

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GULLBLOMSTRET

Bolagsverket har denna dag enligt	
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)	
registrerat förestående ekonomiska plan	
för Bostadsrättsföreningen	
Gullblomstret	
i Göteborgs	kommun, betygas
Sundsvail 10, 7	2007

Karin Bengtsson

Bostadsrättsföreningen Gullblomstret har 2007 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

**för sin verksamhet i samband med förvärvet av fastigheten
Göteborg Kungsladugård 80:11**

Bostadsrättsföreningen Gullblomstret, (org.nr 769616-1202) Göteborgs kommun, Västra Götalands län,

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Lägenhetsförteckning
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden
11. Intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gullblomstret, som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2007. Ett belopp om 3 000 000 kronor har reserverats för reparationer och ombyggnader.

*byggk. kreditiv
hos Swedbank*

Teknisk besiktning har utförts den 8 mars 2007. Besiktningen utgör underlag för reserveringen.

Den ekonomiska planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens hus och fastighet.

Förvärvet går till så att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i ett nystartat bolag AB Gullstrået (org. nr 556734-1705). Så snart bolaget blivit ett helägt dotterbolag till bostadsrättsföreningen Gullblomstret förvärvar bostadsrättsföreningen fastigheten Göteborg Kungsladugård 80:11.

Den i fastigheten befintliga lokalen är beräknad att byggas om till bostad på !
lokalinnehavarens bekostnad.

Upplåtelser och tillträde beräknas ske i juli 2007 efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kungsladugård 80:11
Adresser	Kungsladugårdsgatan 40 Ståthållaregatan 13
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 3 våningar, vind samt källare
Nybyggnadsår	1930
Tomtareal	370 m ²
Bostäder	508 m ²
Lokaler	57 m ²
Summa uthyrbar area	565 m ²
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1931-02-26
Servitut	Inga inskrivna
Gemensamma anordningar	Källarplan, gårds- och gräsyta, tvättstuga, trapphus, gemensamma anordningar för sophantering, uppvärmning, VA och viss el

Taxeringsvärde	Byggnad Mark	Bostäder	Lokaler
		1 700 000 kr	176 000 kr
		<u>1 396 000 kr</u>	<u>70 000 kr</u>
		3 096 000 kr	246 000 kr

Totalt taxeringsvärde: 3 342 000 kr

Värdeår 1930

Försäkring Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	10 st lägenheter 1 st lokal
Byggnadsår	1930
Grundläggning	Grunden pålad med träpålar till berg eller fast botten, grundmurar av betong
Stomme	Bottenplanet (1 1/2 – stens) tegel med putsad insida övriga plan av stående spontade träplank (3"x 5").
Lägenhetsskiljande väggar	Trä
Bjälklag	Bjälklag av träbjälkar (3"x 8")
Yttertak	Tegel
Fasader	Träpanel med lockläckt, första våningen åt gården har putsad tegelfasad.
Fönster	Kopplade tvåglas fönster
Uppvärmningssystem	Oljepanna, tappvatten med varmvattenberedare.
Ventilation	Självdrag
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- och VA-nät.

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

Köksinredning	Elspis, kyl/frys, målade skåp, av varierande och äldre standard
Badrum	Dusch, tvättställ, toalettstol. På golv varierande ytskikt, pvc-matta eller linotol. Väggar med väggmatta eller kakel
Golvbeläggningar	Plastmattor, trä

3. FASTIGHETENS ANSKAFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	8 500 000
Lagfartskostnad	128 325
Pantbrevskostnader (inkl. reserv)	50 000
Avsättning reparationer	3 000 000
Avsättning räntereserv	20 000
Föreningsbildning	250 000
Totalt	11 948 325

4. FASTIGHETENS FINANSIERING

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
lån	1 100 000	3,60	39 600
lån	1 100 000	4,50	49 500
lån	1 065 000	4,60	48 990
Totalt	3 265 000		
Insatser	8 683 325		
Upplåtelseavgift	0		
Totalt	11 948 325		138 090

5. BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	138 090	7200
Avskrivning/amortering	30 000	20
Driftskostnader:		
Löpande underhåll	12 000	
Ekonomisk förv. årsavg mm	24 000	20 000
Försäkring	6 000	11 000
Fastighetsskötsel	18 000	
Renhållning/sotning	18 000	
Vatten/avlopp/el	23 000	2000
Värme	55 000	
Kabel-TV	6 000	
Övrigt	9 000	
Skatter		
Fastighetsskatt	14 844	13 200
Fondavsättning yttre:	10 026	
enligt stadgar min 0,3 %		
av taxeringsvärdet		
Totalt	363 960	

6. BERÄKNING AV ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	363 960	200 000
Hyresintäkt	0	
Totalt	363 960	

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF GULLBLOMSTRET

Lgh nr	Antal i rum	Utformning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr	Pers rta%	Brutto- Undersk. kostnad, kr	Brutto- Undersk. %	Netto- kostnad, kr	Kostnad/ månad, kr	Hyra 2007
1	2	rok	41	7,77%	674 755	28 282	2 357	4,50	58 646	30	49 537	4 128	2 899
2	3	rok	64	11,21%	973 417	40 801	3 400	4,50	84 604	30	71 463	5 955	3 888
3	2	rok	57	9,81%	851 740	35 701	2 975	4,50	74 029	30	62 530	5 211	3 447
4	3	rok	64	11,21%	973 417	40 801	3 400	4,50	84 604	30	71 463	5 955	3 888
5	2	rok	57	9,81%	851 740	35 701	2 975	4,50	74 029	30	62 530	5 211	3 414
6	2	rok	49	8,79%	763 248	31 991	2 666	4,50	66 338	30	56 034	4 669	3 140
7	1	rok	39	7,01%	608 386	25 500	2 125	4,50	52 878	30	44 665	3 722	2 622
8	2	rok	49	8,79%	763 248	31 991	2 666	4,50	66 338	30	56 034	4 669	3 140
9	1	rok	39	7,01%	608 386	25 500	2 125	4,50	52 878	30	44 665	3 722	2 798
11	2	rok	49	8,79%	763 248	31 991	2 666	4,50	66 338	30	56 034	4 669	3 140
10	2	rok	57	9,81%	851 740	35 701	2 975	4,50	74 029	30	62 530	5 211	
			565	100,00%	8 683 325	363 960	30 330		754 710 kr		637 485	53 124	32 376

8. EKONOMISK PROGNOSE BRF GULLBLOMSTRET

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	363 960	371 239	378 664	386 237	393 962	401 841	443 665
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	363 960	371 239	378 664	386 237	393 962	401 841	443 665
Underhållskostnader							
Drift	-171 000	-174 420	-177 908	-181 467	-185 096	-188 798	-208 448
Yttre fond	-10 026	-10 227	-10 431	-10 640	-10 852	-11 070	-12 222
S:a underhållskostnader	-181 026	-184 647	-188 339	-192 106	-195 948	-199 867	-220 670
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-138 090	-138 090	-138 090	-138 090	-138 090	-138 090	-138 090
Avskrivning/ Amortering	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
S:a kapitalkostnader	-168 090	-168 090	-168 090	-168 090	-168 090	-168 090	-168 090
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt *	-14 844	-15 141	-15 444	-15 753	-16 068	-16 389	-18 095
Årsresultat	0	3 362	6 791	10 288	13 856	17 495	36 811
Avsättningar **	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Ackumul. yttre fond	10 026	20 253	30 684	41 323	52 176	63 245	122 004
Likviditet	3 010 026	3 023 614	3 040 836	3 061 764	3 086 473	3 115 037	3 318 453

* = Fastighetsskatten är beräknad efter nu gällande regler om en skatt på taxeringsvärdet om 0,4 procent för bostäder. Regeringsbeslut finns om ytterligare skattesänkning.

** = Avsättningar, ingår i föreningens likviditet med 3 000 000 kr. Utnyttjas avsättningarna för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

9. KÄNSLIGHETSANALYS BRF GULLBLOMSTRET

Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2%	363 960	371 239	378 664	386 237	393 962	401 841	443 665
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	363 960	371 239	378 664	386 237	393 962	401 841	443 665
S:a underhållskostnader	-181 026	-186 457	-192 050	-197 812	-203 746	-209 859	-243 284
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-138 090	-138 090	-138 090	-138 090	-138 090	-138 090	-138 090
Avsk./ Amort.	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
S:a kapitalkostnader	-168 090	-168 090	-168 090	-168 090	-168 090	-168 090	-168 090
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-14 844	-15 289	-15 748	-16 220	-16 707	-17 208	-19 949
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	1 403	2 776	4 115	5 419	6 684	12 342

Ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 3 & 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,25 %	363 960	375 789	388 002	400 612	413 632	427 075	501 134
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	363 960	375 789	388 002	400 612	413 632	427 075	501 134
S:a underhållskostnader	-181 026	-184 647	-188 339	-192 106	-195 948	-199 867	-220 670
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-138 090	-138 090	-138 090	-149 090	-149 090	-160 090	-193 090
Avsk./ Amort.	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
S:a kapitalkostnader	-168 090	-168 090	-168 090	-179 090	-179 090	-190 090	-223 090
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-14 844	-15 141	-15 444	-15 753	-16 068	-16 389	-18 095
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	7 911	16 129	13 663	22 526	20 729	39 280

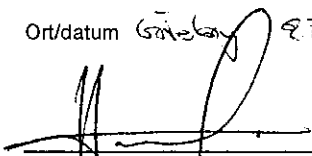
Ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 3 & 5 år

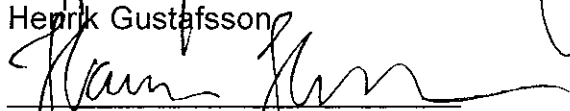
Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,25%	363 960	375 789	388 002	400 612	413 632	427 075	501 134
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	363 960	375 789	388 002	400 612	413 632	427 075	501 134
S:a underhållskostnader	-181 026	-186 457	-192 050	-197 812	-203 746	-209 859	-243 284
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-138 090	-138 090	-138 090	-149 090	-149 090	-160 090	-193 090
Avsk./ Amort	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
S:a kapitalkostnader	-168 090	-168 090	-168 090	-179 090	-179 090	-190 090	-223 090
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-14 844	-15 289	-15 748	-16 220	-16 707	-17 208	-19 949
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	5 953	12 113	7 489	14 088	9 918	14 812

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Vad gäller i planen lämnade ytuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutformning har dessa inte varit föremål för mätning eller annan revidering utan bygger på gamla uppgifter för vilka föreningen ej kan ansvara. Den i punkten 3 (Fastighetens Anskaffningskostnad) ingående avsättningen (3 000 000 kr) är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer efter beslut av föreningen och /eller dess styrelse.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Ort/datum Gäddede 27/6 2007


Henrik Gustafsson


Hanna Hermansson


Jeanette Pettersson

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gullblomstret i Göteborgs kommun, organisationsnummer 769616-1202, 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:

- Konditionsbesiktning, Wictorinus Consulting
- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Köpekontrakt

Göteborg 2007-07-02

Forum Fastighetsekonomi AB



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

INTYG

EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Gullblomstret**, Göteborgs kommun, med org. nr 769616-1202, får härmed avge följande intyg.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt.

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

- Stadgar
- Registreringsbevis
- Avtal avs överlåtelse av Aktier
- Konditionsbesiktning upprättad av Wictorinus Consulting, dat 070309.
- Utdrag ur FastighetsFakta

Kållerød 2007-06-28



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB

(av Boverket förordnad intygsgivare)