

362741/14

2014100100605

husjuristerna^{ab}
ekonomi & juridik

Brf Ejdern i Göteborg
Org.nr 769627-5473

Upprättad i augusti 2014

Registrerades av Bolagsverket 2014-10-16

**Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ejdern i Göteborg, 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

Bilagor:

Infyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
Teknisk rapport

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ejdern i Göteborg med organisationsnummer 769627-5473 har registrerats hos Bolagsverket 2014-01-30 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 genom köpekontrakt.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 3 mars 2014.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske den 1 oktober 2014 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Fastighetstransaktionen genomförs enligt följande. Säljaren överlåter ett aktiebolag, vars enda tillgång är fastigheten, till bostadsrättsföreningen, d.v.s. samtliga aktier i aktiebolaget förvärfvas av bostadsrättsföreningen. Därefter transporteras fastigheten från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen. Köpeskillingen för fastigheten är fastighetens skattemässiga restvärde. När fastigheten är transporterad till bostadsrättsföreningen kommer lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för bostadsrättsföreningens lån. Därefter sker likvidation av aktiebolaget.

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	Göteborg Olskroken 15:6
Kommun	Göteborg
Församling	Sankt Pauli
Adress	Ejdergatan 2 A-H, Riddaregatan 16
Tomtens areal	1 071,1 m ²
Antal byggnader	1
Detaljplan	Stadsplan (1880-08-13); Tomtindelns. (1883-07-17)

2014100100608

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1929
Värdeår	1984
Antal bostadslägenheter	42
Antal lokaler	-
Bostadsyta	1 817 m ²
Totalyta	1 817 m ²
Byggnadstyp	Flerbostadshus i tre våningar, med åtta trapphus, källare och vind
Grundläggning	Betongplatta/grundmurar av betong
Stomme	Trä
Yttertak	Plåttak mot gården, tegelpannor mot gatan
Fasad	Träpanel
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	2-glas, kopplade träfönster
Balkonger	6 st lägenheter har balkonger.
Lägenheterna	Relativt likvärdig standard, till stora delar originalutförandet kvar och för åldern normalt slitage. Blandade badrum; några halvkaklade och några med målade väggar och blandat klinkers-, plast- eller betonggolv, med främst duschkabiner. Gamla trägolv i vardagsrum, i övrigt blandat med trägolv, plastmattor eller laminatgolv. Kök från 70-talet med utrustning från den tiden.
Gemensamma anordningar	8 trapphus, lägenhetsförråd, tvättstuga med 2 TM och 1 TT, kabel-TV och sophantering.
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 11 975 000 kronor inklusive moms de första 5 åren. Därefter, år 6-10 tillkommer ytterligare 500 000 kronor inklusive moms.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdeförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde 2013

Byggnad	13 800 000 kronor
Mark	10 200 000 kronor
Totalt	24 000 000 kronor

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRVARV		
Köpeskilling	35 000 000	
Lagfartskostnad	525 875	Befintliga pantbrev
Pantbrevskostnader	136 000	2 200 000
Extra pantbrev- och räntekostnadsreserv	550 000	
Likvidation	50 000	
Reparationsfond 0-5 år	11 975 000	
Föreningsbildning	537 500	
Totalt	48 774 375	

6. FINANSIERINGSPLAN				
Bostadsrättsföreningens lån	Belopp	Räntesats	Bindn.tid	Ränta/år
	3 000 000	3,00	3 månader	90 000
	3 000 000	3,25	3 år	97 500
	3 000 000	3,75	5 år	112 500
Lån totalt	9 000 000	3,33		300 000
Insatser	39 774 375			
Finansiering total	48 774 375			

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	
Räntekostnader enl ovan	300 000
Avskrivning*	106 718
Driftskostnader:	
Summa driftskostnader	598 282
Skatter	
Fastighetsavgift/skatt	51 114
Yttre underhållsfond:	72 000
0,3 % av taxeringsvärdet	
Kostnader totalt	1 128 114

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	
Årsavgifter	1 128 114
Intäkter totalt	1 128 114

*Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande 50 % av byggnadsvärdet.

10. EKONOMISK PROGNOSE

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	1 128 114	1 150 676	1 173 690	1 197 164	1 221 107	1 245 529	1 375 165
Lokaler, p-plats, lager	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	1 128 114	1 150 676	1 173 690	1 197 164	1 221 107	1 245 529	1 375 165
Underhållskostnader							
Drift	-598 282	-610 248	-622 453	-634 902	-647 600	-660 552	-729 302
Yttre fond	-72 000	-73 440	-74 909	-76 407	-77 935	-79 494	-87 768
S:a underhållskostnader	-670 282	-683 688	-697 361	-711 309	-725 535	-740 045	-817 070
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivning*	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718
S:a kapitalkostnader	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift **	-51 114	-52 136	-53 179	-54 243	-55 327	-56 434	-62 308
Årsresultat	0	8 134	16 431	24 894	33 527	42 332	89 069
Ingående fond ***	11 975 000	11 975 000	11 975 000	11 975 000	11 975 000	11 975 000	11 975 000
Ackumul. yttre fond	72 000	145 440	220 349	296 756	374 691	454 185	876 148
Likviditet	12 047 000	12 235 293	12 433 351	12 641 371	12 859 550	13 088 094	14 393 667

* = Linjär avskrivning har tillämpats på ett belopp motsvarande 50 % av byggnadsvärdet.

Görs avskrivning med ett högre belopp kan det medföra en resultatmässig men inte likviditetsmässig förlust.

** = 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 11 975 000 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 2,5%

Lokal, p-plats, lager

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

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	kr
1 128 114	1 156 317	1 185 225	1 214 856	1 245 227	1 276 358	1 444 082	
0	0	0	0	0	0	0	0
1 128 114	1 156 317	1 185 225	1 214 856	1 245 227	1 276 358	1 444 082	
-598 282	-616 230	-634 717	-653 759	-673 372	-693 573	-804 041	
-72 000	-74 160	-76 385	-78 676	-81 037	-83 468	-96 762	
-670 282	-690 390	-711 102	-732 435	-754 408	-777 041	-900 803	
-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	
-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	
-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	-406 718	
-51 114	-52 647	-54 227	-55 854	-57 529	-59 255	-68 693	
0	6 561	13 178	19 849	26 571	33 344	67 867	

Ökad räntekostnad med 0,75% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjn 3,50 %

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 2 %

Intäkter

Årsavgifter

Lokal, p-plats, lager

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

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	kr
1 128 114	1 167 598	1 208 464	1 250 760	1 294 537	1 339 846	1 591 316	
0	0	0	0	0	0	0	0
1 128 114	1 167 598	1 208 464	1 250 760	1 294 537	1 339 846	1 591 316	
-598 282	-610 248	-622 453	-634 902	-647 600	-660 552	-729 302	
-72 000	-73 440	-74 909	-76 407	-77 935	-79 494	-87 768	
-670 282	-683 688	-697 361	-711 309	-725 535	-740 045	-817 070	
-300 000	-300 000	-300 000	-345 000	-345 000	-390 000	-525 000	
-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	
-406 718	-406 718	-406 718	-451 718	-451 718	-496 718	-631 718	
-51 114	-52 136	-53 179	-54 243	-55 327	-56 434	-62 308	
0	25 056	51 206	33 491	61 957	46 648	80 221	

Ökad räntekostnad med 0,75% 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*

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	kr
1 128 114	1 172 675	1 218 995	1 267 146	1 317 198	1 369 227	1 661 874	
0	0	0	0	0	0	0	0
1 128 114	1 172 675	1 218 995	1 267 146	1 317 198	1 369 227	1 661 874	
-598 282	-616 230	-634 717	-653 759	-673 372	-693 573	-804 041	
-72 000	-74 160	-76 385	-78 676	-81 037	-83 468	-96 762	
-670 282	-690 390	-711 102	-732 435	-754 408	-777 041	-900 803	
-300 000	-300 000	-300 000	-345 000	-345 000	-390 000	-525 000	
-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	-106 718	
-406 718	-406 718	-406 718	-451 718	-451 718	-496 718	-631 718	
-51 114	-52 647	-54 227	-55 854	-57 529	-59 255	-68 693	
0	22 919	46 948	27 139	53 542	36 213	60 660	

* = Linjär avskrivning har tillämpats på ett belopp motsvarande 50 % av byggnadsvärde.

Görs avskrivning med ett högre belopp kan det medföra en resultatmässig men inte likviditetsmässig förlust.

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	9 000 000	18%	300 000		
90%	12 977 438	27%	432 449	67 365	65 083
80%	16 954 875	35%	564 897	134 731	130 167
70%	20 932 313	43%	697 346	202 096	195 250
60%	24 909 750	51%	829 795	269 462	260 333
50%	28 887 188	59%	962 243	336 827	325 416

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 3,33 % för motsvarande uteblivna insatser.

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

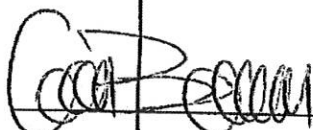
Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet mellan andelen hyror och årsavgifter

2014100100616

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 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, 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.

Göteborg den 22/9 2014



Göran Börjesson



Joakim Hansson



Tomas Jackson

Sköldeberg FastighetsVärdering

2014100100617

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Ejdern** (769627-5473) i Göteborgs 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 2014-09-23



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsprotokoll
- Aktieöverlåtelseavtal
- Låneoffert
- Faktiska driftkostnader
- Hyressammanställning
- Värdelista

2014100100618



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ejdern i Göteborg (org nr 769627-5473).

Stadgar
Registreringsbevis
Fastighets Fakta
Besiktningsutlåtande
Finansieringsoffert Swedbank
Fastighets fakta
Värdeutlåtande bostadsrätter
Aktieöverlåtelseavtal (ej undertecknat)

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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 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.

Göteborg den 25 september 2014

Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare