

Ekonomisk plan

Brf Älvegården
Org.nr 769627-0250

Upprättad i januari 2014

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Älvegården, 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 vid fastighetsförvärv
 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 bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
- Bilagor:
- Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
 - Besiktningsprotokoll

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Älvegården med organisationsnummer 769627-0250 har registrerats hos Bolagsverket 2013-10-11 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 skriftligen mellan säljaren och föreningen, köpekontrakt upprättas till tillträdet. Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 18 november 2013.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske den 21 februari 2014 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Transaktionen genomförs enligt följande:

Fastighetstransaktionen genomförs enligt följande. Säljaren överlåter ett aktiebolag, vars enda tillgång är fastigheten, till bostadsrättsföreningen, d.v.s. samtliga aktier i aktiebolaget förvärvas av bostadsrättsföreningen. Därefter transporteras fastigheten från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen. 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.

Affären medför att det uppkommer latent skatt i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Lilleby 6:136
Kommun	Göteborg
Församling	Torslanda-Björlanda
Adress	Nya Älvegårdsvägen 3-17
Tomtens areal	8 215,7 m ²
Antal byggnader	6 huskroppar m lgh, 2 förrådsbyggnader
Servitut	VA, starkström, Tele. (ledningsrätt: Last)
	Utrymme (officialservitut: Last)
	Avlopp (ledningsrätt: Last)
Plan	Detaljplan (2006-04-06)

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	2008
Värdeår	2008
Antal bostadslägenheter	32
Antal lokaler	-
Bostadsyta	2 115 m ²
Byggnadstyp	Flerbostadshus, om 4 resp 8 lgh, i två våningar. Separata ingångar till lgh på nedre botten, loftgång till lgh på övre våningarna (2 lgh på varje)
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Yttertak	Betongpannor
Fasad	Betong
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Mekanisk
El	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	3-glasfönster
Balkonger	Hälften av lgh, 16 st, har balkong eller mindre uteplats.
Lägenheterna	Lägenheterna är i mkt modern standard; helkaklade väggar och klinkergolv i badrum med dusch och s.k. tvättpelare (TM och TT), kök av 2000-talsstandard, parkett i samtliga rum.
Gemensamma anordningar	Trapphus, lägenhetsförråd (ett till varje lgh) fördelade i 2 separata byggnader, kabel-TV, sophantering. 1 p-pl per lgh och 6 st för gäster. Gräsmattor runt om och på innergård, asfalterade gångar, sandlåda med gungor samt gemensam grillplats med bänkar.
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 325 000 kronor inklusive moms de närmaste 5 åren. Därefter, inom 10 år, tillkommer ytterligare 200 000 kronor inklusive moms enligt bedömningen. Beloppet 325 000 kronor ligger med under punkt 5 (reparationsfond).
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdeförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde 2013

Byggnad	23 200 000 kronor
Mark	5 800 000 kronor
Totalt	29 000 000 kronor

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRVARV			
Köpeskilling	58 000 000		
Lagfartskostnad	870 875	Belåtnliga pantbrev	
Pantbrevskostnader	0		33 485 000
Extra pantbrev- och			
räntekostnadsreserv	25 000		
Likvidation	50 000		
Reparationsfond 0-5 år	325 000		
Föreningsbildning	500 000		
Totalt	59 770 875		

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER			
Räntekostnader enl ovan	410 400		
Avskrivning	1 50 000		
Driftskostnader:			
Summa driftskostnader	408 776		
Skatter			
Fastighetsavgift	38 944		
Yttre underhållsfond:	87 000		
0,3 % av taxeringsvärdet			
Kostnader totalt	1 095 120		

6. FINANSIERINGSPLAN				
Bostadsrättsföreningens lån	Belopp	Räntesats	Bindn.tid	Ränta/år
	3 600 000	3,35	3 månader	120 600
	3 600 000	3,80	3 år	136 800
	3 600 000	4,25	5 år	153 000
Lån totalt	10 800 000			410 400
Uppplåtelseavg*	800 000			
Insatser	48 170 875			
Finansiering total	59 770 875			

* Vid upplåtelse av bostadsrätten till uthyrda lägenheter kommer en upplåtelseavgift att tas ut

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER			
Årsavgifter	1 086 120		
Lokalhyror	0		
P-Platser	9 000		
Förädd	0		
Intäkter totalt	1 095 120		

9. Lägenhetsförteckning Brf Älvegården

Lgh-	Namn	Nya	Vån	Antal	Yta	Andelstal	Insats,	Årsavgift,	Årsavgift/
nr	1	Älvegårdsv.		rok		%	kr	kr	mån, kr
1	<i>nyresätt</i> Magnus Holst	3	1	2	59,6	2,842	1 369 198	30 872	2 573
2	Tobias Söderström	3	1	2	59,6	2,842	1 369 198	30 872	2 573
3	Henri Hansson	3	2	2	59,6	2,842	1 369 198	30 872	2 573
4	Anne Claesson	3	2	2	59,6	2,842	1 369 198	30 872	2 573
5	Stefan Andersson	5	1	2	59,6	2,842	1 369 198	30 872	2 573
6	Solveig Asker	5	1	2	59,6	2,842	1 369 198	30 872	2 573
7	Christoffer Axeteg	5	2	2	59,6	2,842	1 369 198	30 872	2 573
8	ny hyresgäst	5	2	2	59,6	2,842	1 369 198	30 872	2 573
9	Sven-Inge Samuelsson	7	1	2	59,6	2,917	1 405 382	31 687	2 641
10	Tobias Johansson	7	1	2	59,6	2,917	1 405 382	31 687	2 641
11	Philip Asker	7	2	2	59,6	2,917	1 405 382	31 687	2 641
12	Josefin Johansson	7	2	2	59,6	2,917	1 405 382	31 687	2 641
13	Carina Hallberg	9	1	3	70	3,234	1 558 078	35 130	2 928
14	Björn Delin	9	1	3	70	3,234	1 558 078	35 130	2 928
15	Jaana Strandberg	9	2	3	70	3,234	1 558 078	35 130	2 928
16	Anders Wallgren	9	2	3	70	3,234	1 558 078	35 130	2 928
17	outhyrd	11	1	3	70	3,234	1 558 078	35 130	2 928
18	Markus Pernstrand	11	1	3	70	3,234	1 558 078	35 130	2 928
19	Tommy Andersson	11	2	3	70	3,234	1 558 078	35 130	2 928
20	Mari Latinen	11	2	3	70	3,234	1 558 078	35 130	2 928
21	Susanne Pettersson	13	1	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
22	Lina Nazari	13	1	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996

9. Lägenhetsförteckning Brf Älvegården

Lgh-	Namn	Nya	Vån	Antal	Yta	Andelstal	Insats,	Årsavgift,	Årsavgift/
nr	1	Älvegårdsv.		rok		%	kr	kr	mån, kr
23	Linda Nilsson	13	2	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
24	Louthyrd	13	2	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
25	Johan Karlsson	15	1	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
26	Mattias Hidfors	15	1	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
27	Liselott Skill	15	2	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
28	Mikael Bergius	15	2	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
29	Annika Hultén	17	1	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
30	ny hyresgäst	17	1	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
31	Jonas Brandt	17	2	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
32	Majbritt Ullaeus	17	2	3	70	3,310	1 594 262	35 946	2 996
					2 115	100	48 170 875	1 086 120	

Till årsavgiften tillkommer kostnad för el. Genomsnittlig lgh i fastigheten har en förbrukning om c:a 10 000 kWh/år, motsvarande c:a 10 000 kr/år.

10. EKONOMISK PROGNOIS

Kalkylperiod, år
Ökning av avgifter

1	2	3	4	5	6	11
2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 086 120	1 107 842	1 129 999	1 152 599	1 175 651	1 199 164	1 323 974
Lokaler, p-plats, lager	9 000	9 180	9 364	9 551	9 742	9 937	10 971
S:a intäkter	1 095 120	1 117 022	1 139 363	1 162 150	1 185 393	1 209 101	1 334 945
Underhållskostnader							
Drift	-408 776	-416 952	-425 291	-433 796	-442 472	-451 322	-498 296
Yttre fond	-87 000	-88 740	-90 515	-92 325	-94 172	-96 055	-106 053
S:a underhållskostnader	-495 776	-505 692	-515 805	-526 121	-536 644	-547 377	-604 348
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-410 400	-410 400	-410 400	-410 400	-410 400	-410 400	-410 400
Avskrivning	-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849
S:a kapitalkostnader	-560 400	-563 400	-566 460	-569 581	-572 765	-576 012	-593 249
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift *	-38 944	-39 723	-40 517	-41 328	-42 154	-42 997	-47 473
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	0	8 208	16 580	25 120	33 830	42 715	89 875
Ingående fond **	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000
Ackumul. yttre fond	87 000	175 740	266 255	358 580	452 751	548 807	1 058 678
Likviditet	562 000	811 948	1 075 103	1 351 729	1 642 096	1 946 478	3 688 626

* = Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler för år 2014 om en avgift om 1 217 kronor per lägenhet och år.

** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 325 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 3 %

Intäkter

Årsavgifter, höjning 2%

Lokal, p-plats, lager

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning, progressiv, 2% höjning

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 086 120	1 107 842	1 129 999	1 152 599	1 175 651	1 199 164	1 323 974
Lokal, p-plats, lager	9 000	9 270	9 548	9 835	10 130	10 433	12 095
S:a intäkter	1 095 120	1 117 112	1 139 547	1 162 434	1 185 781	1 209 598	1 336 069
Underhållskostnader							
Drift	-408 776	-421 039	-433 670	-446 681	-460 081	-473 883	-549 361
Yttre fond	-87 000	-89 610	-92 298	-95 067	-97 919	-100 857	-116 921
S:a underhållskostnader	-495 776	-510 649	-525 969	-541 748	-558 000	-574 740	-666 281
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-410 400	-410 400	-410 400	-410 400	-410 400	-410 400	-410 400
Avskrivning, progressiv, 2% höjning	-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849
S:a kapitalkostnader	-560 400	-563 400	-566 460	-569 581	-572 765	-576 012	-593 249
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-38 944	-40 112	-41 316	-42 555	-43 832	-45 147	-52 337
Årsresultat	0	2 951	5 803	8 550	11 184	13 699	24 201

Ökad räntekostnad med 0,8% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 3,5 %

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 2 %

Intäkter

Årsavgifter

Lokal, p-plats, lager

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning, progressiv, 2% höjning

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 086 120	1 124 134	1 163 479	1 204 201	1 246 348	1 289 970	1 532 080
Lokal, p-plats, lager	9 000	9 180	9 364	9 551	9 742	9 937	10 971
S:a intäkter	1 095 120	1 133 314	1 172 842	1 213 752	1 256 090	1 299 907	1 543 050
Underhållskostnader							
Drift	-408 776	-416 952	-425 291	-433 796	-442 472	-451 322	-498 296
Yttre fond	-87 000	-88 740	-90 515	-92 325	-94 172	-96 055	-106 053
S:a underhållskostnader	-495 776	-505 692	-515 805	-526 121	-536 644	-547 377	-604 348
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-410 400	-410 400	-410 400	-468 000	-468 000	-525 600	-698 400
Avskrivning, progressiv, 2% höjning	-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849
S:a kapitalkostnader	-560 400	-563 400	-566 460	-627 181	-630 365	-691 212	-881 249
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-38 944	-39 723	-40 517	-41 328	-42 154	-42 997	-47 473
Årsresultat	0	24 500	50 060	19 121	46 927	18 320	9 981

Ökad räntekostnad med 0,8% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 3,95 %

Kalkylperiod, år

Inflation, 3 %

Intäkter

Årsavgifter

Lokal, p-plats, lager

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning, progressiv, 2% höjning

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift

Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 086 120	1 129 022	1 173 618	1 219 976	1 268 165	1 318 258	1 600 010
Lokal, p-plats, lager	9 000	9 270	9 548	9 835	10 130	10 433	12 095
S:a intäkter	1 095 120	1 138 292	1 183 166	1 229 811	1 278 295	1 328 691	1 612 105
Underhållskostnader							
Drift	-408 776	-421 039	-433 670	-446 681	-460 081	-473 883	-549 361
Yttre fond	-87 000	-89 610	-92 298	-95 067	-97 919	-100 857	-116 921
S:a underhållskostnader	-495 776	-510 649	-525 969	-541 748	-558 000	-574 740	-666 281
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-410 400	-410 400	-410 400	-468 000	-468 000	-525 600	-698 400
Avskrivning, progressiv, 2% höjning	-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849
S:a kapitalkostnader	-560 400	-563 400	-566 460	-627 181	-630 365	-691 212	-881 249
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-38 944	-40 112	-41 316	-42 555	-43 832	-45 147	-52 337
Årsresultat	0	24 130	49 422	18 326	46 098	17 592	12 237

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsförändring år 1 i kronor
100%	10 800 000	18%	410 400		
90%	15 617 088	26%	593 449	185 293	-2 243
80%	20 434 175	34%	776 499	370 586	-4 487
70%	25 251 263	42%	959 548	555 878	-6 730
60%	30 068 350	50%	1 142 597	741 171	-8 974
50%	34 885 438	58%	1 325 647	926 464	-11 217

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

Räntekostnad vid lägre anslutningsgrad än 100 % utgörs av räntekostnader för det ordinarie föreningslånet plus extralån med ränta om 3,80 % för motsvarande uteblivna insatser.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter jämfört med den ökade andelen bostadshyror

Kostnadsförändring i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet mellan andelen hyror och årsavgifter. (Minusbelopp innebär att överskottet från hyorna för de lägenheter som ej förvärvas med bostadsrätt täcker ökade räntekostnader och dessutom ger ett överskott).

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande 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 utas 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 mm 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 samliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättsillägg, en tilläggförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för bergvärme och hushållsel.

Göteborg den 18/12 2013



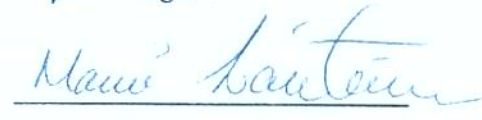
Carina Hallberg



Anders Wallgren



Jaana Strandberg



Mari Laitinen



Anna Samuelsson