

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen

Lilla Ingebäck

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bostadsrättsföreningen Lilla Ingebäck, Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Organisationsnummer 769617-6077

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv av fastigheterna m.m.
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Övriga upplysningar
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Känslighetsanalys
- Bilaga 3 Utdrag från fastighetsregistret

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2007-10-19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Denna ekonomiska plan ligger till grund för beslut om förvärv av fastigheterna Kärra 11:141, 11:162 och 11:165 i Göteborg. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan upprättats med slutlig kostnad och registrerats hos BV. Detta kan ske efter hyresgästernas beslut om förvärv av fastigheterna enligt ovan.

Fastighetsägaren till Kärra 11:141, 11:162 och 11:165 i Göteborg, utgörs av Solingwei i Korsberga AB, org.nr. 556550-9345, bolagets ägare Solingvaj Fastighets AB, org.nr. 556383-5874 har erbjudit föreningen att förvärva ägarbolaget med de nämnda fastigheterna.

Överlåtelsen av fastigheterna sker med stöd av 23 kap. inkomstskattelagen (underprisöverlåtelser) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Överlåtelsen sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier från Solingvaj Fastighets AB i bolaget som förvärvat fastigheterna. Därefter säljs fastigheterna vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras eller överlåtes till annan köpare..

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m.m. avser slutliga kostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Styrelsen har utfört underhandsförfrågningar som visar på en ungefärlig anslutningsgrad på 70 %. Denna ekonomiska plan grundar sig på en 70 % anslutning.

B. Beskrivning av fastigheten/erna

Fastighetsbeteckning: Kärra 11:141, 11:162, 11:165 i Göteborg

Adress: Ingebäcksvägen 25 A,B- 33 A,B, Ingebäcksliden 1,
Lilla Ingebäcksvägen 10 A,B - 42 A,B

Tomtareal: 10 539,6 m²

Bostadsareal: 3 196,0 m²

Lokalareal: 0,0 m²

Byggnadsår: 1993

Byggnadernas antal
och utformning: Sex hus med två våningar

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Anslutning till kabel-TV

Parkering redovisas i avsnitt F

Servitut

Se bilaga 3, utdrag från fastighetsregistret (Ledningsrätt: Avlopp, starkström och vatten)

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Yttervägg	Trä
Yttertak	Betongtakpannor
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme med radiatorer anslutet till separat elpanna i varje Lgh
Ventilation	Mekanisk frånluft från kök och våtutrymmen
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i separat förrädsbyggnad

Bedömd utrustning och inredning

Lägenhet	2 RK	3 RK
Kök		
1) elspis	1	1
1) kyl / frys	1	1
Sanitär utrustning		
dusch	1	1
Golvbeläggning		
vardagsrum	1	1
kök	2	2
Övriga rum	2	2
1) Parkett 2) Plastmatta 3) Linoleum		

Försäkringar

Fastigheterna avses bli fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar

C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv av fastigheten m.m.

Köpeskilling för föreningens fastighet.	51 796 000 kr
Övriga kostnader (lagfart, ombildningskostnader m.m.)	330 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	52 126 000 kr
Bedömt underhållsbehov till och med år 4	600 000 kr
Bedömt underhållsbehov *)	2 100 000 kr
Driftskostnader i två månader	300 000 kr
Överfinansiering	300 000 kr
SUMMA	55 426 000 kr

Taxeringsvärdet* för bostäder inklusive byggnad (Uppgiftsår 2006) 22 806 000 kr

*) Kärra 11:141, taxeringsvärdet inkl byggnad uppgår till 4 764 000 kr

Kärra 11:162, taxeringsvärdet inkl byggnad uppgår till 14 361 000 kr

Kärra 11:165, taxeringsvärdet inkl byggnad uppgår till 3 681 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Bindningstid	Amort plan
Lån 1	19 500 000 kr	Pantbrev	4,5 *	Rörligt	serielån
Lån 2	9 668 000 kr	Pantbrev	4,5 *	Rörligt	serielån
Lån 3	2 000 000 kr	Pantbrev	4,5 *	Rörligt	serielån

Lån markerade med *) är med räntetak

Summa lån 31 168 000 kr

Engångsbidrag 1 700 000 kr

Insatser 32 226 000 kr

Avgår: 30% av total summa insatser som finansieras via lån 2 9 668 000 kr

Summa finansiering 55 426 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

*) Övrigt underhåll enligt underhållsplan avses finansieras med ackumulerat betalnetto som redovisas i ekonomisk prognos.

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2008.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	1 502 000 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

Övriga intäkter

Hysesintäkter bostäder: Diff. 30 % av nuvarande årshyror jämfört med fastställda årsavgifter.	460 400 kr
---	------------

Hyror bilplatser, 20 platser i garage, a' 375 kr/månad	90 000 kr
--	-----------

Bostadsbyggnadssubvention (räntebidrag).	- kr
--	------

Ränteintäkter	60 000 kr
---------------	-----------

SUMMA INTÄKTER	2 112 400 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	1 402 400 kr
--------	--------------

Amorteringar	10 600 kr
--------------	-----------

Driftskostnader exkl. uppvärmning samt inkl moms i förekommande fall

600 000 kr

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning, serviceavtal

Föreningens administration

Vattenförbrukning

Elförbrukning

Renhållning/sophämtning

Sotning

Trapp

Utestädning (inkl snöröjning)

Försäkringar

Kabel-TV

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för

och som inte ingår i årsavgiften

Bostadsrättshavarna individuella kostnader för hushållsel och uppvärmning samt internetabonnemang.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

52 800 kr

SUMMA KOSTNADER

2 065 800 kr

***Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar
utöver ovanstående amortering.***

46 500 kr

SUMMA KOSTNADER

2 112 300 kr

Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3

År	Ränta	Avgår ränte- bidrag	Netto ränte- kostnader	Amort.	Summa
1	1 402 400	0	1 402 400	10 600	1 413 000
2	1 401 900	0	1 401 900	12 000	1 413 900
3	1 401 300	0	1 401 300	13 500	1 414 800

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna innehåller följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal		
	2 RK	3 RK	S:a
Hus 1-6	16	28	44
Summa	16	28	44

Biluppställning antal platser						Anm.
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser		
Kall*	Varm	Under*	På*	Med tak*	Utan tak*	
20						

Lägenhets nummer	Lgh typ	Lägenhetsbeskrivning				Insats	Arsavgift	Månads- avgift	Andels- tal
		Area	Lgh	(RK)	Bad/WC				
1	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
2	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
3	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
4	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
5	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
6	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
7	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
8	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
9	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
10	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
11	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
12	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
13	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
14	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
15	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
16	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
17	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
18	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
19	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
20	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
21	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
22	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
23	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
24	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
25	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
26	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
27	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
28	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
29	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
30	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
31	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
32	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
33	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
34	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
35	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
36	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
37	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
38	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
39	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
40	2	77,0	3	RK	Bad	769 000	35 831	2 986	0,023856
41	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
42	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
43	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753
44	1	65,0	2	RK	Bad	669 000	31 170	2 598	0,020753

Summa 44

3196,0

32 226 000 1 502 000

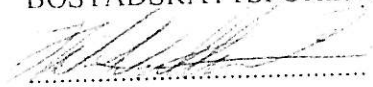
1,0000

G. Övriga upplysningar

1. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
2. Lägenhetsareorna är hämtade från nuvarande aviseringslista.

Göteborg 2008-11-21

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILLA INGEBÄCK


Peter Wallsten


Hans Carlsson


Åke Rosenthal

H.

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Lilla Ingebäck

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2008-04-22 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 för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2007-11-20
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2007-10-19
- ☒ Underhållsplan daterad 2008-04-07
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret 2007-11-20
- ☒ Förvärvshandlingar
- ☒ Kreditoffert 2007-11-19

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2008-

.....
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2008

.....
Keith Sandqwist

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År										
	1	2	3	4	5	6	11				
Årsavgifter bostäder	1 502 000	1 532 000	1 562 700	1 593 900	1 625 800	1 658 300	1 830 900				
Årshyror bostäder	460 400	469 600	479 000	488 500	498 300	508 300	561 200				
Ränteläkt	60 000	48 000	36 000	24 000	12 000	-	-				
Hyror bilplatser	90 000	91 800	93 600	95 500	97 400	99 400	109 700				
Summa intäkter	2 112 400	2 141 400	2 171 300	2 201 900	2 233 500	2 266 000	2 501 800				

Anmärkning
Ökning 2% per år
Ökning 2% per år
Ökning 2% per år

Kostnader

Räntor	1 402 400	1 401 900	1 401 300	1 400 700	1 400 000	1 399 200	1 393 400				
Amorteringar	10 600	12 000	13 500	15 100	17 000	19 200	34 600				
Driftkostnader	600 000	612 000	624 200	636 700	649 500	662 400	731 400				
Avsättning till underhåll	16 000	16 300	16 600	17 000	17 300	17 700	19 500				
Fastighetsavgift	52 800	53 856	54 933	56 032	57 152	58 295	64 363				
Summa kostnader	2 081 800	2 096 056	2 110 533	2 125 532	2 140 952	2 156 795	2 243 263				
Betalnetto	30 600	45 344	60 767	76 368	92 548	109 205	258 537				
SUMMA	2 112 400	2 141 400	2 171 300	2 201 900	2 233 500	2 266 000	2 501 800				
Ränteläkt betalnetto	0	0	0	0	0	0	0				
Akkumulerat betalnetto	30 600	75 944	136 711	213 079	305 627	414 831	1 404 700				

Antaganden

- Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara 4,5 %. Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara 4,5%.
- Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara 4,5 %. Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara 4,5 %.
- Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara 4,5 %. Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara 4,5 %.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Ökning 2 % / år
Ökning 2 % / år
Tax.värdet öknar med 2 % / år

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader utan att betalnetto uppkommer. Årlig nettoförändring samt real förändring från år 1 vid olika inflations- och ränteantaganden.

Inflationsantagande 1% per år

Intäkter	Antaganden					
	Ar	1	2	3	4	5
Årsavgifter nominellt	1 471 400	1 485 400	1 499 600	1 513 800	1 528 300	1 542 800
Nettoökning %		0,951	0,956	0,947	0,958	0,969
Årshyror bostäder	460 400	465 000	469 700	474 400	479 100	483 800
Hyror bilplatser	90 000	90 900	91 800	92 700	93 600	94 500
Räntetäkter	60 000	48 000	36 000	24 000	12 000	-
Summa intäkter	2 081 800	2 089 300	2 097 100	2 104 900	2 113 000	2 121 100
Årsavgifter reall %	1 471 400	1 470 693	1 470 052	1 469 279	1 468 666	1 468 053
		0,048	0,092	0,144	0,186	0,228

Vid konvert. Räntan sänkts med 1 %-enhet

Kostnader	Antaganden					
	Ar	1	2	3	4	5
Räntor	1 402 400	1 401 800	1 401 200	1 400 600	1 399 900	1 399 200
Amorteringar	10 600	12 000	13 500	15 100	17 000	19 200
Driftskostnader	600 000	606 000	612 100	618 200	624 400	630 600
Avsättning till underhåll	16 000	16 200	16 400	16 600	16 800	17 000
Fastighetsavgift	52 800	53 300	53 900	54 400	54 900	55 400
Summa kostnader	2 081 800	2 089 300	2 097 100	2 104 900	2 113 000	2 121 100

*) År 11 jmför med år 6

Ökning 1% per år
Ökning 1% per år
Tax.värdet ökar med 1 % / år