

EKONOMISK PLAN
för
VINGABÅKENS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

augusti 2007

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614),
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Vingabåkens Bostadsrätts-
förening
i Göteborgs.....kommun, betyga:
Sundsvail 2/10 2007

Karin Benfjord

EKONOMISK PLAN

för

VINGABÅKENS Bostadsrättsförening (org.nr. 769615-0783), Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
1. Allmänt	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Taxeringsvärde	5
4. Föreningens anskaffningskostnad	5
5. Finansiering	6
6. Föreningens årliga kostnader	7
7. Föreningens årliga intäkter	8
8. Lägenhetsredovisning	9
9. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys	10
10. Särskilda förhållanden	12

Bilagor;

1. Intyg ekonomisk plan
2. Stadgar
3. Besiktningsprotokoll

1. Allmänt

Vingabåkens Bostadsrättsförening (org.nr.769615-0783) har sitt säte i V Götalands län, Göteborgs kommun och är registrerad hos Bolagsverket 2006-09-22 . Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt 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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling för förvärv av en ekonomisk förening som äger fastigheterna. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande gjorda bedömningar. Fondens storlek grundar sig på en teknisk besiktning redovisad 2007-08-20.

Upplåtelse av bostadslägenheterna med bostadsrätt beräknas ske i samband med tillträdet av fastigheten. Inflyttning har skett.

2. Beskrivning av fastigheterna

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Majorna 327:3 och 327:10 i Göteborgs kommun (upplåten med äganderätt).
<i>Adress</i>	Vingagatan 4 A och B respektive Såggatan 48 A och B 414 67 Göteborg
<i>Tomtareal</i>	666,7 resp. 544,9 kvm.
<i>Planförhållanden</i>	Stadsplan från 1930, tomtindelning från 1931. Genomförandetiden har gått ut.
<i>Servitut</i>	Inga kända eller inskrivna.
<i>Försäkring</i>	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

Byggnadsbeskrivning

<i>Byggnadsår</i>	1933.
<i>Värdeår</i>	Fastigheten är moderniserad på 1980-talet och har fått taxerat värdeår 1975
<i>Byggnadstyp</i>	Landshövdingehus

Uthyrbar area

	<i>kvm</i>
Bostäder	922
Lokaler	55
Summa	977

<i>Stomme</i>	Källarväggar i betong, däröver tegel och trä.
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor och plåt.
<i>Fasader</i>	Puts, tegel och trä.
<i>Fönster</i>	3-glas isolerrutor i träbågar.
<i>Uppvärmningssystem</i>	Vattenburen fjärrvärme.
<i>Tvättstuga</i>	två st, en i varje hus.
<i>Ventilation</i>	Självdrag (se teknisk rapport).
<i>Hiss</i>	Finns inte
<i>Anslutningar</i>	Fjärrvärme, el och VA.
<i>Lägenhetsbeskrivning</i>	Kök med elspis, kylskåp och skåpinredning av 1960-tals typ. Spiskåpa saknas Små duschrum med WC, tvättställ och duschplats. Plastmatta på golven och på väggarna. Några duschrum är kaklade Övriga rum har golv belagda med linoleum eller trä. Inga balkonger.

Underhållsskick etc.

Byggnadens underhållsskick invändigt är huvudsakligen att betrakta som sämre än normalt. Det mest kostsamma underhållsbehovet är justering av ventilation, reparation av tak och byte av lockläkt på fasader. För detaljerad beskrivning över underhållsskick, bedömda underhållskostnader etc. se besiktningsprotokollet.

3. Taxeringsvärde

Taxeringsvärden enligt FFT04 var:

Bostäder	6 884 000 kr	95%
Lokaler	380 000 kr	5%
Summa	7 264 000 kr	

Typkoden är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder) och värdeåret är 1975. Taxeringsvärdet kommer att vara högre från 1/1 2007 men regeringen aviserade omläggning av fastighetsskatten gör att fastighetsskatten trots det sänks från 1/1 2008 jämfört med 2006 och 2007.

4. Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskillning för fastigheten samt övriga förvärvskostnader fördelar sig enligt nedan:

	<u>kr</u>	<u>kr/kvm loa + boa</u>
Fastighetsköp	15 200 000	15 558
Lagfartskostnad	110 610	113
Fond	900 000	921
Ombildningskostnad	375 000	384
Diverse	50 000	51
Summa anskaffningskostnad	16 635 610	17 027

Fondens storlek grundar sig på bedömningar gjorda i besiktningsprotokollet. Lagfartskostnaden baseras på köpeskillningen för fastigheten, 7.319.000 kr). I posten fastighetsköp ingår köp av ekonomisk förening som äger fastigheten.

5. Finansiering

Lån/Insats	<i>kr</i>		<i>kr/kvm boabrf-lägenheter</i>		%
	Belopp	Ränte-%	Ränta		
Nytt lån rörl. bindningstid	760 766	4,00%	30 431		
Nytt lån 2 års bindningstid	1 200 000	4,60%	55 200		
Nytt lån 5 års bindningstid	1 200 000	4,80%	57 600		
Totala lån	3 160 766				19
Summa ränta/amortering		4,53%	143 231		
Insatser	13 474 844			14 615	81
Summa anskaffningskostnad	16 635 610				

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Bedömningen av föreningens årliga kostnader framgår nedan:

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER		<i>kr/kvm boarea</i>
	<i>kr</i>	<i>brf-lägenheter</i>
Kapitalkostnader:		(922 kvm)
Ränta	143 231 ✓	155
Amortering/avskrivning	15 804 ✓	17
Summa	159 034	172
Drift- och underhållskostnader:		
Fast förv./adm/styrgrupp	27 000 ✓	29
Fastighetsskötsel	15 000 ✓	16
Vatten och avlopp	35 000 ✓	38
Uppvärmning	120 000 ✓	130
El (gemensam)	20 000 ✓	22
Sophämtning, grovsop	30 000 ✓	33
Städning	20 000 ✓	22
Försäkring	18 000 ✓	20
Övrigt/oförutsett	10 000 ✓	11
Löpande underhåll	20 000 ✓	22
TV	10 000 ✓	11
Revisor mm	5 000 ✓	5
Summa	330 000	358
Skatter, avsättningar:		
Fond för yttre underhåll	21 792 ✓	<i>min 0,3% av taxvärdet</i> 24
Fastighetsskatt	31 336 ✓	34
Summa	53 128	
Summa kostnader	542 162	588
<i>loa= lokalarea</i>		
<i>boa= boarea</i>		

Bedömningen av driftkostnaderna grundar sig på uppgifter om faktiska kostnader från fastighetsägaren samt på uppskattning av övriga kostnader och bedömning om att värmekostnaderna skall bringas ned till normal nivå.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Bedömningen av föreningens årliga intäkter i form av avgifter för bostadslägenheterna och hyra för lokalerna framgår nedan:

	<u>kr</u>	<u>kr/kvm boa brf</u> <u>lägenheter</u> (922 kvm)
Hysesintäkter, bostäder	0	0
Hysesintäkter, lokaler	85 860 ✓	93
Räntebidrag	0	0
Årsavgifter	456 302 ✓	495
Summa intäkter	542 162	588

8. Lägenhets- och lokalredovisning

Bostadslägenheternas area, andelstal, insats och avgift samt lokalernas area och hyra redovisas nedan:

Lgh nr	Våning	Typ	Boa kvm	Andelstal (alla lgh)	Insats		Årsavgift		
					kr	kr/kvm	kr	kr/kvm	kr/månad
303-001	1	1rk	38,0	4,1442%	528 706	13 913	18 910	498	1 576
303-002	1	1rk	38,0	4,1442%	528 706	13 913	18 910	498	1 576
303-003	2	1rk	38,0	4,1442%	528 706	13 913	18 910	498	1 576
303-004	2	2rk	62,0	6,3242%	678 091	10 937	28 857	465	2 405
303-005	3	1rk	38,0	4,1442%	528 706	13 913	18 910	498	1 576
303-006	3	2rk	62,0	6,3242%	678 091	10 937	28 857	465	2 405
303-007	1	1rk	38,0	4,1442%	630 338	16 588	18 910	498	1 576
303-008	1	1rk	38,0	4,1442%	587 361	15 457	18 910	498	1 576
303-009	2	2rk	48,0	5,1155%	628 428	13 092	23 342	486	1 945
303-010	2	1rk	38,0	4,1442%	528 706	13 913	18 910	498	1 576
303-011	3	2rk	48,0	5,1155%	628 428	13 092	23 342	486	1 945
303-012	3	1rk	38,0	4,1442%	587 361	15 457	18 910	498	1 576
305-002	1	2rk	40,0	4,4248%	716 294	17 907	20 190	505	1 683
305-003	2	1rk	37,0	4,0578%	525 282	14 197	18 516	500	1 543
305-004	2	1rk	37,0	4,0578%	697 192	18 843	18 516	500	1 543
305-005	3	1rk	37,0	4,0578%	525 282	14 197	18 516	500	1 543
305-006	3	1rk	37,0	4,0578%	525 282	14 197	18 516	500	1 543
305-007	1	1rk	31,0	3,5398%	553 934	17 869	16 152	521	1 346
305-008	1	1rk	31,0	3,5398%	596 911	19 255	16 152	521	1 346
305-009	2	1rk	37,0	4,0578%	697 192	18 843	18 516	500	1 543
305-010	2	1rk	37,0	4,0578%	525 282	14 197	18 516	500	1 543
305-011	3	1rk	37,0	4,0578%	525 282	14 197	18 516	500	1 543
305-012	3	1rk	37,0	4,0578%	525 282	14 197	18 516	500	1 543
Totalt lägenheter			922,0	100,0000%	13 474 843	14 615	456 302	495	38 025
303= Vingagatan 4									
305=Såggatan 48									

Andelstalen baseras på att boendekostnadsförändringen gentemot nuvarande hyra skall vara lika för alla lägenheter.

9. Ekonomisk prognos och känslighetsanalyser

Prognos

En prognos över föreningens kassaflöde (i tkr) för perioden år 1-6 samt år 11 (givet ett inflationsantagande om 2% per år) visas nedan:

År	Dagens räntenivå samt dagens inflationsnivå						
	2008 kr	2009 kr	2010 kr	2011 kr	2012 kr	2013 kr	2018 kr
Ekonomisk prognos							
Räntekostnader	143 231	142 514	141 798	141 082	140 366	139 650	136 069
Amorteringar	15 804	15 804	18 965	22 125	25 286	28 447	31 608
Drift-och underhållskostnader	330 000	336 600	343 332	350 199	357 203	364 347	402 268
Fond för yttre underhåll	21 792	21 792	21 792	23 588	23 588	23 588	35 051
Fastighetsskatt	31 336	31 336	31 336	33 919	33 919	33 919	50 402
Summa kostnader	542 162	548 046	557 223	570 914	580 362	589 951	655 398
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter lokaler	85 860	87 577	89 329	91 115	92 938	94 796	104 663
Hysesintäkter lägenheter	0	0	0	0	0	0	0
Medlems(års)avgift	456 302	460 469	467 894	479 798	487 425	495 155	550 735
Summa intäkter	542 162	548 046	557 223	570 914	580 362	589 951	655 398
Disponerat ur fonden enligt teknisk besiktning.	0	570 000	0	350 000	0	0	0
Periodiskt underhåll enligt avsättning 5 år innan						21 792	23 588
Ränta på kassan	9 000	6 458	3 890	2 397	907	1 043	1 344
Kassa per 31/12	930 792	389 042	414 724	90 710	115 205	118 045	159 042
Avgiftsförändring/år		0,9%	1,6%	2,5%	1,6%	1,6%	1,9%
Inflations- och hyresutvecklingsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ingoende kassa - fond:	900 000	kr					
Ränteantagande, fastighetslan:	4,53%						
Amortering på fastighetslan:	0,50%						under hela kalkylperioden.

Känslighet för ökad inflation och höjd ränta


En känslighetsanalys utvisande behov av förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3% i stället för 2% per år samt en antagen ränteökning om 0,5%-enheter per år visas nedan:

Känslighetsanalys		<i>Förenklad räntesantagande och inflationsantagande enligt nedan</i>					
År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	143 231	146 299	161 210	164 142	178 797	210 844	257 705
Amorteringar	15 804	15 804	18 965	22 125	25 286	28 447	31 608
Drift-och underhållskostnader	330 000	338 250	346 706	355 374	364 258	373 365	422 428
<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>21 792</i>	<i>21 792</i>	<i>21 792</i>	<i>23 937</i>	<i>23 937</i>	<i>23 937</i>	<i>38 276</i>
<i>Fastighetsskatt</i>	<i>31 336</i>	<i>31 336</i>	<i>31 336</i>	<i>34 420</i>	<i>34 420</i>	<i>34 420</i>	<i>55 039</i>
Summa kostnader	542 162	553 481	580 009	599 999	626 699	671 012	805 057
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter lokaler	85 860	88 007	90 207	92 462	94 773	97 143	109 908
Hysesintäkter lägenheter	0	0	0	0	0	0	0
Medlems(års)avgift	456 302	465 475	489 802	507 537	531 925	573 870	695 149
Summa intäkter	542 162	553 481	580 009	599 999	626 699	671 012	805 057
Disponerat ur fonden enligt teknisk besiktning.	0	570 000	0	350 000	0	0	0
Periodiskt underhåll enligt avsättning 5 år innan						21 792	23 937
Ränta på kassan	9 000	6 458	3 890	2 397	911	1 050	1 414
Kassa per 31/12	930 792	389 042	414 724	91 059	115 906	119 101	169 154
Avgiftsförändring/år		2,0%	5,2%	3,6%	4,8%	7,9%	4,0%
<i>Inflations- och hyresutvecklingsantagande</i>	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
<i>Ingaende kassa - fond:</i>	900 000	<i>kr</i>					
<i>Räntesantagande, fastighetslån:</i>	4,53%	<i>allmänna räntenivån ökar med 0,50 procentenheter per år:</i>					
<i>Amortering på fastighetslån:</i>	0,50%	<i>under hela kalkylperioden.</i>					

10. Särskilda förhållanden

- 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. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Insatserna har som grundprincip fördelats så att samma förändring av boendekostnaden skall åstadkommas, dock att insatsen skall gå att finansiera på bank.
- B. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
- C. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.
- D. 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.
- E. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad sköta lägenheternas inre underhåll.
- F. Bostadsrättshavarna skall teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- G. Bostadsrättshavarna skall teckna abonnemang för hushållsel och själva bekosta förbrukningen.
- H. Bostadsrättshavaren skall enligt stadgarna på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen och byggnadsdelar i gott skick. Till dessa delar hör till exempel badrummets fuktisolerande skikt.
- I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Göteborg 2007-09-04

Vingabåkens bostadsrättsförening
Helena Browall
Maria Tingbäck
Eric Andersson



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den reviderade ekonomiska planen för **Vingabåkens Bostadsrättsförening** i Göteborgs 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 med stor sannolikhet 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 2007-09-05

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB


Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Fastighetsdatautdrag med taxeringsuppgifter, 2 st
- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar med ändringsförslag
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Försäljningspromemoria
- Köpeavtal, aktier och fastigheter, 3 st, ej undertecknade
- Låneofferter, 2 st
- Förhandlingsöverenskommelse, bostäder, 2 st
- Värdelista

Fastigheten har besiktigats utifrån av undertecknad

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Vingabåkens Bostadsrättsförening**, Göteborgs kommun, med org. nr 769615-0783, får härmed avge följande intyg.

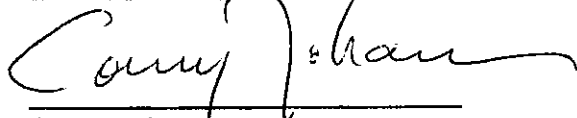
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar 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 sannolikt är hållbar på sikt.

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

- Stadgar
- Registreringsbevis
- Ränteoffert, SBAB, dat 070831
- Värdelista, dat 070828
- Utdrag ur Fastighetsdata
- Teknisk besiktning, dat 070820

Källered 2007-09-05



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB

(av Boverket förordnad intygsgivare)