

2011091501275

EKONOMISK PLAN

BRF GÖTEBORGSVÄGEN 45
769622-1998

september 2011

Registrerades av Bolagsverket 2011-09-15



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	4
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter.....</i>	5
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	6
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens utgifter	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	7
8	Föreningens inkomster.....	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	8
9.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	9
10	Lägenhetsredovisning.....	9
10.2	<i>Dubbla andelstal</i>	10
10.2.1	<i>Alternativ 1 – huvudalternativet som visas i lägenhetsredovisningen ...</i>	10
10.2.2	<i>Alternativ 2</i>	10
10.2.3	<i>Alternativ 3</i>	10
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	11

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF GÖTEBORGSVÄGEN 45

1 Allmänt

Brf Göteborgsvägen 45 med orgnr 769622-1998 har registrerats hos Bolagsverket 2010-10-19. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningens anskaffning av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i Sävedalshus 3 AB, org nr 556804-9760, (nybildat lagerbolag) vars enda tillgång är fastigheten Partille Ugglum 4:17.

Föreningen förvärvar därefter fastigheten Partille Ugglum 4:17 från Sävedalshus 3 AB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten.

Föreningen upplåter lägenheter i fastigheten med bostadsrätt, varvid fastigheten nyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Slutligen kommer föreningen att sälja Sävedalshus 3 AB till Sävedalshus 2 AB, orgnr 556804-9752 motsvarande eget kapital i bolaget. Midas Holding AB, org nr 556775-5557, ansvarar för alla kostnader i samband med försäljning alt likvidation av Sävedalshus 3 AB.

Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga restvärde. Det skattemässiga restvärdet medför att skatt uppkommer i föreningen om verksamheten upphör och fastigheten säljs.

Bostadsrättsföreningen har genom förvärv av Sävedalshus 3 AB ett entreprenadavtal med Stil och Designbyggarna i Göteborg AB »Stil & Design«, orgnr 556780-0015, som till en i avtalet bestämd kostnad har uppfört föreningens hus.

Stil & Design garanterar att inga merkostnader tillkommer utöver kontraktssumman 13 500 000 kr som avtalats för entreprenaden i föreningen. Dessutom garanterar Stil & Design att inga osålda lägenheter kommer att belasta föreningen.

Midas Holding AB, som är koncernbolag i den koncern vilken Stil & Design ingår, är solidariskt ansvarig för Stil & Design rätta fullgörande vad gäller entreprenad och osålda bostadsrätter.

Samtliga ränte- och kreditkostnader exkl fondavsättning som löper under entreprenadtiden fram t o m avräkningstidpunkten bäres av Stil & Design.

Samtliga intäkter, årsavgifter och hyror samt eventuella andra bidrag och ersättningar som löper under entreprenadtiden fram t o m avräkningstidpunkten exkl fondavsättning tillfaller Stil & Design.

Den ekonomiska planen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns vid planens upprättades i september 2011.

Inflyttning är planerad att i september 2011.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Ugglum 4:17
Kommun	Partille
Församling	Sävedalen
Adress/belägenhet	Göteborgsvägen 45
Tomtarea	1 015 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2007-0315
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Ledningsrätt.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2011
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	486,4 m ² .
Bostadslägenheter	6 lägenheter om sammanlagt 486,4 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, bastu, dusch, gäst/relaxrum, lägenhets- och cykelförråd.

Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med återvinning kopplad frånluftsvärmepump. Tilluft via spaltventiler i fönsterkarm.
Hiss	Hiss med kapacitet för 5 personer
Grundläggning	Platt på mark, pålning till berg.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Betongpannor.
Fasader	Trä.
Fönster	Treglasfönster.
Trapphus, entré	Klinker på golv och trappa. Väggar målad gips.
Tvättstuga	Varje lägenhet är utrustad med tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Soprum med kärl.
Övrigt	Varje lägenhet är utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>
Kök	Lamellgolv	Tapet	Målad gips
Badrum	Klinker	Kakel	Målad gips
Sovrum	Lamellgolv	Målad microlit	Målad gips
Vardagsrum	Lamellgolv	Målad microlit	Målad gips

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2011 är 6 537 000. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är beräknat i Skatteverkets webb-baserade beräkningsmodell.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	6 250 000	kr	12 850	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	53 325	kr		
Pantbrevskostnad	14 375	kr	Befintliga pantbrev:	3 600 000
Entreprenadkostnad	13 500 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	72 300	kr		
Anskaffningskostnad	19 890 000	kr	40 892	kr/kvm

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	1 500 000	ca 1 år	4,25	63 750	0	63 750	5,00
Bottenlån 2	1 400 000	ca 2 år	4,50	63 000	0	63 000	5,50
Bottenlån 3	1 400 000	ca 5 år	5,50	77 000	0	77 000	6,50
Summa lån år 1	4 300 000	Snittränta:	4,74	203 750	0	203 750	
Insatser:	15 590 000						
Summa finansiering år 1	19 890 000						

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Ekonomisk förvaltning	12 500	kr	26	kr/kvm
Vatten	15 000	kr	31	kr/kvm
Värme	50 000	kr	103	kr/kvm
El	8 000	kr	16	kr/kvm
Renhållning	10 000	kr	21	kr/kvm
Försäkring	10 000	kr	21	kr/kvm
Löpande underhåll	15 000	kr	31	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	120 500	kr	248	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	19 611	kr	40	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

7.2 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	6 537 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	7 812	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 302 kr per lägenhet (avser år 2011). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år. Fastighetsavgift för bostäder utgår inte de första fem åren efter fastställt värdeår. Åren 6-10 är erlaggs halv fastighetsavgift. Entreprenören svarar för fastighetsavgiften värdeåret som beräknas bli 2012.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	362 368	kr	745	kr/kvm
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2,2	%		

Årsavgiften antas öka med 2,2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* I utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

9.1 Ekonomisk prognos

År	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014	5 2015	6 2016	11 2021
Ränta	203 750	215 000	229 000	229 000	229 000	243 000	237 381
Avskrivningar	24 858	24 858	24 858	24 858	24 858	24 858	24 858
Drift	120 500	122 910	125 368	127 876	130 433	133 042	146 889
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	4 313	9 523
S:a kostnader	349 108	362 768	379 227	381 734	384 292	405 213	418 651
Årsavgift/kvm (bostäder)	745	761	778	795	813	831	926
Årsavgifter bostäder	362 368	370 340	378 488	386 814	395 324	404 021	450 463
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	362 368	370 340	378 488	386 814	395 324	404 021	450 463
Årets resultat	13 260	7 572	-739	5 080	11 033	-1 191	31 812
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	13 260	7 572	-739	5 080	11 033	-1 191	31 812
Återföring avskrivningar	24 858	24 858	24 858	24 858	24 858	24 858	24 858
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	-24 858
Amortering i % per år	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,58
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	38 118	32 430	24 119	29 939	35 891	23 667	31 812
Avsättning till yttre underhåll	-19 611	-20 003	-20 403	-20 811	-21 228	-21 652	-23 906
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	18 507	12 427	3 716	9 127	14 664	2 015	7 907
Ingående saldo kassa	72 300						
Ackumulerat saldo kassa	110 418	142 848	166 967	196 906	232 797	256 464	354 778
Ack avs underhåll enl plan	19 611	39 614	60 018	80 829	102 056	123 709	238 641

9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2011 kr	2012 kr	2013 kr	2014 kr	2015 kr	2016 kr	2021 kr
Ränteantagande	4,7%	5,1%	5,4%	5,4%	5,4%	5,7%	5,7%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	203 750	218 750	232 750	232 750	232 750	246 750	241 044
Avskrivningar	24 858	24 858	24 858	24 858	24 858	24 858	24 858
Drift- och underhållskostnader	120 500	124 139	127 888	131 750	135 729	139 828	162 257
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	4 533	10 519
Summa kostnader	349 108	367 748	385 497	389 359	393 338	415 969	438 678
Återföring avskrivningar	-24 858	-24 858	-24 858	-24 858	-24 858	-24 858	-24 858
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	24 858
Fond för yttre underhåll	19 611	20 203	20 813	21 442	22 090	22 757	26 407
Summa utgifter och avsättningar	343 861	363 092	381 451	385 942	390 569	413 867	465 085
Avgifter	367 615	380 174	389 213	398 486	408 001	417 984	472 992
- förändring mot prognos	1,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,2%	3,5%	5,0%
Summa intäkter	367 615	380 174	389 213	398 486	408 001	417 984	472 992
Betalnetto efter fondavsättning	18 507	12 427	3 716	9 127	14 664	2 015	7 907

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal	Insats	Avgift kr/mån
1	1	3-4	94	18,7706	2 925 000	5 668
2	1	3	72	15,4432	2 410 000	4 663
3	2	4-5	112	21,4503	3 345 000	6 477
4	2	2	60	13,3731	2 085 000	4 038
5	3	3	81	16,6243	2 590 000	5 020
6	3	2	68	14,3383	2 235 000	4 330
Tot:			486	100,0000	15 590 000	30 197

10.2 Dubbla andelstal

Föreningen kommer att ha två olika andelstal, ett andelstal för kapitaldelen, som ska täcka räntor och amorteringar på respektive lägenhets andel av föreningens lån, och ett andelstal som ska täcka övriga kostnader. Årsavgiften för respektive lägenhet kommer således att fördelas på båda andelstalen. Detta kommer att göra det möjligt för föreningen att erbjuda medlemmarna att göra individuella kapitaltillskott för att amortera på sin del av föreningens lån och i gengäld kommer lägenheten att få en lägre avgift.

Tabellerna nedan visar hur boendekostnaden för en genomsnittslägenhet förändras om lägenheten amorterar på sin andel av föreningens lån enligt tre olika alternativ.

10.2.1 Alternativ 1 – huvudalternativet som visas i lägenhetsredovisningen

Insats	2 598 333 kr	32 052 kr/kvm
Andel i föreningens lån	716 667 kr	8 840 kr/kvm
Månadsavgift	5 033 kr	745 kr/kvm
Ränta insats per månad efter skatteavdrag	7 200 kr	1 066 kr/kvm
Total boendekostnad kr/månad	12 232 kr	1 811 kr/kvm

10.2.2 Alternativ 2

Insats	2 956 667 kr	36 472 kr/kvm
Andel i föreningens lån	358 333 kr	4 420 kr/kvm
Månadsavgift	3 618 kr	536 kr/kvm
Ränta insats per månad efter skatteavdrag	8 192 kr	1 213 kr/kvm
Total boendekostnad kr/månad	11 810 kr	1 748 kr/kvm

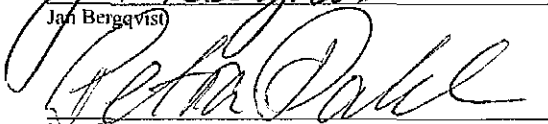
10.2.3 Alternativ 3

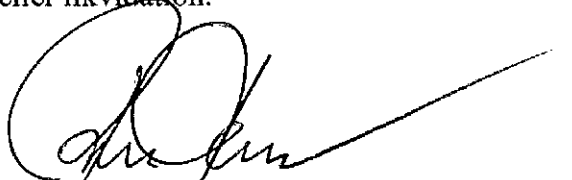
Insats	3 315 000 kr	40 892 kr/kvm
Andel i föreningens lån	0 kr	0 kr/kvm
Månadsavgift	2 203 kr	326 kr/kvm
Ränta insats per månad efter skatteavdrag	9 185 kr	1 360 kr/kvm
Total boendekostnad kr/månad	11 388 kr	1 686 kr/kvm

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

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras på ritningsunderlag från projektören. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs sig till vid tidpunkten för ekonomisk planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Sävedalen den 7 september 2011


Jan Bergqvist

Petra Dahl


Peter Dahl



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45** (769622-1998) i Partille 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 2011-09-13

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB


Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- SYNA-rapport
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Entreprenad- och rumsbeskrivning
- Ritningar
- Projekteringsbeskrivning
- Aktieöverlåtelseavtal
- Entreprenadkontrakt
- Köpebrev
- Avtal om transportköp

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



- Taxeringsvärdesberäkning
- Sammanställning av framtida räntor
- Skatteverkets SKV 296, utg. 19
- Bekräftelse av att inga ytterligare kostnader skall uppkomma



ADVOKATFIRMAN
WÅHLIN

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45 (org nr 769622-1998).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

Stadgar
Registreringsbevis
Överlåtelse av aktierna i Sävedalshus 3 AB
till Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45
Entreprenadkontrakt Diverse ritningar och bygghandlingar
Finansierings erbjudande

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar den ekonomiska planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Det noteras att s k förskott enligt bostadsrättslagen kräver Bolagsverkets tillstånd.

Göteborg den 13 september 2011

Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare