11734	3928
<b>Totalt lgh</b>				<b>844</b>	<b>100,00%</b>	<b>24 353 325</b>	<b>628 286</b>	<b>52 357</b>		<b>1602419</b>	<b>1456299</b>	<b>121358</b>	

\*Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 44 kvm samt med en marginaliseringseffekt om 80%

\*\* Källarplan



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAMBERGSGATAN 1 A-B

Organisations nr 769633-1235

---

Lokal "Compark HB"	43	47 640
Lokal "Kvadrat Bygg AB"	43	48 720
Förråd		2 400
Garage(2st)		13 200
P-pl(3st)		7920
<b>Totalt</b>	<b>930</b>	<b>119 880</b>

## 8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

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

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd snittränta	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	628 286	631 882	635 596	639 432	643 391	647 476	<b>669 880</b>
Övriga intäkter	119 880	122 278	124 723	127 218	129 762	132 357	<b>146 133</b>
<b>Summa</b>	<b>748 166</b>	<b>754 159</b>	<b>760 319</b>	<b>766 649</b>	<b>773 153</b>	<b>779 833</b>	<b>816 014</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	356 250	363 375	370 643	378 055	385 616	393 329	<b>434 267</b>
Väg-/dikesförening	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Kommunal fastighetsavgift	19 725	20 120	20 522	20 932	21 351	21 778	<b>24 045</b>
<b>Summa</b>	<b>375 975</b>	<b>383 495</b>	<b>391 164</b>	<b>398 988</b>	<b>406 967</b>	<b>415 107</b>	<b>458 311</b>
<b>Finansiella utgifter</b>							
Låneräntor	234 000	231 660	229 320	226 980	224 640	222 300	<b>210 600</b>
Amorteringar	97 500	97 500	97 500	97 500	97 500	97 500	<b>97 500</b>
<b>Summa</b>	<b>331 500</b>	<b>329 160</b>	<b>326 820</b>	<b>324 480</b>	<b>322 140</b>	<b>319 800</b>	<b>308 100</b>
Ingående kassa	730 000						
Avsättning till fond	40 691	41 505	42 335	43 182	44 045	44 926	<b>49 602</b>
<b>Likviditet</b>	<b>770 691</b>	<b>812 196</b>	<b>854 531</b>	<b>897 712</b>	<b>941 758</b>	<b>986 684</b>	<b>1 225 157</b>

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	748 166	754 159	760 319	766 649	773 153	779 833	<b>816 014</b>
Rörelsekostnader exkl avskrivning	375 975	383 495	391 164	398 988	406 967	415 107	<b>458 311</b>
Avskrivningar*	241 807	241 807	241 807	241 807	241 807	241 807	<b>241 807</b>
Räntekostnader	234 000	231 660	229 320	226 980	224 640	222 300	<b>210 600</b>
<b>Resultat</b>	<b>-103 616</b>	<b>-102 802</b>	<b>-101 972</b>	<b>-101 126</b>	<b>-100 262</b>	<b>-99 381</b>	<b>-94 705</b>

\* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord enligt taxeringsvärde på fastighetsutdrag.

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 744 kr/kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	744 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	77 kr	10,35%
El, vatten och värme +25%	51 kr	6,80%
Hyresintäkt - 30%	43 kr	5,72%

Tabellen nedan visar förändring i lånebild för Brf Lambergsgatan 1 A-B (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts osv. Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 2,40 %.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyror uppgår till 1 131 336 kronor.

Kostnadsökningen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuldsättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnads- ökning (kr)	Kostnadsökning (kr/kvm/år)
100%	9 750 000 kr	28,59%	234 000 kr			
<b>90%</b>	<b>12 185 333 kr</b>	35,73%	292 448 kr	3 199 kr	55 249 kr	65
80%	<b>14 620 665 kr</b>	42,87%	350 896 kr	5 394 kr	111 502 kr	132
70%	<b>17 055 998 kr</b>	50,01%	409 344 kr	8 659 kr	166 685 kr	197

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
<b>Inflation + 1%</b>	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	494	508	524	539	556	572	<b>663</b>
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	393	390	387	384	382	379	<b>365</b>
Övriga intäkter	142	146	151	155	160	165	<b>191</b>
Avgift	744	752	760	769	777	787	<b>838</b>

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarean påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmsta 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
<b>Låneränta + 1%</b>	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	494	504	514	524	534	545	<b>602</b>
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	508	504	500	497	493	489	<b>469</b>
Övriga intäkter	142	145	148	151	154	157	<b>173</b>
Avgift	860	863	866	870	873	877	<b>898</b>

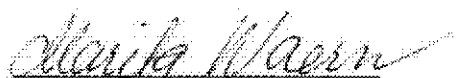
## 10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

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 mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
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.

Göteborg 2017-06-26



Anneli Alfredsson



Marita Waern



Viktor Ölund

## 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 Lambergsgatan 1 A-B, org.nr. 769633-1235, i Göteborgs kommun daterad 2017-06-26, 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas femton lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

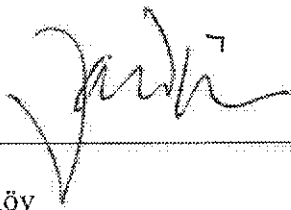
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med underhållsplan, utkast köpekontrakt, finansieringsoffert, energideklaration, OVK-besiktning, ritningar, lokalhyresavtal, fastighetsdatautdrag, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

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

Växjö 2017-06-27

Växjö 2017-06-27



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



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

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