

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Ekonomisk prognos**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- B. Protokoll Teknisk besiktning**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vårstrålen som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker i samband med upprättande av ekonomisk plan med tillträde den 15 augusti 2013.

2013070805460

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Annedal 3:1
Adress	Föreningsgatan 5, 411 27, Göteborg
Fastighetens areal	246 m ²
Bostadsarea (ca)	216 m ²
Bi yta (ca)	50 m ²
Total area	266 m ²
Byggnadens utformning	1 st flerbostadshus med 3 våningar och källare
Byggnadsår	1929.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan, 2st) 1884-06-13 och 1886-05-06
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde av 3.054.000 kronor. (avser 2010)
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Övrigt	Fastigheten är friköpt

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomtmark	Trädgård-/naturtomt med gräsytor och planteringar. Gång/-körbana av sten eller asfalt. 2 st parkeringsplatser.
----------	---

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Källare innehållande förrådsutrymmen och tvättstuga.
------------	--

2013070805461

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund bestående av grundmurar i natursten, bottenbjälklag av betong
Stomme	Trä
Fasader	Tegel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegelpannor
Fönster	3-glas isolerglasfönster
Trapphus	1 st trapphus
Terrass/Balkong	Nej
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme (vattenburet radiatorsystem) Avtalspaket nr 2
Ventilation	Självdreg samt mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat/tapet
Kök	Parkett	Målat/tapet
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, spis, microugn, fläkt, skåpinredning.	
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av dusch/duschkabin, tvättställ, wc-stol, golvvärme och handdukstork.	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastigheten Göteborg Annedal 3:1 förvärfas av Bostadsrättsföreningen Vårstrålen för en summa om 11 400 000 kronor. Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i Ekonomisk Förening Limpopo. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskilling	11 400 000 kr	52 778 kr
Fond	60 000 kr	
Totalt	11 460 000 kr	53 056 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt gällande räntenivåer i juni 2013. Befintliga pantbrev uppgår till 1.421.000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	600 000 kr	3,55%	21 300 kr	8 000 kr	3-mån
Lån	500 000 kr	3,60%	18 000 kr	0 kr	2 år
Lån	500 000 kr	3,90%	19 500 kr	0 kr	4 år
Summa lån	1 600 000 kr				
Insatser	9 860 000 kr				
Totalt	11 460 000 kr		58 800 kr	8 000 kr	

* Rak amortering 0,5%

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader samt uppgifter från den förra ägaren. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 403 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	66 800 kr	309
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	10 000 kr	46 kr
Ekonomisk förvaltning	22 000 kr	102 kr
Fastighetsskötsel/städning	0 kr	0 kr
Försäkring	7 000 kr	32 kr
Renhållning/sophantering	8 000 kr	37 kr
Vatten/avlopp/el	10 000 kr	46 kr
Värme bostäder/lokaler	27 000 kr	125 kr
Övrigt	3 000 kr	14 kr
Summa	87 000 kr	403 kr
Kommunal fastighetsavgift	7 075 kr	33 kr
Yttre fond, 0,2% av taxeringsvärde	6 108 kr	28 kr
Totalt	166 983 kr	773 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	142 983 kr
Hysesintäkter	24 000 kr
Totalt	166 983 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 3 stycken till antalet. Föreningen har även 2 stycken parkeringsplatser för uthyrning. Redovisning av lägenheterna med andelstal presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets nummer	Vån plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m ²)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m ² /år)
1001	1	3	rok	65	30,09%	2940000	43027	3586	662
1101	2-3	3	rok	85	39,35%	3930000	56266	4689	662
1102	2	3	rok	66	30,56%	2990000	43689	3641	662
Totalt lgh				216	100%	9860000	142983	11915	662
P-plats				2 st					24000
Totalt				216					24000

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	142983	145843	148760	151735	154769	157865	174295
Hysesintäkter	24000	24480	24970	25469	25978	26498	29256
Summa	166983	170323	173729	177204	180748	184363	203551
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	87000	88740	90515	92325	94172	96055	106053
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	7075	7217	7361	7508	7658	7811	8624
Yttre fond	6108	6230	6355	6482	6611	6744	7446
Summa	100183	102187	104230	106315	108441	110610	122123
Kapitalkostnader							
Låneräntor	58800	58516	58232	57948	57664	57380	55960
Amorteringar	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
Summa	66800	66516	66232	65948	65664	65380	63960
Årsresultat	0	1620	3267	4941	6642	8373	17469
Likviditet							
Ingående fond	60000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	60000	61620	64887	69827	76470	84842	153271
Ackumulerad yttre fond	0	6108	12338	18693	25175	31786	72249
Likviditet	60000	67728	77225	88520	101645	116629	225519

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna. Tabellen visar både hur varje enskild förändring påverkar avgiften.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 662 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% i jämförelse med dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsägbara utgifter.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	662 kr	0,00%
Ränta + 2%	56 kr	8,39%
El, vatten och värme +25%	43 kr	6,47%
Hyresintäkt - 30%	33 kr	5,04%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	50 kr	7,58%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Inflations prognos (kr/m ²)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	403	415	427	440	453	467	541
Räntekostnad	272	271	270	268	267	266	259
Övriga kostnader	98	101	104	107	110	114	117
Hyresintäkter	111	114	118	121	125	129	149
Avgift	662	672	683	694	706	717	768

Nylund

KONSULTERANDE INGENJÖRSBYRÅ AB

Lilla Kärralundsgatan 3 • 416 56 Göteborg



Telefon 031/40 00 40

Telefax 031/40 00 44

8052

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Protokoll fört den 17 maj 2013 vid besiktning.

Beställd av Ekonomisk förening Limpopo
BOX 82
401 21 Göteborg

Besiktningssman Lars Nylund

Objekt

Fastigheten Annedal 3:1 med adress med adress Föreningsgatan 5, Göteborg
Treplans villabyggnad med källare och vind.
Grundläggning, platta på mark.
Överbyggnaden består av en tegelstomme klädd med fasadtegel.
Yttertak är täckt med takpannor av betong.

Byggnadsår Nybyggnad 1895

ALLMÄNT

Besiktning avser att genom okulärbesiktning kontrollera byggnadens status, skador, fel och brister som varit möjliga att iakttaga på ytskikt utan uppbrytning av byggnadskonstruktioner eller dess delar och utan åverkan på material.

Okulärbesiktning är en del av köparen undersökningsplikt och även de delar som inte har besiktigats ingår i undersökningsplikten.

Okulärbesiktning innebär inte något frångående av säljarens ansvar och skyldigheter Om informationsplikt, ej heller något ansvar för framtida skador eller skador uppkomna efter besiktningstillfället, skador p.g.a. fel som ej har åtgärdats och som anmärkts vid besiktningen eller p.g.a. felaktiga eller fackmässigt utförda ombyggnader och reparationer, eller dylikt.

Ansvar för besiktningen är två år.

Kontroll av maskinell utrustning, vvs, elsystem, murstock, radonmätning eller dylikt, ingår ej i besiktningen.

Utlåtandet är endast avsett för uppdragsgivaren och kan ej överlåtas.

UTVÄNDIG BESIKTNING

2

Fastigheten är omdränerad år 1978

Färg spjälkar på fönstersnickerier, skall behandlas.

ÖSTRA FASAD

Stödjemur mot grannfastigheten är sprucken.

NORRA FASAD

Tegelfasad har en del mindre fogskador.

VÄSTRA FASAD

Tegelfasad har en del sprickor p.g.a. sättning.
Vindskiva mot sydväst är rötskadad.

YTTERTAK

Yttertak är täckt med underlagspapp, tegelläkt och takpannor av betong ca år 1978, normal hållbarhetstid är 30 år.

Luftspalt i takfot för ventilation av takkonstruktionen saknas, denna typ av takkonstruktion är ej godkänd enligt dagens byggnorm p.g.a. risk för kondens med fuktskador som följd.

Skorstenar av tegel är sönderfrusna.
Plåtbeslag är av äldre datum, skall utbytas.

INVÄNDIG BESIKTNING

3

KÄLLARE

TRAPPHALL

Utan anm.

FÖRRÅD NORDVÄST

Puts har delvis lossnat på väggar.
Avloppsrör har rostporer.

PANNRUM

Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.
Golv lutar mot väster.
Puts har delvis lossnat på väggar.

TVÄTTSTUGA / DUSCH

Yttervägg är täckt med trämaterial (fuktkänsligt material) bör borttagas.

BASTU

Yttervägg är täckt med trämaterial (fuktkänsligt material) bör borttagas.

FÖRRÅD NORDOST

Utan anm.

TRAPPA TILL BOTTENVÅNING

Utan anm.

LÄGENHET 1

HALL

Utan anm.

KÖK

Köksskåp är av äldre datum.

MATPLATS

Utan anm.

BADRUM

4

Fuktskydd på golv och väggar är monterade år 1978, normal hållbarhetstid är 25 år, hela badrummet skall renoveras.

Kakelfogar är missfärgade av alger.

VARDAGSRUM

Golv lutar svagt mot väster.

SOVRUM NORDVÄST

Tak svackar mot söder.

TRAPPA TILL ANDRA VÅNING

Utan anm.

LÄGENHET 2

HALL

Utan anm.

KÖK

Utan anm.

SOVRUM NORDOST

Utan anm.

BADRUM

Fuktskydd på golv och väggar är monterade år 1978, normal hållbarhetstid är 25 år, hela badrummet skall renoveras.

VARDAGSRUM

Golv lutar mot väster.

SOVRUM NORDVÄST

TRAPPA TILL ÖVERVÅNING

Utan anm.

LÄGENHET 3

5

ALLRUM NORR

Utan anm.

SOVRUM NORDOST

Utan anm.

KÖK

Isolerglas i takfönster har kondens emellan glasrutor, skall utbytas.

BADRUM

Fuktskydd på golv och väggar är monterade år 1978, normal hållbarhetstid är 25 år, hela badrummet skall renoveras.

VARDAGSRUM

Isolerglas i takfönster har kondens emellan glasrutor, skall utbytas.

SOVRUM NORDVÄST

Utan anm..

VIND

Bottenram till två takstolar är borttagna, golv skall förstärkas.
Luftspalt i takfot saknas, skall åtgärdas i samband med omläggning av yttertaket.

RISKANALYS

TVÄTTSTUGA / DUSCH / BASTU

Yttervägg är täckt med trämaterial (fukt känsligt material) bör borttagas.

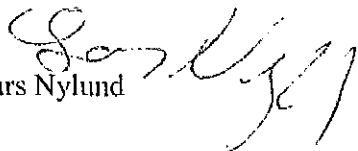
BADRUM

Fuktskydd på golv och väggar är monterade år 1978, normal hållbarhetstid är 25 år, hela badrummet skall renoveras.

Göteborg den 27 maj 2013

Nylund Konsulterande Ingenjörbyrå AB

Lars Nylund



Nylund

KONSULTERANDE INGENJÖRSBYRÅ AB

Lilla Kärrialundsgatan 3 • 416 56 Göteborg

Telefon 031/40 00 40

Telefax 031/40 00 44



UNDERHÅLLSPLAN FÖR EKONOMISK FÖRENING LIMPOPO

FASTIGHET ANNEDAL 3.1 MED ADRESS FÖRENINGSGATAN 5 GÖTEBORG

Beräknade kostnader för första året inkl. merv.skatt.

1. Underhållsarbeten 10.000 kr / år	10.000 Kr
2. Omläggning tak och plåtarbeten	120.000 Kr
3. Renovering tvättstuga	20.000 Kr

Summa	150.000 Kr
-------	------------

Beräknade kostnader år 2 till fem år ink. merv.skatt.

4. Underhållsarbeten 10.000 kr / år	40.000 Kr
5. Renovering fönster.	30.000 Kr

Summa	70.000 Kr
-------	-----------

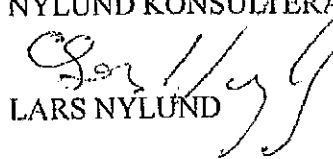
Beräknade kostnader år sex till tio år ink merv. skatt

7. Underhållsarbeten 10.000 kr / år	50.000 Kr
-------------------------------------	-----------

Summa	50.000 Kr
-------	-----------

Göteborg den 27 maj .2013

NYLUND KONSULTERANDE INGENJÖRSBYRÅ AB


 LARS NYLUND

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vårstrålen, org.nr. 769625-5095, i Göteborgs kommun, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

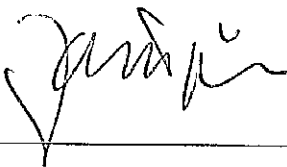
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med underhållsplan, andelsöverlåtelseavtal med entreprenadbilaga, finansieringsoffert, fastighetsdatautdrag, P-platshyresavtal, köpekontrakt, skuldebrev, registreringsbevis och stadgar för ek. för. Limpopo, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma.

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

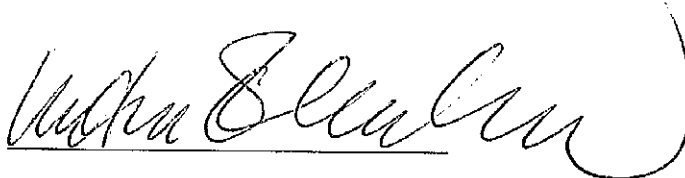
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2013-07-04

Växjö 2013-07-04



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

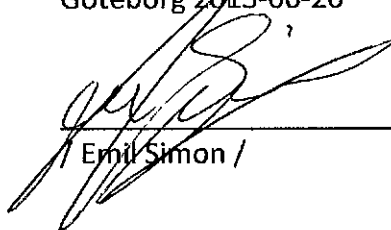
Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

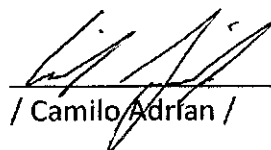
2013071004926

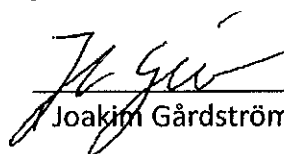
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.
Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2013-06-26


/ Emil Simon /


/ Camilo Adrían /


/ Joakim Gårdström /