

2023122202009

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KORSVÄGEN



Bostadsrättsföreningen Korsvägen har 2023 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

för sin verksamhet i samband med föreningens övertagande av fastigheten
Göteborg Heden 31:7.

**Bostadsrättsföreningen Korsvägen, org. nr. 769641–9923, Göteborgs kommun,
Västra Götalands län.**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys I
11. Känslighetsanalys II
12. Särskilda förhållanden

BILAGA

Intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Korsvägen som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober/november 2023.

Upplåtelser beräknas ske efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad. Inflyttning har redan skett.

Den ekonomiska planens avsikt är att redovisa att beräknade avgifter är riktiga och stämmer överens med handlingarna samt att beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar då den även ska ligga till grund för upprättande av förhandsavtal.

Fastigheten ägs innan förvärvet av lägenhetsinnehavarna gemensamt genom ett s.k. privat bostadsföretag (äkt bostadsföretag), Fastighets Aktiebolaget Korsvägen, org. nr. 556019-9035. Förvärvet grundar sig på aktieägarnas önskan att ändra formen för ägande till bostadsrätt.

Förvärvet går till så att Korsvägen 1 i Göteborg Ekonomisk Förening, org. nr. 769641-9923, förvärvar samtliga aktier i aktiebolaget. Som helägt dotterbolag fusioneras aktiebolaget med den ekonomiska föreningen. Den ekonomiska föreningen omregistreras därefter till bostadsrättsföreningen.

Finansiering av framtida reparationer och förbättringar kommer ske genom utnyttjande av de medel som avsätts till yttre fond. Underhållsplan kommer att upprättas och något omedelbart underhållsbehov finns ej.

Genom sitt tidigare ägande av fastigheten är samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen och dess styrelse väl förtrogna med förhållandena i fastigheten, de enskilda lägenheterna och kostnaderna för fastighetens drift.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är rak/linjär och anges med två belopp (9. Ekonomisk Prognos). Avskrivningsbeloppet påverkar inte föreningens likviditet.

Som avskrivningsmetod avses användas K2-metoden.

Föreningen beräknas bli ett s.k. äkt bostadsföretag.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Göteborg Heden 31:7	
Adress	Korsvägen 1, 411 34 Göteborg, Södra Vägen 38, 412 54 Göteborg samt Skånegatan 39, 412 52 Göteborg	
Byggnadens utformning	En byggnad med 6 våningar. Vind och källare finns. Antal lägenheter är 18 st.	
Nybyggnadsår	1911/1912	
Tomtareal	1 311 m ²	
Bostäder	3 831 m ²	
Lokaler	408 m ²	
Summa uthyrbar area	4 239 m ²	
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1884-06-13, 1886-07-03 samt 1952-04-03	
Servitut/GA	Fastigheten belastas ej av några inskrivna servitut. Fastigheten ingår inte i någon GA.	
Gemensamma anordningar	Gårdsyta, trapphus, cykelförråd, gemensamma anordningar för sophantering. Uppvärmning, VA samt viss EL/gas. Föreningen har 6 parkeringsplatser varav 5 arrenderas ut i dagsläget. Den sjätte parkeringen används till gästparkering. Parkeringarna arrenderas ut via sidoavtal.	
IT-anslutning	Bredband genom Tele2 och Telia.	
Taxeringsvärde 2022:	Byggnad	45 400 000 kronor
	Bostäder	39 000 000 kronor
	Lokaler	6 400 000 kronor
	Mark	76 000 000 kronor
	Bostadsmark	71 000 000 kronor
	<u>Lokalmark</u>	<u>5 000 000 kronor</u>
	Totalt:	121 400 000 kronor
Värdeår	1929	
Försäkring	Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad.	

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	En byggnad med 18 st lägenheter. Byggnaden består av 6 våningsplan. Källare och vind finns.
Byggnadsår	1911/1912
Grundläggning	Gjuten platta och stålplålar ner till berg.
Stomme	Tegelpelare och tegelväggar
Bjälklag	Trä
Yttertak	Glaserat tegel och bandtäckning
Fasader	Tegel mot gata. Putsad fasad mot gård.
Balkonger	Balkonger mot gatan har gjuten platta och smidesstaket. Balkonger mot gården är helt i plåt.
Fönster	Kopplade fönster med tjockare glas i innerbågen mot gatan.
Ytterdörrar	Trä
Trappa	Marmor
Hiss	2 st
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med radiator
Ventilation	Självdreg samt AC i två lokaler
El-/gas- och VA-anslutning	Kommunalt el-/gas- resp VA-nät.

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBEKRIVNING

Kök	Gas-, Elspis, kyl/frys, inredning av varierande standard.
Badrum	Dusch, tvättställ, toalettstol. På golv varierande ytskikt, klinker/sten/marmor. Väggar med varierande ytskikt kakel/marmor/sten.
Väggar	Målad puts/gips
Golvbeläggningar	Parkettgolv genomgående i lägenheterna. I badrum klinker.
Tak	Målat

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFNING

Anskaffningskostnad Fastighet	20 000 000
Lagfart	0
Pantbrevskostnad	0
Föreningsbildning/Bolagsförvärv mm	1 500 000
Totalt	21 500 000

4. FINANSIERINGSPLAN/LÅN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta	Amortering***
Lån 3 månader	19 500 000	4,72	920 400	0
Totalt	19 500 000		920 400	0
Insatser	2 000 000			
	0			
Totalt	21 500 000			

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	920 400
Avskrivning *	202 145
Övrig avskrivning	
Driftskostnader:**	
Löpande underhåll	50 000
Fastighetsförvaltning inkl. revisor	90 000
Försäkring	70 000
Värme	550 000
Fastighetsskötsel/städning	82 000
Renhållning/Återvinning/Sotning/snöjour	53 000
Vatten/avlopp	76 000
Kabel-TV	16 000
Fastighets el	35 000
Hiss	30 000
Övrigt	116 176
Skatter/Avgift	145 000
Fondavsättning yttre	242 800
Totalt	2 678 521

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 244 376
Parkering	72 000
Hysesintäkter lokaler	1 160 000
Återläggning avskrivning	202 145
Totalt	2 678 521

*=Avskrivning enligt en linjär (rak) plan av byggnadsvärdet.

**=Driftskostnaderna är beräknade efter verkliga kostnader och normalförbrukning.

Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

***=Lånet är amorteringsfritt.

7. BERÄKNING AV NYCKELTAL

Anskaffningskostnad / kvm (BOA/LOA)	5 072 kr
Anskaffningskostnad / kvm (BTA)	4 073 kr
Belåning / kvm (BOA)	5 090 kr
Insats / kvm (BOA)	522 kr
Driftskostnader / kvm (BOA/LOA)	276 kr
Årsavgift / kvm (BOA)	325 kr
Positivt kassaflöde / kvm (BOA)	63 kr
Avsättning till underhållsfond / kvm (BOA)	63 kr

2023122202016

8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Adress	Vån plan	Antal rum	Utförning	Yta	Andelstal	Insats, kr	* Årsavgift, kr	Årsavgift/kvartal, kr	Årsavgift/mån, kr
1001	Södra V 38	BV	4	rok	134,0	3,447%	69 956	42 892	10 723	3 574
1101	Södra V 38	1	6	rok	242,0	6,307%	126 338	78 488	19 622	6 541
1102	Södra V 38	1	5	rok	214,0	5,771%	111 720	71 808	17 952	5 984
1201	Södra V 38	2	7	rok	265,0	6,907%	138 345	85 948	21 487	7 162
1202	Södra V 38	2	7	rok	319,0	8,315%	166 536	103 464	25 866	8 622
1301	Södra V 38	3	6	rok	239,0	6,229%	124 772	77 516	19 379	6 460
1302	Södra V 38	3	7	rok	276,0	7,194%	144 088	89 516	22 379	7 460
1401	Södra V 38	4	7	rok	267,0	6,960%	139 389	86 604	21 651	7 217
1402	Södra V 38	4	8	rok	303,0	7,898%	158 183	98 276	24 569	8 190
1501	Södra V 38	5	7	rok	273,0	7,116%	142 522	88 544	22 136	7 379
1502	Södra V 38	5	8	rok	291,0	7,585%	151 919	94 384	23 596	7 865
1101	Skåneg. 39	1	3	rok	120,0	3,128%	62 647	38 920	9 730	3 243
1102	Skåneg. 39	1	4	rok	145,0	3,780%	75 698	47 032	11 758	3 919
1201	Skåneg. 39	2	4	rok	152,0	3,962%	79 353	49 300	12 325	4 108
1301	Skåneg. 39	3	4	rok	121,0	3,154%	63 169	39 244	9 811	3 270
1302	Skåneg. 39	3	3	rok	100,0	2,606%	52 206	32 432	8 108	2 703
1401	Skåneg. 39	4	5	rok	186,0	4,848%	97 103	60 328	15 082	5 027
1501	Skåneg. 39	5	5	rok	184,0	4,796%	96 058	59 680	14 920	4 973
Summa BOA					3831,0	100,000%	2 000 000	1 244 376	311 094	103 698
Lokal 1	Skåneg. 39	BV		lok	78,0			251 126	62 782	20 927
Lokal 2	Korsvägen 1	BV		lok	100,0			311 016	77 754	25 918
Lokal 3	Korsvägen 1	BV		lok	230,0			597 858	149 465	49 822
Summa LOA					408,0			1 160 000	290 000	96 667
					4239,0		2 000 000	2 404 376	601 094	200 365

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel genomsnittligt fn. beräknad till ca 12 000 - 13 000 kr/år vilket medför ca 61 kr/ kvm.

Tillkommande abonnemang för bredband tecknas separat och kostnaden varierar efter önskat utbud.

9. EKONOMISK PROGROS

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 244 376	1 269 264	1 294 649	1 320 542	1 346 953	1 373 892	1 516 887	1 674 766
Intäkter arrende parkering	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 903
Hysesintäkter lokaler	1 160 000	1 183 200	1 206 864	1 231 001	1 255 621	1 280 734	1 414 034	1 561 207
S:a intäkter	2 476 376	2 525 904	2 576 422	2 627 950	2 680 509	2 734 119	3 018 689	3 332 876
Drift- och underhållskostnader								
Drift	-1 168 176	-1 191 540	-1 215 370	-1 239 678	-1 264 471	-1 289 761	-1 424 000	-1 572 211
Yttre fond	-242 800	-247 656	-252 609	-257 661	-262 815	-268 071	-295 972	-326 777
S:a drift- och underhållskostnader	-1 410 976	-1 439 196	-1 467 979	-1 497 339	-1 527 286	-1 557 832	-1 719 972	-1 898 988
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-920 400	-920 400	-920 400	-920 400	-920 400	-920 400	-920 400	-920 400
Avskrivning	-202 145	-202 145	-202 145	-202 145	-202 145	-202 145	-202 145	-202 145
S:a kapitalkostnader	-1 122 545	-1 122 545	-1 122 545	-1 122 545	-1 122 545	-1 122 545	-1 122 545	-1 122 545
Återläggning avsättning yttre fond	242 800	247 656	252 609	257 661	262 815	268 071	295 972	326 777
Övriga kostnader								
Skatt/Avgift*	-145 000	-147 900	-150 858	-153 875	-156 953	-160 092	-176 754	-195 151
Årsresultat efter skatt	40 655	63 919	87 648	111 852	136 540	161 722	295 389	442 969
Årsresultat inkl. övrig avskrivning**	40 655	63 919	87 648	111 852	136 540	161 722	295 389	442 969
Avsättning yttre fond **	242 800	247 656	252 609	257 661	262 815	268 071	295 972	326 777
Ingående fond+likvida medel	1 000 000	1 490 456	1 766 329	2 047 720	2 334 738	2 627 497	4 181 496	5 897 236
Sammanlagd likviditet	1 242 800	1 513 720	1 790 058	2 071 924	2 359 426	2 652 679	4 209 298	5 927 933

*=Fastlighetsavgift utgår med 1 589 kr per bostadslägenhet uppräknat med index till år 16 samt fastighetsskatt lokaler.

**=En kontant avsättning av medel för reparationer mm, att användas efter styrelsen/ föreningens beslut.

10. KÄNSLIGETSANALYS I

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 244 376	1 269 264	1 294 649	1 320 542	1 346 953	1 373 892	1 516 887	1 674 766
Årsavgift Kr/kvm/år	325	331	338	345	352	359	396	437
Årlig ändring av nivå på årsavgiften*	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	1 244 376	1 464 264	1 489 649	1 515 542	1 541 953	1 568 892	1 711 887	1 869 766
Årsavgift Kr/kvm/år	325	382	389	396	402	410	447	488
Årlig ändring av nivå på årsavgiften*	0,0%	15,4%	15,1%	14,8%	14,5%	14,2%	12,9%	11,6%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet								
Årsavgifter	1 244 376	1 273 223	1 298 609	1 324 502	1 350 912	1 377 851	1 520 847	1 678 726
Årsavgifter Kr/kvm/år	325	332	339	346	353	360	397	438
Årlig ändring av nivå på årsavgiften*	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%

*Årsavgiftens ändring beräknas i förhållande till avgiften i den ekonomiska prognosen som anges överst.

2023122202019

11. KÄNSLIGHETSANALYS II

Känslighetsanalys II upprättas inte då samtliga lägenheter i fastigheten upplåts med bostadsrätt.

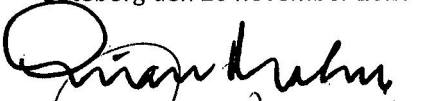
2023122202020



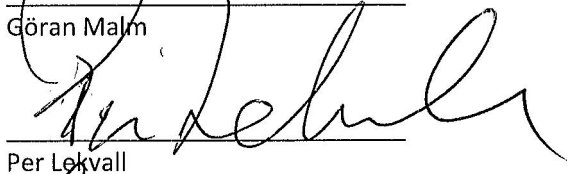
12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- 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 andelstal.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. 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.
Drifstkostnaderna är beräknade efter faktisk förbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.
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.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel och abonnemang för bredband/telefoni samt ev. arrenderad parkering.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Göteborg den 20 november 2023



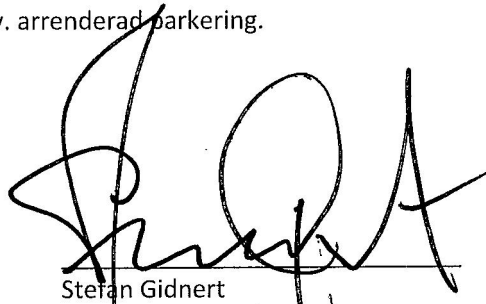
Göran Malm



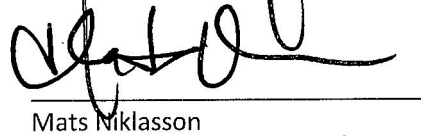
Per Lekvall



Dag Strömquist



Stefan Gidnert



Mats Niklasson

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen, från 2023-11-20, för Bostadsrättsföreningen Korsvägen, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769641-9923, 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.

Bostadsrättsföreningens fastighet har besökts av medintygsgivaren i samband med detta intyg.

Intyget avser en slutlig kostnad baserad på nuvarande ägarbolags balansräkning.

Bostadsrätterna är redan ianspråktagna för boende och de boende kommer att förvärva dem.

Fastigheten saknar gällande energideklaration och OVK-protokoll.

På grund av fastighetens skick och belåningsgrad bedöms ingående underhållsfond och avsättning till fond vara tillräcklig.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos If.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

	Datering
- Uppdragsbeställning	2023-11-21
- Fusionshandlingar	2020-01-01
- Registreringsbevis visande klar fusion	
- Stadgeförslag	
- Ansökan om lagfart	2023-11-20
- Fastighetsdatautdrag	2023-11-06
- Årsredovisning för Fastighets AB Korsvägen	FÄÖR ÅR 2022
- PM från styrelsen avseende fastighetens skick	2023-11-24
- Foton från fastigheten från Medintygsgivaren	november 2023
- Avisering lånebetalning	2023-11-04
- Energideklaration	2009-06-02
- Övriga fusionshandlingar	

Kungälv 2023-11-20



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke



Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Korsvägen** (769641 - 9923) 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.

Bostadsrättsföreningens fastighet har besökts 2023-11-22 av undertecknad.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en slutlig kostnad.

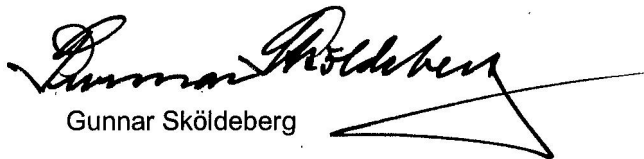
Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget If.

Handlingar som legat till grund för granskningen finns redovisade i bilagan.

Göteborg 20 november 2023


Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för brf Korsvägen

Handling	Upprättare	Datum
Uppdragsbeställning	Brf Korsvägens styrelse (under bildande)	2023-11-21
Föreningsstadgar, brf Korsvägen (under bildande, ej antagna)	Brf, konstituerande stämma	2023-xx-xx ej daterade
Registreringsbevis, Korsvägen 1 i Göteborg ekonomisk förening	Bolagsverket	2023-11-20
Fastighetsdatautdrag	Bisnode / InfoTorg	2023-11-07
Ritningar, nybyggnad		År 1911
Årsredovisning	Fastighets AB Korsvägen	2022-01-01--12-31
Protokoll, styrelsen (anatgande av fusionsplan)	Korsvägen 1 i Göteborg Ekonomisk Förening	2023-09-03
Protokoll, styrelsen (anatgande av fusionsplan)	Fastighets Aktiebolaget Korsvägen	2023-09-03
Fusionsplan med fullmakter	Korsvägen 1 i Göteborg Ekonomisk Förening Fastighets Aktiebolaget Korsvägen	2023-09-01
Intyg med anledning av fusion	Korsvägen 1 i Göteborg Ekonomisk Förening Fastighets Aktiebolaget Korsvägen	2023-09-01
Revisorsyttrande	Mikael Sigvardsson, auktoriserad revisor	2023-09-10
Anmälan om fusion av dotteraktiebolag, Ekonomisk förening	Göran Malm, Korsvägen 1 i Göteborg ek. före. och Fastighets Aktiebolaget Korsvägen	2023-09-01
Ansökan om lagfart och registreringsbevis med info om fusion	Ingela Hansson, Wåhlin Advokater AB	2023-07-03
Låneavi	Handelsbanken	2023-11-04
Kompletterande PM rörande fastigheten Heden 31:7	Fastighets AB Korsvägen	2023-11-24
Foton	Gunnar Sköldeberg	2023-11-22
Energideklaration	Ranböll Sverige AB	2009-06-02

2023122202024