

Organisationsnummer 769615-5964

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FAJANSEN I GÖTEBORG,
GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-11
G. Ekonomisk prognos	sid. 12
H. Känslighetsanalys	sid. 13
I. Särskilda förhållanden	sid. 14

Till den Ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fajansen i Göteborg, org. nr. 769615-5964, som registrerats hos Bolagsverket 2006-11-29 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under första kvartalet 2011 påbörjades produktionen av samtliga 53 lägenheter i ett hus inom fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 34:6. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske under sommaren 2012. Inflyttning av de 53 lägenheterna beräknas ske med början i oktober 2012.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 200 000 respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter, där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande gjorda bedömningar.

Entreprenadsäkerhetsförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkrings AB i särskilt försäkringsbrev. Bygghetsförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkring AB. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Fastigheten avses att fullvärdes försäkras hos Länsförsäkringar.

Peab Sverige AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Tingstadsvassen 34:6, Göteborgs kommun
Adress:	Gröna Annas Gata 1, 417 08 Göteborg
Tomtyta:	1 135 m ²
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA:	3 733 m ²
Antal garageplatser:	21 st inom Göteborg Brämaregården GA 20
Antal parkeringsplatser:	8 st markparkeringsplatser inom Göteborg Tingstadsvassen GA 10

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i tre gemensamhetsanläggningar:

Tingstadsvassen GA 10:	Avser innergården, glasskärm, sopsug, parkeringsplats m.m.
Tingstadsvassen GA 11:	Avser träbrygga, förankringsanordning för bryggan, gångbroar (2 st), bullerskärm av glas och förankringsanordningar, stenläggning utanför fastigheten, ytterbelysning och elförsörjning mm.
Brämaregården GA 20:	Avseende parkeringsgaraget inom fastigheterna, Göteborg Brämaregården 13:2-13:4.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 53 lägenheter inrymda i ett flerbostadshus i 17 våningar plus källare. Byggnaden är så placerad att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bostadshuset grundlägges med platta på mark. Bjälklag, lägenhetsavskiljande väggar (i förekommande fall) samt väggar mot hiss och trapphus utförs i betong. Stommen kompletteras med stålpelare i fasad samt invändigt. Väggen isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material samt ytskikt av plåt, skivor och puts. Taken är belagda med papp.

Huset värms av radiatorer med vattenburen värme från värmepumpar och fjärrvärme. Tappvarmvatten värms av fjärrvärme. Ventilation med tilluft via spaltventiler och mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

Gemensamma utrymmen

Apparatur, elcentral, barnvagns- och rullstolsrum och städförråd. Lägenhetsförråd placeras i källaren och på plan 1.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	17 våningar plus källare och fläktrum på plan 18.
Grund:	Byggnationen uppförs på fribärande, pålad grundplatta.
Stomme:	Betong med pelare av stål och betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong eller ljudisolerade och brandavskiljande regelstomme inklädd i gips.
Innerväggar:	Innerväggar består av gipsinklädd stålregelstomme eller betong.
Innertak:	Grängad/målad betong. Undertak i gips enligt ritning.
Ytterväggar:	Utfackningsvägg med bäring av stål-/träreglar. Syll av stålskena/träregel. Väggen isoleras med mineralull. Vindskydd utgörs av oorganiskt material. Luftspalt. Ytskikt av plåt, skivor och puts.
Yttertak:	Tak utgörs av s.k industritak med duk ovan isolering.
Balkonger:	Balkonger förses med eluttag och belysning. Golv på balkonger är omålad betong. Räcke på balkonger av aluminium.
Terrasser:	Terrasser förses med eluttag och belysning. Golv på terrasser är duk med ovanliggande trätrall. Räcke på terrasser utgörs av sarg kompletterad med räcke av metall upptill.
Fönster och fönsterdörrar:	Trä, utvändigt klätt med aluminium.
Fönsterbänkar:	Fönsterbänkar av natursten.
TV/Telefon/Bredband:	Föreningen har tecknat avtal med Telia om Triple Play, vilket innebär att i månadsavgiften ingår: Abonnemangsavgift för digital-tv, bredbandstelefon och bredband.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker med värmepumpar som kompletteras med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom vattenburna radiatorer. Fjärrvärme försörjer allt varmvatten. Lägenheterna är förberedda för separat mätning av kall- och varmvatten. Värme och vatten ingår i månadsavgiften.
Ventilation:	Ventilation med tilluft via spaltventiler i fönster, alternativt via ytterväggsventiler. Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Frånluft sker via klädkammare, badrum, wc samt kök.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Entré/Hall	Ekiparkett	Målat vitt Vit sockel/foder	Grängad betong/ målat	Garderob/ Städsset enligt ritning.
Kök	Ekiparkett	Målat vitt Vit sockel/foder Kakel ovan bänkskåp 10x20 cm	Grängad betong/ målat	Skåpsinredning enl. ritning, diskbänk, bänkskiva i laminat, glaskeramikhäll, kyl och frys alt. kyl/frys, dismaskin, spiskåpa med utdragbar front, fullutdragslådor i bänkskåp, inbyggnadsugn, mikrovågsugn.
WC/dusch	Klinker 10x10 cm komfortgolvvärme	Kakel vitt 20x20 cm :	Målat	WC-stol, toalett-pappershållare, tvättställ med kommodskåp, spegel med ljusramp och spegelhylla, eluttag i ljusramp, belysning i tak, duschkörna i klarglas, termostatblandare, blandare, handdukskrokar. Tvättmaskin och kondensumlare enligt ritning.
WC (i vissa lgh)	Klinker 10x10 cm	Kakel vitt 20x20 cm	Målat	WC-stol, toalett-pappershållare, tvättställ, blandare, handdukskrokar, spegel med ljusramp och spegelhylla, eluttag i ljusramp. Belysning i tak.
Vardagsrum	Ekiparkett	Målat vitt Vit sockel/ foderinklädnad	Grängad betong/ målat	
Sovrum	Ekiparkett	Målat vitt Vit sockel/ foderinklädnad	Grängad betong/ målat	Garderob/linneskåp/städsset enligt ritning.
Klk	Ekiparkett	Målat vitt Vit sockel/ foderinklädnad	Grängad betong/ målat	Klädkammarhylla med klädstång enligt ritning. Belysning i tak.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräkning för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på avtalad köpeskilling samt offererade nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)

153 834 000

Oförutsett/kassareserv

250 000

Summa kronor

154 084 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till

52 200 000 :- för bostadsdelen.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till

1 358 000 :- för parkeringsgarage

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 200 000 respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens beläning och därmed föreningens kapitalkostnader.

För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalat upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalkostnader för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 400 000 kr per lägenhet, dvs. till en summa av 21 200 000 kr.

Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalkostnader och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Nytt lån avseende andelstal 1	6 327	Pantbrev	3 år	3,55	225	16
Nytt lån avseende andelstal 1	6 327	Pantbrev	4 år	4,15	263	16
Nytt lån avseende andelstal 1	6 410	Pantbrev	5 år	4,40	282	16
Nytt lån avseende andelstal 2*	9 600	Pantbrev	4 år	4,15	398	24
Summa lån	28 664				1 168	72
Insatser	113 820					
Upplåtelseavgifter**	11 600					
Summa finansiering	154 084					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidan 10-11 i denna kalkyl.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna. Detta innebär att lånet avseende andelstal 2 uppgår till 400 000 kr multiplicerat med det antal lägenheter som inte erlägger upplåtelseavgift.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Amortering beräknas ske enligt serieplan 45 år.

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

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnader

Räntekostnader	1 167 620	
Avskrivningar**	71 661	1 239 281

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, städning mm	85 000	
Driftskostnad hiss	10 000	
Vattenförbrukning	120 000	
Fjärrvärme	370 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel och uppvärmning)	65 000	
Avgift för kabel-TV, bredband och bredbandstelefon (grundutbud enl. fastighetsavtal)*	132 500	
Hushållsel	156 786	

Avgifter till gemensamhetsanläggningar

Avgift till Tingstadsvassen GA 10 gällande utvändig skötsel, sopsug/renhållning m.m.	112 000	
Avgift till Tingstadsvassen GA 11 gällande skötsel bryggor, broar, glasskärm m.m.	18 000	
Avgift till Brämargården GA 20 för garage inom grannfastighet	15 000	1 084 286

Underbåll

Löpande underbåll	65 000	65 000
-------------------	--------	--------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar		
Föreningens fastighetsunderbåll		
0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus på	42 000 000 kr	126 000
(Ekonomiska planen bygger på en avsättning lika med minimikravet enligt stadgarna).		126 000

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	25 000	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc.)	75 000	
Försäkringar	22 000	122 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage***	14 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	14 000
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		Kronor 2 650 567

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Hushållsel debiteras av föreningen efter uppmätt verklig förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underbåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong, terrass och uteplats.

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första fem kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2013-2017. Under de följande fem åren erläggs kommunal fastighetsavgift på i dagsläget 0,2 % av det aktuella taxeringsvärdet, högst 683 kr per bostadslägenhet. Från och med år 11, vilket bedöms till år 2023, erläggs kommunal fastighetsavgift på i dagsläget 0,4 % av det aktuella taxeringsvärdet, men högst 1 365 kr per bostadslägenhet. Beloppen 683 kr respektive 1 365 kr indexeras. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandearbetet.

Brf Fajansen i Göteborg, Göteborgs kommun

Årsavgifter

2 405 566

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning på sidan 9.

Övriga intäkter

P-platser	8 utvändiga parkeringsplatserplatser á 600 kr per månad	57 600
Garageplatser	21 garageplatser á 900 kr per månad	226 800
Debitering hushållsel		156 786
Intäktsräntor netto		1 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	Kronor	2 847 752
---------------------------------	--------	-----------

BERÄKNAD VINST/ KOSTNADSRESERV ÅR 1. **	Kronor	197 185
---	--------	---------

** Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden.

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift	33 598 kr per m ² lgh
Belåning	7 679 kr per m ² lgh
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar och administration	336 kr per m ² lgh och år
Produktionskostnad	41 209 kr per m ² lgh

Fördelning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2.

Löpande kostnader och intäkter år 1, andelstal 1

<i>Kapitalkostnad</i>			
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	769 220		
Amortering av lån avseende andelstal 1 (motsvarar avskrivning)	47 661		816 881
<i>Övriga löpande kostnader</i>			
Driftkostnad	1 084 286		
Underhåll	65 000		
Avsättningar	126 000		
Administration	122 000		
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	14 000		1 411 286
Kostnadsreserv			197 185
<i>Ävdr intäkter p-platser m.m.</i>			
Hyra p-platser	57 600		
Hyra garageplatser	226 800		
Debitering hushållsel	156 786		
Intäktsräntor netto	1 000		442 186
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		<u>Kronor</u>	<u>1 983 166</u>

Löpande kostnader och intäkter år 1, andelstal 2

<i>Kapitalkostnad</i>			
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2*	398 400		
Amortering av lån avseende andelstal 2 (motsvarar avskrivning)*	24 000		422 400
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		<u>Kronor</u>	<u>422 400</u>

- * Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt antagande om räntenivå vid upphandling av föreningens långsiktiga finansiering.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Ansl st	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal 1 %	Andelstal 2* %	Insats kr	Upplåtelse- avgift** kr	Årsavgift andelstal 1 exkl. hushållsel kr/år	Årsavgift andelstal 2* kr/år	Beräknad total årsavgift exkl. hushållsel kr/år	Beräknad total månadssavgift exkl. hushållsel kr/mån	Uppskattad avgift för hushållsel*** kr/mån
1001	1	1	60	2 RKB	1,6184	2,0833	1 395 000	200 000	32 096	8 800	40 896	3 408	210
1101	1	2	95	4 RKB	2,5567	0,0000	2 475 000	400 000	50 704	0	50 704	4 225	340
1102	1	2	60	2 RKB	1,6184	2,0833	1 475 000	200 000	32 096	8 800	40 896	3 408	210
1201	1	3	68	2 RKB	1,8021	2,0833	1 595 000	200 000	35 739	8 800	44 539	3 712	240
1202	1	3	55	2 RKB	1,5035	0,0000	1 395 000	400 000	29 817	0	29 817	2 485	200
1203	1	3	55	2 RKB	1,5035	2,0833	1 395 000	200 000	29 817	8 800	38 617	3 218	200
1204	1	3	61	2 RKB	1,6414	4,1667	1 445 000	0	32 552	17 600	50 152	4 179	220
1301	1	4	68	2 RKB	1,8021	4,1667	1 645 000	0	35 739	17 600	53 339	4 445	240
1302	1	4	55	2 RKB	1,5035	2,0833	1 445 000	200 000	29 817	8 800	38 617	3 218	200
1303	1	4	55	2 RKB	1,5035	2,0833	1 445 000	200 000	29 817	8 800	38 617	3 218	200
1304	1	4	61	2 RKB	1,6414	0,0000	1 495 000	400 000	32 552	0	32 552	2 713	220
1401	1	5	68	2 RKB	1,8021	2,0833	1 695 000	200 000	35 739	8 800	44 539	3 712	240
1402	1	5	55	2 RKB	1,5035	0,0000	1 495 000	400 000	29 817	0	29 817	2 485	200
1403	1	5	55	2 RKB	1,5035	0,0000	1 495 000	400 000	29 817	0	29 817	2 485	200
1404	1	5	61	2 RKB	1,6414	2,0833	1 545 000	200 000	32 552	8 800	41 352	3 446	220
1501	1	6	68	2 RKB	1,8021	4,1667	1 745 000	0	35 739	17 600	53 339	4 445	240
1502	1	6	55	2 RKB	1,5035	2,0833	1 545 000	200 000	29 817	8 800	38 617	3 218	200
1503	1	6	55	2 RKB	1,5035	4,1667	1 545 000	0	29 817	17 600	47 417	3 951	200
1504	1	6	61	2 RKB	1,6414	2,0833	1 595 000	200 000	32 552	8 800	41 352	3 446	220
1601	1	7	68	2 RKB	1,8021	0,0000	1 795 000	400 000	35 739	0	35 739	2 978	240
1602	1	7	55	2 RKB	1,5035	2,0833	1 595 000	200 000	29 817	8 800	38 617	3 218	200
1603	1	7	55	2 RKB	1,5035	4,1667	1 595 000	0	29 817	17 600	47 417	3 951	200
1604	1	7	61	2 RKB	1,6414	4,1667	1 645 000	0	32 552	17 600	50 152	4 179	220
1701	1	8	68	2 RKB	1,8021	0,0000	1 870 000	400 000	35 739	0	35 739	2 978	240
1702	1	8	55	2 RKB	1,5035	4,1667	1 670 000	0	29 817	17 600	47 417	3 951	200
1703	1	8	55	2 RKB	1,5035	2,0833	1 670 000	200 000	29 817	8 800	38 617	3 218	200
1704	1	8	61	2 RKB	1,6414	4,1667	1 720 000	0	32 552	17 600	50 152	4 179	220
1801	1	9	68	2 RKB	1,8021	2,0833	1 945 000	200 000	35 739	8 800	44 539	3 712	240
1802	1	9	55	2 RKB	1,5035	0,0000	1 745 000	400 000	29 817	0	29 817	2 485	200
1803	1	9	55	2 RKB	1,5035	2,0833	1 745 000	200 000	29 817	8 800	38 617	3 218	200
1804	1	9	61	2 RKB	1,6414	4,1667	1 795 000	0	32 552	17 600	50 152	4 179	220
1901	1	10	68	2 RKB	1,8021	2,0833	2 020 000	200 000	35 739	8 800	44 539	3 712	240
1902	1	10	55	2 RKB	1,5035	0,0000	1 820 000	400 000	29 817	0	29 817	2 485	200
1903	1	10	55	2 RKB	1,5035	2,0833	1 820 000	200 000	29 817	8 800	38 617	3 218	200
1904	1	10	61	2 RKB	1,6414	4,1667	1 870 000	0	32 552	17 600	50 152	4 179	220

Bref Fajansen i Göteborg, Göteborgs kommun

Lägenhets- nummer	Antal st	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal 1	%	Andelstal 2*	%	Insats	Upplåtelse- avgift**	Ansavgift andelstal 1 exkl. hushållsel	Ansavgift andelstal 2* kr/år	Beräknad total årsavgift exkl. hushållsel kr/år	Beräknad total månadsavgift exkl. hushållsel kr/mån	Uppskattad avgift för hushållsel kr/mån
2001	1	11	99	4 RKB	2,6486	0,0000	0,0000	0,0000	3 075 000	400 000	52 526	0	52 526	4 377	350
2002	1	11	60	2 RKB	1,6184	2,0833	2,0833	2,0833	1 900 000	200 000	32 096	8 800	40 896	3 408	210
2003	1	11	88	3 RKB	2,3361	0,0000	0,0000	0,0000	2 695 000	400 000	46 329	0	46 329	3 861	310
2101	1	12	99	4 RKB	2,6486	0,0000	0,0000	0,0000	3 175 000	400 000	52 526	0	52 526	4 377	350
2102	1	12	60	2 RKB	1,6184	2,0833	2,0833	2,0833	1 950 000	200 000	32 096	8 800	40 896	3 408	210
2103	1	12	88	3 RKB	2,3361	0,0000	0,0000	0,0000	2 795 000	200 000	46 329	8 800	55 129	4 594	310
2201	1	13	99	4 RKB	2,6486	2,0833	2,0833	2,0833	3 275 000	200 000	52 526	8 800	61 326	5 111	350
2202	1	13	60	2 RKB	1,6184	4,1667	4,1667	4,1667	2 000 000	0	32 096	17 600	49 696	4 141	210
2203	1	13	88	3 RKB	2,3361	2,0833	2,0833	2,0833	2 895 000	200 000	46 329	8 800	55 129	4 594	310
2301	1	14	99	4 RKB	2,6486	0,0000	0,0000	0,0000	3 375 000	400 000	52 526	0	52 526	4 377	350
2302	1	14	60	2 RKB	1,6184	2,0833	2,0833	2,0833	2 050 000	200 000	32 096	8 800	40 896	3 408	210
2303	1	14	88	3 RKB	2,3361	0,0000	0,0000	0,0000	2 995 000	400 000	46 329	0	46 329	3 861	310
2401	1	15	99	4 RKB	2,6486	0,0000	0,0000	0,0000	3 475 000	400 000	52 526	0	52 526	4 377	350
2402	1	15	60	2 RKB	1,6184	0,0000	0,0000	0,0000	2 100 000	400 000	32 096	0	32 096	2 675	210
2403	1	15	88	3 RKB	2,3361	2,0833	2,0833	2,0833	3 095 000	200 000	46 329	8 800	55 129	4 594	310
2501	1	16-17	154	4 RKB	3,9119	2,0833	2,0833	2,0833	6 295 000	200 000	77 579	8 800	86 379	7 198	540
2502	1	16-17	129	4 RKB	3,3376	4,1667	4,1667	4,1667	5 295 000	0	66 190	17 600	83 790	6 983	460
2503	1	16	88	3 RKB	2,3361	0,0000	0,0000	0,0000	3 195 000	400 000	46 329	0	46 329	3 861	310
53	gh		3 733	m ²	Diff.	0,0014	0,0004	0,0004	113 820 000	11 600 000	1 983 166	422 400	2 405 566	17	-235
															13 065

Förklaringar till lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, U = uterplats, B = balkong, T = terrass. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

* Utgångspunkt för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall enligt föreningens stadgar vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

Ansavgifter avseende andelstal 2 beror därmed av hur stor del av lägenhetens andel av föreningens lån avseende andelstal 2 som betalas av i form av upplåtelseavgift.

De i kalkylen angivna andelstal 2, och årsavgifter avseende dessa, bygger på beslutade upplåtelseavgifter. Ansavgiften avseende andelstal 2 är direkt ränteberoende.

** Styrelsen har beslutat om att utta upplåtelseavgift på 200 000 respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter.

*** Kostnaden för hushållsel är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser (avser prisläget år 2013)	År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader								
Samtliga kostnader och intäkter avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	kkr	1 239	1 241	1 244	1 248	1 254	1 256	1 280
Räntor	kkr	1 168	1 164	1 161	1 158	1 155	1 151	1 125
Amorteringar/ Avskrivningar	kkr	72	77	83	90	99	105	155
<i>Driftskostnader*</i>	kkr	1084	1106	1128	1151	1174	1197	1322
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kkr	126	129	131	134	136	139	154
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*	kkr	65	66	68	69	70	72	79
<i>Övriga kostnader</i>								
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr	0	14	14	14	15	55	104
Övriga skatter	kkr							
Övrigt*	kkr	122	124	127	129	132	135	149
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
<i>Erf. årsavgifter (excl. kostnadsreserv)***</i>	kkr	2 194	2 229	2 252	2 276	2 303	2 366	2 548
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan	kkr	2 406						
Erf. årsavgifter i kr per m ² lgh****	kr/m ² , år	588	597	603	610	617	634	683
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl.ekonomisk plan (inkl kostnadsreserv)****	kr/m ² , år	644						
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	442	451	460	469	479	488	539
Ränteantagande	4,07% motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan							
Inflationsantagande	2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00%							

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** För bostäder betalas kommunala fastighetsavgift. Den kommunal fastighetsavgiften uppräknas med den antagna inflationen och begränsas i storlek av ett avgiftstak baserat på bostädernas taxeringsvärde. För lokalerna betalas fastighetsskatt som beräknas på taxeringsvärdet med värdeår 2009. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** I ekonomiska planen förutsätts något högre årsavgift år 1 för att stärka föreningens ekonomi och kunna begränsa framtida avgiftshöjningar. Skillnaden är 197 185 kr som har redovisats som kostnadsreserv. Avgiftsnivån för kommande år bör öka i takt med inflationen.

**** Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsyta. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10-11 i denna ekonomiska plan.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser (avser prisläget år 2013)	År	1	2	3	4	5	6	11
---	----	---	---	---	---	---	---	----

Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh och år)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ² , år	588	597	603	610	617	634	683
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ² , år	665	674	680	686	693	709	757
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ² , år	741	750	756	762	769	785	831

Antagen räntenivå och

4. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ² , år	588	600	608	618	628	649	719
5. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ² , år	588	602	614	626	640	665	758

Ovanstående belopp är avser kr/m² lgh och år i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10-11.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

4,07% motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan

Antagen inflationsnivå

2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Göteborg 2012-05-31

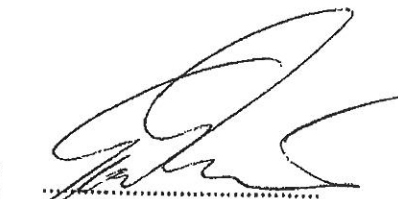
BRF FAJANSEN I GÖTEBORG



Per Jonsson



Erik Kjellberg



Gösta Franséhn

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fajansen med org.nr 769615-5964, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 53 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2012.05.31

Stadgar för Brf Fajansen

Registreringsbevis för Brf Fajansen

Köpekontrakt för fastigheten Tingstadsvassen 34:6 dat 2011-03-02

Entreprenadkontrakt mellan Brf Fajansen och Peab Sverige AB dat 2011-03-02

Offert för finansieringen av Brf Fajansen

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2012.06.20


Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bö AB

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