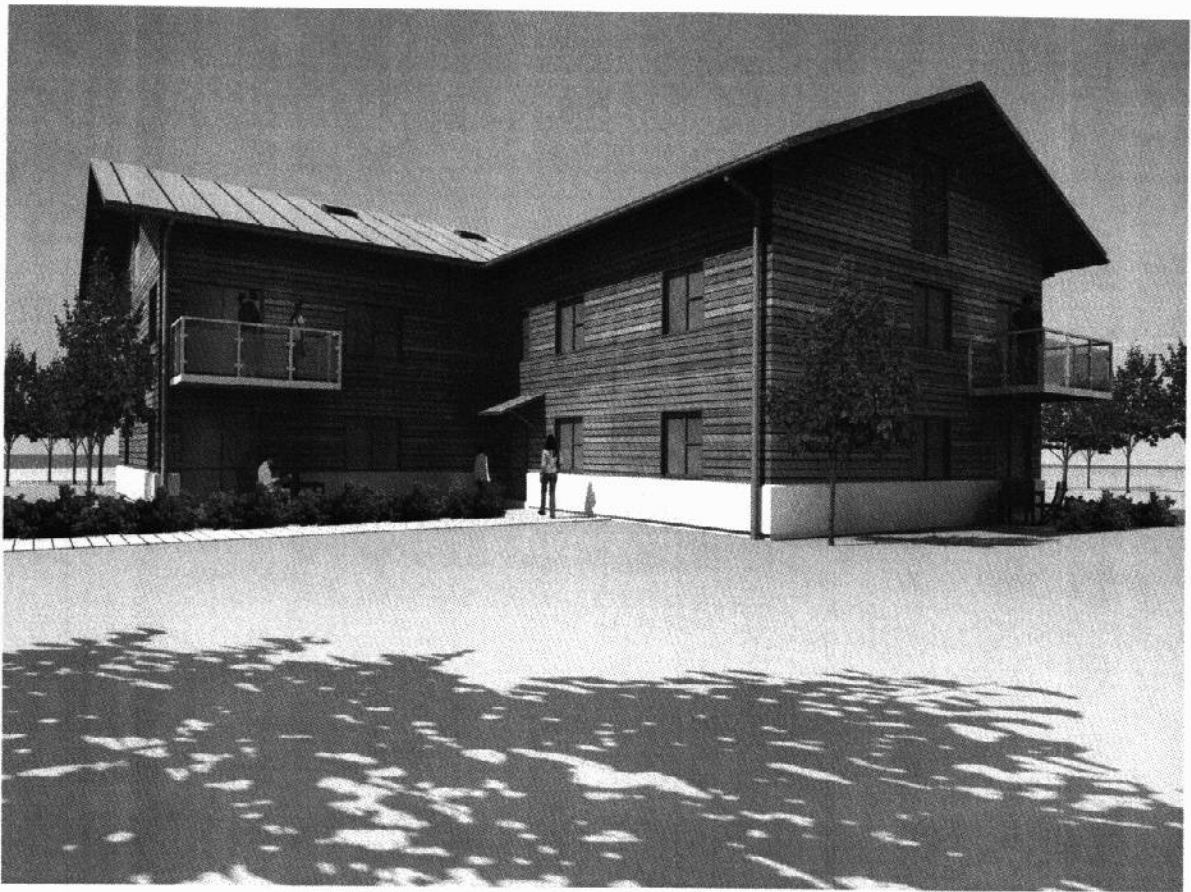


EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅSEKULLA



Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Gåsekulla

Kungsbacka kommun, betygas

Sundsvall *6/10 2005*

Marie Sandberg

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 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

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gåsekulla som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2004-10-14 och har sitt säte i Kungsbacka 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 intäkter efter kända akta och bedömningar som gjorts i maj 2005. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan bostadsrättsföreningen och MIBE Holding.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om bostadsbyggnadssubvention (räntebidrag) hos länsstyrelsen i Västra Götalands län. Beslut i ärendet har ännu inte meddelats.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan. Byggnationen beräknas vara slutförd i mars 2006.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kungsbacka, Tölögräns 27
Adress	Storgatan 28, 434 32 Kungsbacka
Fastighetens areal	1 138 m ²
Bostadsarea	493 m ²
Lokalarea	0 m ²
Total area	493 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 2 våningar samt inredd vind.
Byggnadsår	2005
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) från 2003-10-02
Taxeringsvärde	Beräknat taxeringsvärde år 2005 blir 4.238.000 kr.
Typkod	Fastigheten kommer att ha typkod 320.
Försäkringar	Fastigheten avses att bli fullvärdesförsäkrad. Byggfelsförsäkring lämnas av entreprenören.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Trädgård Anlagd trädgård samt uteplatser.

Gemensamma utrymmen och installationer

Vind Inredd vind samt 6 lägenhetsförråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark
Stomme	Trä
Ytterväggar	Trä, fjällpanel i cederträ
Lägenhetsskiljande väggar	Nordblocksbjälklag, trä och gips
Innerväggar bärande	Trästomme med gips
Innerväggar ej bärande	Gipsväggar på reglar
Bjälklag	Nordblocksbjälklag eller likvärdigt
Fasader	Fjällpanel i cederträ
Yttertak	Bandplåt
Fönster	2-glas energifönster
Balkonger	Balkonger tillhörande flertalet lägenheter
Terrass	Mark terrasser
Uppvärmningssystem	Vattenburet fjärrvärmesystem.
Ventilation	Mekaniskt frånluftssystem med tilluft via spaltventiler och i fasad. Utsug i våtutrymmen och kök
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Datauppkoppling	Kabel-TV och bredbandsuppkoppling

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Entré/hall	Parkett/klinker	Tapet/målat
Rum	Stavparkett/parkett	Tapet/målat
Kök	Parkett/klinker	Tapet/målat
Badrum	Klinker	Kakel
Wc-rum	Klinker	Kakel
Klädkammare	Parkett	Tapet/målat
Utrustning i kök	Stänkskydd av kakel, kyl/frys, spishäll, spiskåpa med köksfläkt, inbyggnadsugn, micro, diskmaskin och skåpinredning. Allt enligt specifikation på köksritning.	
Utrustning i badrum	Badkar/dusch med hörnbadkar/vanligt badkar samt duschvägg, tvättställ, wc-stol, handdukhängare och tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare	
Utrustning i wc-rum	Wc-stol, tvättställ	

Ritningar tillhandahålls av bostadsrättsföreningens styrelse. Rumstyp framgår av ritning.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Gåsekulla org nr 769611-5125 är slutligt känd och uppgår till en summa om 14.425.000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar och övriga konsultarvoden samt oförutsedda kostnader på ca 5% av byggnadsentreprenaden upptagna.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning	14 425 000 kr	29 260 kr
Fond	50 000 kr	
Totalt	14 475 000 kr	29 361 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader redovisas i nedanstående tabell. Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Ändras dessa nivåer påverkas räntekostnad och delvis räntebidrag i motsvarande grad. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån	1 500 000 kr	3,00%	45 000 kr	0 kr	Rörlig
Lån	1 500 000 kr	3,50%	52 500 kr	0 kr	2 år
Lån	1 500 000 kr	4,75%	71 250 kr	0 kr	5 år
Summa lån	4 500 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	9 975 000 kr				
Totalt	14 475 000 kr		168 750 kr	0 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 299 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren ska svara för och som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel, kabel-TV-kanaler utöver grundutbud och bredbandsabonnemang. I hushållsel ingår förbrukningen av el för komfortvärme i golv i wc/dusch.

Ingen fastighetsskatt utgår avseende bostadsdelen år 2005. Fastighetens bostadsdel är befriad från fastighetsskatt i 5 år, sedan halv skatt i 5 år för att bli hel år 2016 enligt nu gällande regler.

Eventuella avsättningar till yttre och inre underhållsfond skall vid var tid enligt föreningens stadgar beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kr/kvm är baserad på fastighetens lägenhetsyta.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	168 750 kr	342
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	20 000 kr	41 kr
Ekonomisk förvaltning	16 000 kr	32 kr
Fastighetsskötsel/städning	20 000 kr	41 kr
Försäkring	14 000 kr	28 kr
Renhållning/sophantering	6 600 kr	13 kr
Vatten/avlopp/el	4 555 kr	9 kr
Värme bostäder	56 695 kr	115 kr
Övrigt, kabel Tv mm	9 800 kr	20 kr
Summa	147 650 kr	299 kr
Schablonskatt	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	12 714 kr	26 kr
Totalt	329 114 kr	668 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	299 393 kr
Övrigt / räntebidrag*	29 721 kr
Totalt	329 114 kr

* Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av en schablonberäknad räntekostnad. Bidragsdelen är 30% av den schablonberäknade räntekostnaden. Den schablonberäknade räntekostnaden utgörs av bidragsunderlaget som multipliceras med en av Boverket bestämd subventionsränta. Om bidragsunderlaget är större än de lån som bostadsrättsföreningen tagit upp för att finansiera ombyggnaden får föreningen inte bidrag till mellanskillnaden. Bidragsunderlaget uppskattas till 3.145.070 kr och subventionsräntan uppskattas till 3,15%. Räntebidraget är en uppskattning och fastställs senare under 2005.

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 6 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	Vånplan	Antal rum	Typ	Yta ca (m ²)	And.tal (%)	Totalt pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m ² /år)
1		1	3 rok	76	15,42%	1600000	46154	3846	607
2		1	2 rok	60	12,17%	1250000	36437	3036	607
3		1	2 rok	58	11,76%	1200000	35223	2935	607
4		2	3 rok	78	15,82%	1650000	47369	3947	607
5		2	4 rok	98	19,88%	1975000	59514	4960	607
6		2	4 rok	123	24,95%	2300000	74696	6225	607
Totalt lgh				493	100%	9975000	299393	24949	607
Räntebidrag									29721

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

Prognos (kr)							
År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	299393	305381	311489	317719	324073	330554	364959
Hysesintäkter	29721	30315	30922	31540	32171	32814	36230
Summa	329114	335696	342410	349259	356244	363369	401188
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	147650	150603	153615	156688	159821	163018	179985
Schablonskatt	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	15158	15158
Yttre fond	12714	12968	13228	13492	13762	14037	15498
Summa	160364	163571	166843	170180	173583	192213	210641
Kapitalkostnader							
Låneräntor	168750	168750	168750	168750	168750	168750	168750
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	168750	168750	168750	168750	168750	168750	168750
Årsresultat	0	3375	6818	10329	13910	2406	21798
Likviditet							
Ingående fond	50000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	50000	53375	60193	70521	84432	86838	140057
Ackumulerad yttre fond	0	12714	25682	38910	52402	66164	150388
Likviditet	50000	66089	85875	109431	136834	153002	290445

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 607 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga 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.

Punkt 5 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 bastaxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	607	0,00%
Rörliga räntor + 2%	61	10,02%
El, vatten och värme +25%	31	5,11%
Hyresintäkt - 30%	18	2,98%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	26	4,25%

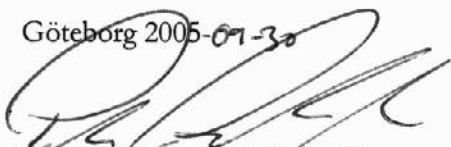
Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på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

Inflations prognos (kr/m ²)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	299	308	318	327	337	347	402
Övriga kostnader	368	368	368	368	368	368	368
Hyresintäkter	60	62	64	66	68	70	81
Avgift	607	614	622	629	637	645	690


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 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 och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Några andra avgifter än de redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för hushållsel, respektive kabel-TV-utbud utöver grundutbud samt bredband.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2005-07-30



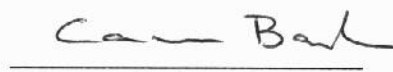
/ Peter Adamsson /



/ Oscar Taube /



/ Martin Magnusson /



/ Carmen Barbero /

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gåsekulla i Kungsbacka kommun, organisationsnummer 769611-5125, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför 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.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Köpekontrakt
- Entreprenadkontrakt
- Rumsbeskrivning

Göteborg 2005-09-12

Forum Fastighetsekonomi AB


Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNSGATAN 29
BOX 7044
103 86 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNGATAN 64
611 32 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41

REPSLAGAREGATAN 12
602 32 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

HOLMGATAN 4
BOX 17178
200 10 MALMÖ
TEL 040-12 87 60
FAX 040-12 87 65

Org.nr. 55 64 26-1765

DROTTNINGGATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-13 56 70
FAX 031-13 59 80





INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den reviderade ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Gåsekulla** i Kungsbacka kommun får härmed avge följande intyg:

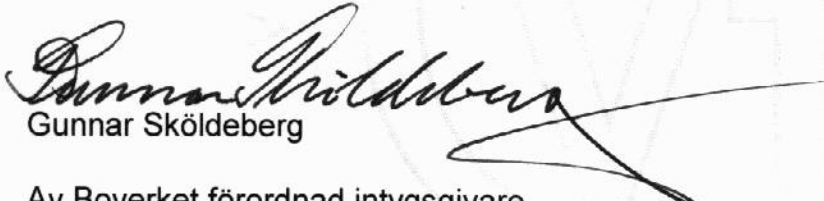
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår 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 2005-09-13

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB


Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Fastighetsdatautdrag
- Beräkning av nytt fastighetstaxeringsvärde enligt FFT-04
- Ritningar
- Rumsbeskrivning
- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Entreprenadkontrakt med förvärvskostnadsgaranti
- Köpeavtal
- Beräkning av fastighets- och schablonskatt
- Bokningsavtal, 3 st