

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Koltrasten, Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens kostnader
8. Redovisning av föreningens intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
14. Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilaga: Besiktningsprotokoll

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Koltrasten, med organisationsnummer 769617-7406 har registrerats hos Bolagsverket 2007-11-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheten genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig vid tiden för planens upprättande kända förutsättningar. Köpeskillingen är avtalad mellan säljaren och föreningen.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 24 oktober 2011.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske den 30 mars 2012 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Transaktionen genomförs enligt följande. Förbo AB säljer fastigheten till ett nystartat aktiebolag och bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i aktiebolaget. Därefter transporteras fastigheten till bostadsrättsföreningen. Det blivande aktiebolagets enda tillgång kommer att vara fastigheten. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse. Köpeskillingen för fastigheten är fastighetens skattemässiga restvärde. Därefter sker likvidation av aktiebolaget. När fastigheten är transporterad till bostadsrättsföreningen kommer lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för bostadsrättsföreningens lån.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Mölndal Grönriskan 1
Kommun	Mölndal
Församling	Fässberg
Adress	Gundas gata 110 - 246
Tomtens areal	18 233 m ²
Antal byggnader	10

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1990
Värdeår	1990
Antal bostadslägenheter	68
Bostadsyta	5373,6 m ²
Byggnadstyp	Småhusbyggnad
Grundläggning	Krypgrund med platta på mark
Stomme	Betong
Yttertak	Betongpannor
Fasad	Träpanel
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Bostäderna frånluft, kvarterslokal elpanna
VA	Kommunalt VA
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger	samtliga lägenheter har balkong
Lägenheterna	Relativt likvärdig standard, småskador och för åldern normalt slitage. Badrum halvkaklade med plastmatta, i övrigt blandat parkett och plastgolv, originalkök och vitvaror av 90-talsstandard.
Gemensamma anordningar	Kvartersgård med bastu, solarium och gästlägenhet. 3 st tvättstugor, kabel-TV, gårdar och sophantering.
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 6 800 000 kronor inklusive moms de första 5 åren. Därefter, år 6-10 tillkommer ytterligare 250 000 kronor inklusive moms enligt bedömningen.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdeförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde (förslag 2012)

Byggnad	26 548 000 kronor
Mark	36 720 000 kronor
Totalt	63 268 000 kronor

Beräkningar vid ombildning Brf Koltrasten

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD	
Köpeskilling	95 500 000
Lagfärskostnad	949 895
Pantbrevskostnader	460 000
Reserv pantbrev	450 000
Räntekostnadsreserv	650 000
Reparationsfond	6 800 000
Likvidation av AB	37 500
Föreningsbildning	625 000
Totalt	105 472 395

6. FINANSIERING				
Bostadsrättstföreningens lån				
3 mån	Belopp	Räntesats	Ränta/år	
3 år	11 000 000	4,45	489 500	
5 år	11 000 000	4,00	440 000	
Lån totalt	33 000 000	4,50	495 000	1 424 500
Insatser	72 472 395			
Finansiering total	105 472 395			

7. ÅRLIGA KOSTNADER	
Räntekostnader enl ovan	1 424 500
Avskrivning	120 000
Driftskostnader:	
Summa driftskostnader	1 697 500
Skatter	
Fastighetsavgift	464 100
Yttre underhållsfond: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	189 804
Kostnader totalt	3 895 904

8. ÅRLIGA INTÄKTER	
Årsavgifter	3 670 904
Parkeringar, förråd	225 000
Intäkter totalt	3 895 904

9. Lägenhetsförteckning Bf Koltrasten

Lgh- nr	Namn 1	Adress Gundas gata	Antal rum	Ufform- ning	Yta	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift, kr inkl TV	Årsavgift/ mån, kr
1	Kristina Nyman	148	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
2	Lena Patriksson	146	2	rok	64,6	1,223	886 152	44 886	3 740
3	Kenneth Blomgren	144	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
4	Sören Heijel	142	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
5	Helene Larsson	140	4	rok	109,5	2,001	1 450 090	73 451	6 121
6	Stefan Andresen	138	4	rok	109,5	2,001	1 450 090	73 451	6 121
7	Petra Arosita Rexhepi	136	3	rok	104,2	1,909	1 383 139	70 059	5 838
8	Agneta Landin	134	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
9	Mia Nyman	132	5	rok	121,8	2,214	1 604 803	81 287	6 774
10	Anne Lundgren	130	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
11	Karin Bording Grönwall	128	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
12	Helen Norling	126	5	rok	121,8	2,214	1 604 803	81 287	6 774
13	Jennifer Sommerborn	124	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
14	Helena Röman	122	3	rok	104,2	1,909	1 383 139	70 059	5 838
15	Annika Wäne	120	4	rok	109,5	2,001	1 450 090	73 451	6 121
16	Fredrik Björk	118	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
17	Anna Jonsson	116	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
18	Linda Wendelid	114	4	rok	109,5	2,001	1 450 090	73 451	6 121
20	Linda Kallin	112	1	rok	41,4	0,769	557 167	28 222	2 352
19	Lotta Weber	110	1	rok	41,4	0,821	594 780	30 127	2 511
21	Karina Nilsson	196	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
22	Fredrik Lindwall	194	4	rok	111,4	2,034	1 473 911	74 657	6 221
23	Gunilla Eriksson	192	4	rok	111,4	2,034	1 473 911	74 657	6 221
24	Margreth Andersson	190	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
26	Sebastian Forgo	188	1	rok	41,4	0,821	594 780	30 127	2 511
25	Angela Glimhage	186	1	rok	41,4	0,769	557 167	28 222	2 352
27	Jerker Angholt	184	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
28	Mats Flinck	182	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
29	Tina Trollefur	180	4	rok	109,5	2,001	1 450 090	73 451	6 121
30	Mikael Johansson	178	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
31	Ann Lundin	176	3	rok	104,2	1,909	1 383 139	70 059	5 838
32	Roland Olsson	174	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
33	Lena Nielsen	172	5	rok	121,8	2,214	1 604 803	81 287	6 774
34	Madeleine Marlinsson	170	5	rok	121,8	2,214	1 604 803	81 287	6 774
35	Lena Fagerlund	168	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
36	Ingela Olsson	166	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
37	Linda Heijel	164	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
38	Eva Swärdh	162	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
39	Veronica Tenggren	160	4	rok	109,5	2,001	1 450 090	73 451	6 121
40	Margareta Eriksson	158	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
41	Cecilia Fanni	156	4	rok	109,5	2,001	1 450 090	73 451	6 121
43	Andreas Wäne	154	1	rok	41,4	0,769	557 167	28 222	2 352

9. Lägenhetsförteckning Brf Koltrasten

Lgh- nr	Namn 1	Adress Gundas gata	Antal rum	Uiform- ning	Yta	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift, kr inkl TV	Årsavgift/ mån, kr
42	Andreas Andersson	152	1	rok	41,4	0,821	594 780	30 127	2 511
47	Mikael Lundsjö	246	2	rkv	47,6	0,929	673 014	34 090	2 841
46	Anders Gäfvert	244	2	rkv	49	0,953	690 567	34 979	2 915
45	Johan Andersson	242	2	rkv	49	0,953	690 567	34 979	2 915
44	Marcus Andersson	240	2	rkv	47,6	0,929	673 014	34 090	2 841
56	Christoffer Sörelid	238	2	rkv	49	0,953	690 567	34 979	2 915
55	Isabell Persson	236	2	rkv	49	0,953	690 567	34 979	2 915
54	Maria Rimstedt	234	2	rkv	49	0,953	690 567	34 979	2 915
53	Wicky Wallin	232	2	rkv	49	0,953	690 567	34 979	2 915
52	Christian Törner	230	2	rkv	47,6	0,929	673 014	34 090	2 841
48	Susanne Frisk	228	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
49	Eva Gilbertsson	226	4	rok	111,4	2,034	1 473 911	74 657	6 221
50	Marina Håkansson	224	4	rok	111,4	2,034	1 473 911	74 657	6 221
51	Anna Nordberg	222	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
57	Marie Henriksson	220	5	rok	121,8	2,214	1 604 803	81 287	6 774
58	Pernilla Kjellberg	218	5	rok	121,8	2,214	1 604 803	81 287	6 774
59	Roger Trenne	216	2	rok	62,6	1,188	861 077	43 616	3 635
60	Christinne Olofsson	214	4	rok	109,5	2,001	1 450 090	73 451	6 121
61	Per Holgersson	212	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
62	Linda Andersson	210	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
63	Leif Åsedal	208	5	rok	121,8	2,214	1 604 803	81 287	6 774
64	Göran Löfgren	206	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
65	Marin Daveus	204	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
66	Anna Magnusson	202	4	rok	109,5	2,001	1 450 090	73 451	6 121
67	Mikael Carlsson	200	4	rok	109,5	2,001	1 450 090	73 451	6 121
68	Anne-Mari Lindström	198	3	rok	74,4	1,393	1 009 521	51 135	4 261
					5373,6	100	72 472 395	3 670 904	

Garage, p-platser, förråd	
2 st varmgarage, à 340 kr/mån	8 160
47 st garage, à 250 kr/mån	141 000
27 st p-platser, à 140 kr/mån	45 360
10 st MC/moped-platser, à 75 kr/mån	9 000
13 st förråd, à 100 kr/mån	15 600
1 st förråd, à 700 kr/mån	8 400
	227 520

10. Ekonomisk prognos Brf Koltrasten

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	11
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	3 670 904	3 744 322	3 819 209	3 895 593	3 973 505	4 474 811
Lokalintäkter	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	274 274
S:a intäkter	3 895 904	3 973 822	4 053 299	4 134 364	4 217 052	4 749 085
Underhållskostnader						
Drift	-1 697 500	-1 731 450	-1 766 079	-1 801 401	-1 837 429	-2 069 243
Yttre fond	-189 804	-193 600	-197 472	-201 422	-205 450	-231 370
S:a underhållskostnader	-1 887 304	-1 925 050	-1 963 551	-2 002 822	-2 042 879	-2 300 613
Kapitalkostnader						
Låneräntor	-1 424 500	-1 424 500	-1 424 500	-1 424 500	-1 424 500	-1 424 500
Avskrivning (progressiv höjs 2,5%/år)	-120 000	-123 000	-126 075	-129 227	-132 458	-153 610
S:a kapitalkostnader	-1 544 500	-1 547 500	-1 550 575	-1 553 727	-1 556 958	-1 578 110
Övriga kostnader						
Fastighetsavgift *	-464 100	-473 382	-482 850	-492 507	-502 357	-565 735
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	27 890	56 323	85 309	114 859	304 627
Ingående fond **	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000
Ackumul. yttre fond	189 804	383 404	580 876	782 298	987 748	2 309 671
Likviditet	7 109 804	7 454 294	7 834 164	8 250 121	8 702 888	12 234 752

* = Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om en avgift om 6 825 kronor per lägenhet och år

** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 6 800 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. Känslighetsanalys Brf Koltrasten

Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	11
Bedömd inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3%	3 670 904	3 781 031	3 894 462	4 011 296	4 131 635	4 933 388
Lokalintäkter	225 000	231 750	238 703	245 864	253 239	302 381
S:a intäkter	3 895 904	4 012 781	4 133 165	4 257 159	4 384 874	5 235 769
Underhållskostnader						
Drift	-1 697 500	-1 748 425	-1 800 878	-1 854 904	-1 910 551	-2 281 298
Yttre fond	-189 804	-195 498	-201 363	-207 404	-213 626	-255 081
S:a underhållskostnader	-1 887 304	-1 943 923	-2 002 241	-2 062 308	-2 124 177	-2 536 379
Kapitalkostnader						
Låneräntor	-1 424 500	-1 424 500	-1 424 500	-1 424 500	-1 424 500	-1 424 500
Avskrivning (höjning 2,5%)	-120 000	-123 000	-126 075	-129 227	-132 458	-153 610
S:a kapitalkostnader	-1 544 500	-1 547 500	-1 550 575	-1 553 727	-1 556 958	-1 578 110
Övriga kostnader						
Fastighetsavgift	-464 100	-478 023	-492 364	-507 135	-522 349	-623 712
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	43 335	87 985	133 990	181 391	497 569

Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,6%	3 670 904	3 766 348	3 864 273	3 964 744	4 067 827	4 745 114
Lokalintäkter	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	274 274
S:a intäkter	3 895 904	3 995 848	4 098 363	4 203 515	4 311 374	5 019 388
Underhållskostnader						
Drift	-1 697 500	-1 731 450	-1 766 079	-1 801 401	-1 837 429	-2 069 243
Yttre fond	-189 804	-193 600	-197 472	-201 422	-205 450	-231 370
S:a underhållskostnader	-1 887 304	-1 925 050	-1 963 551	-2 002 822	-2 042 879	-2 300 613
Kapitalkostnader						
Låneräntor*	-1 424 500	-1 424 500	-1 424 500	-1 534 500	-1 534 500	-1 974 500
Avskrivning (höjning 2,5%)	-120 000	-123 000	-126 075	-129 227	-132 458	-153 610
S:a kapitalkostnader	-1 544 500	-1 547 500	-1 550 575	-1 663 727	-1 666 958	-2 128 110
Övriga kostnader						
Fastighetsavgift	-464 100	-473 382	-482 850	-492 507	-502 357	-565 735
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	49 915	101 387	44 460	99 181	24 929

Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,2%	3 670 904	3 788 373	3 909 601	4 034 708	4 163 819	5 030 023
Lokalintäkter	225 000	231 750	238 703	245 864	253 239	302 381
S:a intäkter	3 895 904	4 020 123	4 148 303	4 280 572	4 417 058	5 332 405
Underhållskostnader						
Drift	-1 697 500	-1 748 425	-1 800 878	-1 854 904	-1 910 551	-2 281 298
Yttre fond	-189 804	-195 498	-201 363	-207 404	-213 626	-255 081
S:a underhållskostnader	-1 887 304	-1 943 923	-2 002 241	-2 062 308	-2 124 177	-2 536 379
Kapitalkostnader						
Låneräntor*	-1 424 500	-1 424 500	-1 424 500	-1 534 500	-1 534 500	-1 974 500
Avskrivning (höjning 2,5%)	-120 000	-123 000	-126 075	-129 227	-132 458	-153 610
S:a kapitalkostnader	-1 544 500	-1 547 500	-1 550 575	-1 663 727	-1 666 958	-2 128 110
Övriga kostnader						
Fastighetsavgift	-464 100	-478 023	-492 364	-507 135	-522 349	-623 712
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	50 677	103 124	47 402	103 575	44 204

* Beräknas på 2 av de 3 lånen vid varje förfalldatum

12. Känslighetsanalys 2 Brf Koltrasten

Anslutnings-grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	33 000 000	31%	1 424 500		
90%	40 247 240	38%	1 737 581	151 943	161 138
80%	47 494 479	45%	2 050 661	303 886	322 275
70%	54 741 719	52%	2 363 742	455 830	483 413
60%	61 988 958	59%	2 676 823	607 773	644 550
50%	69 236 198	66%	2 989 904	759 716	805 688

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte alla lägenheter upplåts. Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 90% att 90% upplåts osv.

Räntekostnaden är uträknad efter en snittränta om 4,32%.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser (exvis 10%) och andel av årsavgifter samt den ökade andelen av bostadshyror.

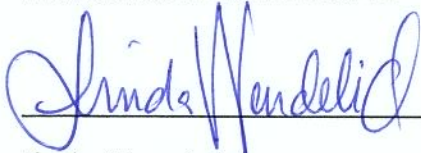
Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet man får mellan andelen hyror och årsavgifter.

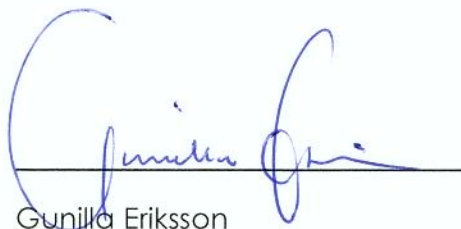
Vid en anslutningsgrad på 80% innebär det 322 275 kr i ökade kostnader vilket motsvarar en höjning av avgifterna med 8,7%.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. 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 5 (Kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Föreningens styrelse uppmanar samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

Mölnadal den 23/12012


Linda Wendelid


Gunilla Eriksson


Mikael Johansson


Magnus Lindqvist


Kenneth Blomgren