

EKONOMISK PLAN
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KARL GUSTAVSGATAN
11



Mars 2005

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Karl Gustavsgatan 11 (org.nr. 769608-0790), Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

Bilagor;

1. Intyg ekonomisk plan
2. Stadgar
3. Besiktningsprotokoll

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Karl Gustavsgatan 11 (org.nr. 769608-0790) har sitt säte i Göteborg och är registrerad hos Bolagsverket 2002-02-25. 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. 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 2004-01-23.

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

2. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Vasastaden 7:8 i Göteborgs kommun (upplåten med äganderätt).
<i>Adress</i>	Karl Gustavsgatan 11 411 25 Göteborg
<i>Tomtens areal</i>	560 kvm
<i>Planförhållanden</i>	Detaljplan från 2002-08-20. Genomförandetiden går ut 2007-09-20.
<i>Servitut</i>	Inga inskrivna servitut finns.
<i>Försäkring</i>	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

Byggnadsbeskrivning

<i>Byggnadsår</i>	Troligen 1890-talet.		
<i>Ombyggnadsår</i>	Efterhand. Fönsterbyten ca 1990. Grundförstärkning 1995.		
<i>Byggnadstyp</i>	Flerbostadshus i 4 våningar, vind och källare (1/2 trappa ned).		
<i>Uthyrbar area</i>	Bostäder	913 kvm	(15 st)
	<u>Lokaler</u>	<u>154 kvm</u>	<u>(2 st)</u>
	Summa	1.067 kvm	
<i>Stomme</i>	Tegelstomme med träbjälklag.		
<i>Yttertak</i>	Plåt.		
<i>Fasader</i>	Puts mot gatan och tegel mot gården.		
<i>Fönster</i>	3-glas typ.		
<i>Uppvärmningssystem</i>	Fjärrvärme. Värmen är vattenburen via radiatorer.		
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation.		
<i>Anslutningar</i>	Fjärrvärme, gas, el och VA.		
<i>Övrigt</i>	Tvättstuga finns ej. Hiss finns ej.		
<i>Lägenhetsbeskrivning</i>	Kök med gas- eller elspis, kolfilterfläkt (vissa lgh), kyl-/frys-skåp och äldre skåpinredning. Badrum med WC, tvättställ och badkar. Kakel respektive våtrumsmatta på väggarna och klinker respektive våtrumsmatta på golven. Övriga rum har golv belagda med parkett, slipat trä, plastmatta och/eller linoleum. Sammanfattande standardbeskrivning; Äldre och mycket varierande standard.		
<i>Lokalbeskrivning</i>	Butiken har enkel grundstandard där hyresgästen själv stått för ytskikt etc. Kontorslokalen är en f.d. bostadslägenhet.		

Underhållsskick etc.

Byggnadens underhållsskick är att betrakta som eftersatt. Det mest påtagliga och kostsamma underhållsbehovet är byte av VA-ledningar och byte av ytskikt i badrummen. För detaljerad beskrivning över underhållsskick, bedömda underhållskostnader etc. se besiktningsprotokollet. Utöver det mer konkreta underhållsbehovet så behöver det allmänt slitna intrycket åtgärdas.

3. Taxeringsvärde

Taxeringsvärden enligt FFT04 är:

	<u>kr</u>	<u>varav</u>
Bostäder	8 025 000	86%
Lokaler	1 255 000	14%
Totalt	9 280 000	

Typkoden är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder) och värdeåret är 1960.

4. Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskilling för fastigheten samt övriga förvärvskostnader fördelar sig enligt nedan:

	<u>kr</u>	<u>kr/kvm</u>
Köpeskilling	17 000 000	15 933
Lagfartskostnad	255 825 (1,5% av köpeskillingen)	240
Pantbrevskostnad	0 (2% av beloppet på nya pantbrev)	0
Fond	2 500 000	2 343
Ombildningskostnad	300 000	281
Totalt	20 055 825	18 796

Fondens storlek grundar sig på bedömningar gjorda i besiktningsprotokollet.

5. Finansiering

	<u>kr</u>		<u>kr</u>	<u>kr</u>		<u>kr/kvm</u>	<u>kr/kvm BR</u>
Lån/Insats	Belopp	Ränte-%	Ränta	Amortering	Bindn.tid		
Befintliga lån	0		0	0			
Nytt lån	2 000 000	2,50	50 000	10 000	rörl.		
Nytt lån	2 000 000	3,00	60 000	10 000	2 år		
Nytt lån	2 000 000	4,00	80 000	10 000	5 år		
Totala lån	6 000 000					5 623	
Insatser	14 055 825					13 173	15 395
Totalt	20 055 825		190 000	30 000		18 796	

Lånevillkoren grundar sig på allmän aktuell ränteinformation.

6. Föreningens årliga kostnader

Bedömningen av föreningens årliga kostnader framgår nedan:

	<u>kr</u>	<u>kr/kvm</u>
Kapitalkostnader:		
Ränta	190 000	178
Amortering/avskrivning	30 000	28
Räntebidrag	0	0
	220 000	206
Drift- och underhållskostnader:		
Löpande underhåll	15 000	14
Förvaltn.kostn., administr.	20 000	19
Försäkring	10 000	9
Fastighetsskötsel	25 000	23
Renhållning	30 000	28
VA	30 000	28
El	15 000	14
Värme	140 000	131
Övrigt	5 000	5
	290 000	272
Skatter, avsättningar:		
Inkomstskatt	24 752	23
Fastighetsskatt	52 675	49
Fondavsättning yttre UH	35 000	33
	112 427	105
Totalt	622 427	583

Bedömningen av driftkostnaderna grundar sig på uppgifter om faktiska kostnader från fastighetsägaren samt på uppgifter om bostadsrättsföreningars förvaltningskostnader etc.

7. 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</u>
Årsavgifter	457 627	501
Hysesintäkter, bostäder	0	0
Hysesintäkter, lokaler mm	164 800	1 070
Hysesintäkter, garage	0	-
Totalt	622 427	583

8. Lägenhetsredovisning

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

Bostadslägenheter

Lgh nr	Lghtyp			Andels- tal %	Insats		Avgift (inkl värme)		
	uppg/ vån	rok	m ²		kr	kr/m ²	kr/år	kr/mån	kr/m ² /år
2	A1	1	34	3,84	539 581	15 870	17 568	1 464	517
3	A1	2	51	5,49	772 084	15 139	25 137	2 095	493
4	A2	3	63	7,09	997 061	15 826	32 462	2 705	515
5	A2	2	61	6,57	922 988	15 131	30 050	2 504	493
6	A3	3	62	7,17	1 008 423	16 265	32 832	2 736	530
7	A3	2	61	6,44	904 660	14 830	29 454	2 454	483
8	A4	3	64	7,23	1 015 799	15 872	33 072	2 756	517
9	A4	2	62	6,49	912 483	14 717	29 708	2 476	479
10	B1	2	54	5,87	825 651	15 290	26 881	2 240	498
12	B2	2	56	6,34	890 672	15 905	28 998	2 417	518
13	B2	3	76	8,44	1 186 744	15 615	38 638	3 220	508
14	B3	2	56	6,34	890 672	15 905	28 998	2 417	518
15	B3	3	78	8,59	1 206 897	15 473	39 294	3 274	504
16	B4	2	57	6,40	900 227	15 793	29 309	2 442	514
17	B4	3	78	7,70	1 081 882	13 870	35 224	2 935	452
913				100,00	14 055 825	15 395	457 627	38 136	501

Andelstalen är satta i relation till dagens hyra.

Lokaler

Hyresgäst/ Lokalbenämning etc	Lokal- typ	Area m ²	Löptid t.o.m	Aktuell hyra	
				kr	kr/m ²
Rosenkvartsen	Butik	80	05-09-30	76 000	950
Psykoperatiteamet	Kontor	74	05-09-30	88 800	1 200
Summor / Genomsnitt		154		164 800	1 070

9. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015
Bedömd helårsinflation	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Årlig avgiftsförändring	-	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
(+) Avgifter, bostäder	458	464	471	479	486	493	531
(-) Vakans/avgift, bost.	0	0	0	0	0	0	0
(+) Hyror, lokaler	165	168	171	175	178	182	201
(-) Vakans/hyresr, lokaler	0	1	4	4	5	5	5
(+) Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
(=) Effektiv avgift/hyra	622	631	639	649	660	670	727
(-) Drift & Underhåll	290	296	302	308	314	320	354
(-) Avs. till yttre fond	35	36	36	37	38	39	43
(-) Fastighetsskatt	53	53	56	56	56	59	63
(-) Inkomstskatt	25	25	30	30	31	36	43
(=) Driftnetto	220	222	214	218	221	216	225
(-) Ränta	190	189	188	187	186	185	181
(+) Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
(-) Amortering/Avskrivn.	30	30	30	30	30	30	30
(=) Betalningsnetto	0	3	-4	1	5	1	15
(+) Ränteintäkt av kassa	0	0	0	0	0	0	0
(=) Kassa (årsslut)	0	3	-1	0	5	6	53
Ingående kassa: 0 tkr							
(-) Uttag ur yttre fond	1 000	1 000	500	0	0	0	0
(+) Ränteintäkt av fond	15	6	1	1	2	2	4
(=) Yttre fond (årsslut)	1 550	591	129	167	207	247	469
Ingående yttre fond: 2500 tkr							

Avgiften höjs med 1,5% per år under hela prognosperioden. Lokalhyrorna (med avdrag för viss hyresrisk) och kostnaderna följer inflationen. Under "Uttag ur yttre fond" framgår att ursprunglig fond förbrukas på underhållsåtgärder under 2005-2007.

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:

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015
Bedömd helårsinflation	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Årlig avgiftsförändring	-	4,00	4,00	1,50	1,50	1,50	1,50
(+) Avgifter, bostäder	458	476	495	502	510	518	558
(-) Vakans/avgift, bost.	0	0	0	0	0	0	0
(+) Hyror, lokaler	165	170	175	180	185	191	221
(-) Vakans/hyresr, lokaler	0	1	4	5	5	5	6
(+) Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
(=) Effektiv avgift/hyra	622	644	665	678	691	704	773
(-) Drift & Underhåll	290	296	302	308	314	320	354
(-) Avs. till yttre fond	35	36	36	37	38	39	43
(-) Fastighetsskatt	53	53	56	56	56	59	63
(-) Inkomstskatt	16	17	22	22	22	28	35
(=) Driftnetto	228	244	250	255	261	258	280
(-) Ränta	220	219	218	217	216	215	209
(+) Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
(-) Amortering/Avskrivn.	30	30	30	30	30	30	30
(=) Betalningsnetto	-22	-5	2	8	15	13	41
(+) Ränteintäkt av kassa	0	-1	-1	-1	-1	0	1
(=) Kassa (årsslut)	-22	-28	-27	-20	-6	8	158
Ingående kassa: 0 tkr							
(-) Uttag ur yttre fond	1 000	1 000	500	0	0	0	0
(+) Ränteintäkt av fond	15	6	1	1	2	2	4
(=) Yttre fond (årsslut)	1 550	591	129	167	207	247	469
Ingående yttre fond: 2500 tkr							

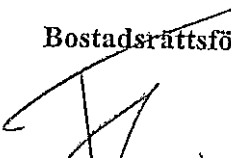
Avgiften höjs med 4,0% per år t.o.m. 2007 för att sedan höjas 1,5% per år under resten av prognosperioden.

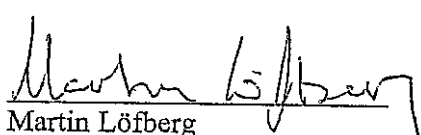
10. Särskilda förhållanden

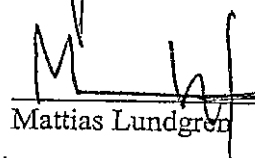
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.
- B. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.
- C. Inom föreningen skall bildas följande fond;
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 det inre underhållet av lägenheterna.
- F. Bostadsrättshavarna skall teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
- G. Bostadsrättshavarna skall teckna abonnemang för hushållsel och gas (vissa lägenheter) och själva bekosta förbrukningen.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

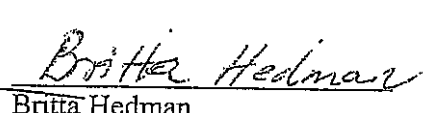
Göteborg 2005-03-07

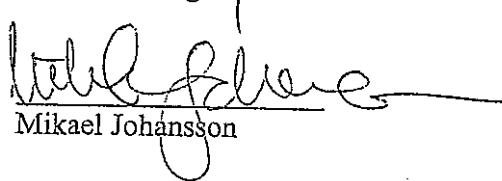
Bostadsrättsföreningen Karl Gustavsgatan 11

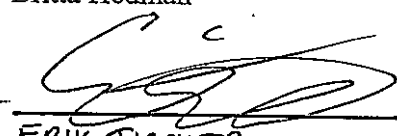

Tore Östlund


Martin Löfberg


Mattias Lundgren


Britta Hedman


Mikael Johansson


ERIK FISCHER

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Karl Gustavsgatan 11 i Göteborgs kommun, organisationsnummer 769608-0790, 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
- Fastighetsdatautdrag
- Köpekontrakt mellan ägaren och Gösta Andersson Byggnadsfirma AB (Bostadsrättsföreningen förköper).
- Driftkostnadsuppgifter
- Hyresavtal, lokal.
- Fastighetsekonomisk värdebedömning
- Protokoll, teknisk besiktning, HSB, Hans Malmer
- Överlåtelsebesiktning, Gunnar Olovson Byggmästeri AB, 2004-06-22
- Bekräftelse OVK-kontroll, Göteborgs Stadsbyggnadskontor.

Göteborg 2005-03-11

Forum Fastighetsekonomi AB


Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 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

REPSLACAREGATAN 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





GÖTEBORGS
VÄRDERINGS
INSTITUT

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Karl Gustavsgatan 11** 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 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 2005-03-15

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB

Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Fastighetsdatautdrag med taxeringsuppgifter
- Beräkning av fastighetsskatt och schablonskatt
- Föreningsstadgar
- Köpekontrakt(Ägaren och Gösta Anderssons Byggnadsfirma AB)
- Fastighetsvärderingskalkyl
- Tekniska besiktningsutlåtanden, 2 st
- OVK-bekräftelse
- Fjärrvärmeavtal
- Driftkostnadsuppgifter
- Uppsägning för villkorsändring med lokalhyresavtal, 2 st
- Förhandlingsöverenskommelse avseende bostadslägenheter

Byggnaden har besiktigats utvändigt översiktligt

GÖTEBORGS VÄRDERINGSINSTITUT & PARTNER KB
VIKTOR RYDBERGSGATAN 10 • 411 32 GÖTEBORG
TEL 031-13 23 11, 81 97 40 • FAX 031-20 91 44
HEMSIDA www.gvi.se • E-POST info@gvi.se