

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

Registrerades av Bolagsverket 2014-09-12

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ibsensgatan 19, org nr 769621-6170 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.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av en ekonomisk förening. Köpeskillingen för den ekonomiska föreningen (andelarna) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latens skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att genom transportöverlåtelse överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i den ekonomiska föreningen, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Bostadsrättsföreningen blir lagfaren ägare till fastigheten genom transportöverlåtelsen.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av andelarna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

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 1 oktober 2014 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kvillebäcken 51:17
Adress	Ibsensgatan 19, 417 19 Göteborg
Fastighetens areal	663 m ²
Huvudbyggnad	
Bostadsarea ca	255 m ²
Lokal ca	0 m ²
Total area ca	255 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i 2 våningar med källare och inredd vind.
Byggnadsår	1954
Renoveringsår	Löpande
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1942-11-27, 1480K-II-2438
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 2 777 000 kr (uppgiftsår 2013)
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 220, en till tvåfamiljshus. Fastigheten bör omtaxeras till typkod 320 hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Övrigt	Fastigheten är friköpt

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Trädgårdstomt med gräsmatta, gång/-körbana av sten eller asfalt.
-----------	--

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Källare innehållande pannrum, tvättstuga, förrådsutrymme och 2 st garageplatser
------------	---

2014091006802

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund med bottenplatta av betong samt grundmurar av betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betongpannor, plåtdetaljer
Fönster	3-glas isolerglasfönster
Trapphus	1 st, vilplan med linoleummatta och målade betongväggar
Balkong/Terrass	Lägenheten på 1:a våning har en balkong/terrass
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Självdreg
El- och VA-anlutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Övrigt	-

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett	Tapet/målat
Kök	Parkett	Tapet/målat
Badrum	Kakel	Klinker
Utrustning i kök	Kyl/frys, elspis, spisfläkt och skåpinredning	
Utrustning i bad-/duschrum	Dusch/bad, tvättställ, wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastigheten Göteborg Kvillebäcken 51:17 förvärfas av bostadsrättsföreningen Ibsensgatan 19 för en summa om 6 581 000 kronor. Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar andelarna i Bibis Ekonomisk förening. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning*	6 581 000 kr
Fond	50 000 kr
Totalt	6 631 000kr

* Lagfartskostnaden beräknad om 1,5% på 4,8 mkr (köp av fastighet)

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 2 750 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	500 000 kr	3,00%	15 000 kr	15 000 kr	3-mån
Lån 2	500 000 kr	3,25%	16 250 kr	0 kr	2 år
Lån 3	500 000 kr	4,00%	20 000 kr	0 kr	4 år
Summa lån	1 500 000 kr				
Insatser	5 131 000 kr				
Totalt	6 631 000 kr		51 250 kr	15 000 kr	

*Rak amortering sker med 1% per år av det totala lånebeloppet

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. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 341 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsskötsel och löpande underhåll ombesörjes av föreningens medlemmar.

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. I tabellen nedan visas endast föreningens likviditetspåverkande kostnader, som då skall täckas av årsavgifterna. Tabellen tar inte hänsyn till avskrivningar. Avskrivningarna förutsätts att vara detsamma som amorteringarna bostadsrättsföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	66 250 kr	260
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	7 500 kr	29 kr
Ekonomisk förvaltning	22 000 kr	86 kr
Fastighetsskötsel/städning	0 kr	0 kr
Försäkring	6 000 kr	24 kr
Renhållning/soppantering	6 000 kr	24 kr
Vatten/avlopp/el	12 000 kr	47 kr
Värme bostäder/lokaler	30 000 kr	118 kr
Övrigt	3 500 kr	14 kr
Summa	87 000 kr	341 kr
Fastighetsskatt / Kommunal fastighetsavgift	7 112 kr	28 kr
Yttre fond, 0,45% av taxeringsvärde	12 497 kr	49 kr
Totalt	172 859 kr	678 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	160 859 kr
Hysesintäkter	12 000 kr
Totalt	172 859 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 3 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom finns 2 stycken garageplatser som hyrs ut av föreningen. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm 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)
1	1	4	rok	95	36,63%	1949995	58915	4910	620
2	2	4	rok	95	36,63%	1899995	58915	4910	620
3	3	2	rok	65	26,75%	1281010	43028	3586	662
Totalt lgh				255	100%	5131000	160859	13405	631
Garage				2 st					12 000
Totalt				255					12 000

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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	160859	164076	167357	170704	174118	177601	196086
Hysesintäkter	12000	12240	12485	12734	12989	13249	14628
Summa	172859	176316	179842	183439	187108	190850	210714
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	87000	88740	90515	92325	94172	96055	106053
Fastighetsavgift	7112	7254	7399	7547	7698	7852	8669
Yttre fond	12497	12746	13001	13261	13527	13797	15233
Summa	106609	108741	110915	113134	115396	117704	129955
Kapitalkostnader							
Låneräntor	51250	50800	50350	49900	49450	49000	46750
Avskrivningar	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Summa	66250	65800	65350	64900	64450	64000	61750
Årsresultat	0	1775	3577	5405	7261	9145	19008
Likviditet							
Ingående fond	50000						
Akkumulerat förvaltningsnetto	50000	51775	55352	60757	68018	77163	151761
Akkumulerad yttre fond	0	12497	25243	38244	51506	65032	147815
Likviditet	50000	64272	80594	99001	119523	142195	299576

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 631 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2 % från 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	631 kr	0,00%
Ränta + 2%	39 kr	6,22%
El, vatten och värme +25%	41 kr	6,53%
Hyresintäkt - 30%	14 kr	2,24%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	33 kr	5,18%

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. I beräkningen ingår även förändringen av fastighetsskatten.

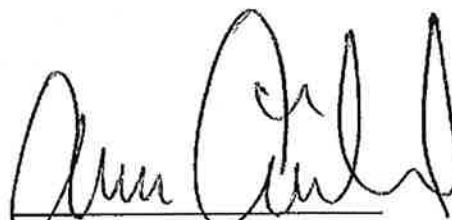
Inflationsprognos (kr/m ²)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	341	351	362	373	384	396	459
Räntekostnad	201	199	197	196	194	192	183
Övriga kostnader	136	140	144	148	153	157	162
Hyresintäkter	47	48	50	51	53	55	63
Avgift	631	642	653	665	678	690	741

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 är cirka-uppgifter och kan variera något.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall till bostadsrättsföreningen betala fastighetsel och hushållsel fördelat enligt andelstal.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2014-08-27


/ Milad Jafaei /


/ Anna Grönlund /


/ Mehrdad Jafaei /

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ibsensgatan 19, org.nr. 769621-6170, i Göteborgs kommun, undertecknad 2014-08-27, 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 med den angivna anskaffningskostnaden. 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, besiktningsprotokoll med underhållsplan, andelsöverlåtelseavtal med bilagor, transportöverlåtelseavtal, garanti osålda lägenheter, finansieringsoffert, reg.bevis och stadgar för Bibis ek.för., 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, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2014-09-04

Växjö 2014-09-04



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.

