

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Kommendantsängen 2:2, Göteborgs kommun, Västra
Götalands län, med organisationsnummer 769608-3828

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
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
11. Intyg ekonomisk plan

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen

Kommendantsängen 2:2

i Göteborg kommun, betygas

Sundsvall 13.2.2003

Clavia Sandberg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kommendantsägen 2:2 och som registrerats hos PRV har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Denna plan är underlag till beslut om förvärv i enlighet med bostadsrättslagens regler för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2004.

Teknisk besiktning har utförts 2003-09-16 och på vilken fondens storlek grundas.

Upplåtelsen beräknas ske i samband med tillträdet eller den dagen senare när den ekonomiska planen blivit registrerad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckningar	Göteborg Kommendantstängen 2:2 & 2:3
Adress	Sveagatan 1, Djupedalsgatan 2 & 4
Tomtens areal	1 081 m ²
Bostäder	2 730 m ²
Lokaler	<u>441 m²</u>
Summa uthyrbar area	3 171 m ²
Byggnadernas utformning	2 st flerbostadshus i 6 våningar, vind och källare.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan från 1893-09-15

Servitut/gemensamhetsanläggning	Del i Kommendantsängen GA:11 som avser gemensam gård.	
Gemensamma anordningar	Hissar, trapphus, lägenhetsförråd, källarutrymmen, gård, kabel-TV.	
Taxeringsvärde (2003)	Bostäder	20 294 000 kr
	Lokaler	3 288 000 kr
	Totalt	23 582 000 kr
	Taxeringsvärdet för 2004 beräknas efter ny fastighetstaxering (FFT04) att bli ca 26 500 000 kr varav 23 000 000 kr avser bostäder och ca 3 500 000 kr avser lokaler.	
	Värdeår 1977	
Försäkring	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad	

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaderna innehåller	30 st bostäder och 7 st lokaler.
Byggnadsår	ca 1907
Grundläggning	Komm. 2:2 - träpålar, grundmurar till fast berg. Komm. 2:3 - stålpålar (nya)
Stomme	Tegel
Lägenhetsskiljande väggar	Tegel
Bjälklag	Trä
Ytterväggar	Tegel
Yttertak	Plåt
Fasader	Puts och tegel mot gatan, plåt mot gården.
Hissar	2 st
Gemensamma tvättstugor	1 st

Uppvärmningssystem	Fjärrvärmeanslutet, vattenradiatorer,
Ventilation	Mekanisk frånluft.
El- och VA-anlutning	Kommunalt el- resp VA-nät. Elström 220/380 volt

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

Köksinredning	Eldspis, fläktkåpa, kyl-/frysskåp och skåpinredning av 1970-tals typ.
Badrum	Badkar eller duschplats, WC-stol och tvättställ. Plastmatta på golven och kakel på väggarna.
Golvbeläggningar	Parkett och plastmattor.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Utformning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/mån, kr	Hyresintäkter, kr		
106	1	4	rok	106	3,72%	1 064 121	55 742	4 645			
107	1	4	rok	130	4,52%	1 293 598	67 763	5 647			
108	2	4	rok	117	4,29%	1 226 921	64 270	5 356			
109	2	4	rok	130	4,67%	1 336 921	70 033	5 836			
110	3	4	rok	121	4,41%	1 260 767	66 043	5 504			
111	3	4	rok	130	4,67%	1 336 921	70 033	5 836			
112	4	4	rok	125	4,52%	1 294 613	67 816	5 651			
113	4	4	rok	130	4,67%	1 336 921	70 033	5 836			
114	5	4	rok	129	4,64%	1 328 459	69 589	5 799			
115	5	4	rok	127	4,58%	1 311 536	68 703	5 725			
117	1	2	rok	60	2,13%	609 189	31 911	2 659			
118	1	2	rok	60	2,13%	609 189	31 911	2 659			
119	2	2	rok	62	2,36%	676 499	35 437	2 953			
120	2	2	rok	60	2,22%	635 251	33 277	2 773			
121	3	2	rok	60	2,22%	635 251	33 277	2 773			
122	3	2	rok	62	2,36%	676 499	35 437	2 953			
123	4	2	rok	62	2,36%	676 499	35 437	2 953			
124	4	2	rok	60	2,22%	635 251	33 277	2 773			
125	5	2	rok	62	2,36%	676 499	35 437	2 953			
126	5	2	rok	60	2,22%	635 251	33 277	2 773			
203	1	3	rok	85	3,07%	878 983	46 044	3 837			
204	1	3	rok	89	3,19%	912 152	47 782	3 982			
205	2	3	rok	84	3,19%	913 844	47 870	3 989			
206	2	3	rok	89	3,34%	956 152	50 087	4 174			
207	3	3	rok	86	3,25%	930 768	48 757	4 063			
208	3	3	rok	88	3,31%	947 691	49 643	4 137			
209	4	3	rok	87	3,28%	939 229	49 200	4 100			
210	4	3	rok	88	3,31%	947 691	49 643	4 137			
211	5	3	rok	90	3,37%	964 614	50 530	4 211			
212	5	3	rok	91	3,40%	973 075	50 973	4 248			
20001			lokal	86					106 933		
10001			lokal	99					121 019		
10003			lokal	90							
10004			lokal	90							
10005			lokal	41					115 885		
10027			lokal	15					42 141		
10028			lokal	20					5 378		
									6 810		
				3171	100%	28 620 350	1 499 234	124 936	398 166		
									Extra intäkt Hos Pelle:	68 000	
										466 166	

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	41 300 000
Lagfartskostnad	620 350
Pantbrevskostnader	0
Fond *	3 000 000
Föreningsbildning	500 000
Totalt	45 420 350

* Fonden kommer att få tillskott i samband med att lgh 125, som är tom vid tillträdet, säljes på öppna marknaden.

4. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån	5 600 000	4,25	238 000
Lån	5 600 000	5,00	280 000
Lån	5 600 000	5,40	302 400
Totalt	16 800 000		
Insatser	28 620 350		
Totalt	45 420 350		820 400

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	820 400
Avskrivning/Amortering	140 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	20 000
Ek förv, årsavg mm	55 000
Försäkring	30 000
Fastighetsskötsel	130 000
Renhållning/sotning	70 000
Vatten/avlopp/el	120 000
Värme	310 000
Kabel-TV	25 000
Övrigt	10 000
Skatter **	0
Fastighetsskatt	150 000
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	85 000
Totalt	1 965 400

** Om alla bostäder blir bostadsrätter, blir efter höjningen av beräknat taxeringsvärde för år 2004, den statliga inkomstskatten 26 000 kr. I och med att det beräknas bli ett antal hyresrätter beräknas skatten att utebli.

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 499 234
Extra hyresintäkt hos pelle	68 000
Hyresintäkter	398 166
Totalt	1 965 400

8. EKONOMISK PROGNOSS

Kalkylperiod, år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Intäkter							
Årsavgifter	1 499 234	1 529 219	1 559 803	1 590 999	1 622 819	1 655 275	1 827 558
Hysesintäkter	466 166	475 489	484 999	494 699	504 593	514 685	568 254
S:a intäkter	1 965 400	2 004 708	2 044 802	2 085 698	2 127 412	2 169 960	2 395 812
Underhållskostnader							
Drift	-770 000	-785 400	-801 108	-817 130	-833 473	-850 142	-938 626
Yttre fond	-85 000	-86 700	-88 434	-90 203	-92 007	-93 847	-103 615
S:a underhållskostnader	-855 000	-872 100	-889 542	-907 333	-925 479	-943 989	-1 042 240
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-820 400	-820 400	-820 400	-820 400	-820 400	-820 400	-820 400
Avskrivning	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
S:a kapitalkostnader	-960 400	-960 400	-960 400	-960 400	-960 400	-960 400	-960 400
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849
Årsresultat	0	19 208	38 800	58 784	79 168	99 959	210 322

Ingående fond *	3 000 000						
Akkumul. förvaltningsnett	3 000 000	3 019 208	3 058 008	3 116 792	3 195 960	3 295 919	4 122 434
Akkumul. yttre fond	0	85 000	171 700	260 134	350 337	442 343	930 726
Likviditet	3 000 000	3 104 208	3 231 442	3 380 429	3 551 604	3 745 410	5 070 075

* Fonden kommer att få tillskott i samband med att lgh 125, som är tom vid tillträdet, säljes på öppna marknaden.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflation 3%

Kalkylperiod, år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <i>höjning 3%</i>	1 499 234	1 544 211	1 590 537	1 638 253	1 687 401	1 738 023	2 014 845
Hysesintäkter	466 166	480 151	494 556	509 392	524 674	540 414	626 488
S:a intäkter	1 965 400	2 024 362	2 085 093	2 147 646	2 212 075	2 278 437	2 641 333
S:a underhållskostnader	-855 000	-880 650	-907 070	-934 282	-962 310	-991 179	-1 149 049
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-820 400	-820 400	-820 400	-820 400	-820 400	-820 400	-820 400
Avskrivning	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
S:a kapitalkostnader	-960 400	-960 400	-960 400	-960 400	-960 400	-960 400	-960 400
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-150 000	-154 500	-159 135	-163 909	-168 826	-173 891	-201 587
Årsresultat	0	28 812	58 488	89 055	120 539	152 967	330 297

Ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 2, 5 & 8 år.

Kalkylperiod, år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <i>höjning 2,5%</i>	1 499 234	1 536 715	1 575 133	1 614 511	1 654 874	1 696 246	1 919 146
Hysesintäkter	466 166	475 489	484 999	494 699	504 593	514 685	568 254
S:a intäkter	1 965 400	2 012 204	2 060 132	2 109 210	2 159 467	2 210 931	2 487 400
S:a underhållskostnader	-855 000	-872 100	-889 542	-907 333	-925 479	-943 989	-1 042 240
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-820 400	-820 400	-876 400	-876 400	-876 400	-932 400	-988 400
Avskrivning	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
S:a kapitalkostnader	-960 400	-960 400	-1 016 400	-1 016 400	-1 016 400	-1 072 400	-1 128 400
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849
Årsresultat	0	26 704	-1 870	26 296	55 223	28 929	133 911

Inflation 3% samt ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 2, 5 & 8 år

Kalkylperiod, år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <i>höjning 3%</i>	1 499 234	1 544 211	1 590 537	1 638 253	1 687 401	1 738 023	2 014 845
Hysesintäkter	466 166	480 151	494 556	509 392	524 674	540 414	626 488
S:a intäkter	1 965 400	2 024 362	2 085 093	2 147 646	2 212 075	2 278 437	2 641 333
S:a underhållskostnader	-855 000	-880 650	-907 070	-934 282	-962 310	-991 179	-1 149 049
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-820 400	-820 400	-876 400	-876 400	-876 400	-932 400	-988 400
Avskrivning	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
S:a kapitalkostnader	-960 400	-960 400	-1 016 400	-1 016 400	-1 016 400	-1 072 400	-1 128 400
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-150 000	-154 500	-159 135	-163 909	-168 826	-173 891	-201 587
Årsresultat	0	28 812	2 488	33 055	64 539	40 967	162 297

**10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE
AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS
EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE**

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. 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 3 (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. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

Göteborg 2014-01-22
Ort/datum

Johan Erlandsson
Johan Erlandsson

Klas Ålander
Klas Ålander

Lena Jacobson
Lena Jacobson

STEFAN ENGBERG
STEFAN ENGBERG

Johnny Ohman
Johnny Ohman

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Kommendantsängen 2:2*, org nr 769608-3828, får härmed avge följande intyg.

För bedömning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

Föreningsstadgar

Registreringsbevis

Fastighetsdatautdrag

Värdelista

Protokoll från teknisk besiktning, Conny Johansson, 2004-01-21

2 utkast till köpekontrakt

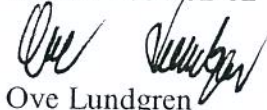
Hysesavtal

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig.

Den ekonomiska planen med däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbar för mig. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Malmö 2004-02-02



Ove Lundgren

(Av Boverket förordnad intygsgivare)

Forum Fastighetsekonomi AB

Box 17178

200 10 MALMÖ

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSCATAN 29
BOX 7044
103 86 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNGATAN 64
611 32 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41

REPSLAGAREGATAN 12
602 32 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

HOLMGATAN 4
BOX 17178
200 10 MALMÖ
TEL 040-12 87 60
FAX 040-12 87 65

Org.nr. 55 64 26-1765

DROTTNINGGATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-13 56 70
FAX 031-13 59 80



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kommendantsängen 2:2 i Göteborgs kommun 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför 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. Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen

- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Utkast till köpeavtal för de två fastigheterna.
- Hyresavtal, lokal.
- Lägenhetslista med nuvarande hyror, andelstal mm.
- Värde lista
- Protokoll, teknisk besiktning

Göteborg 2004-02-02

Forum Fastighetsekonomi AB



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29
BOX 7044
103 86 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNCATAN 64
611 32 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41

REPSLAGAREGATAN 12
602 32 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

HOLMGATAN 4
BOX 17178
200 10 MALMÖ
TEL 040-12 87 60
FAX 040-12 87 65

Org.nr 55 64 26-1765

DROTTNINGGATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-13 56 70
FAX 031-13 59 80

