

## EKONOMISK PLAN

för

**Bostadsrättsföreningen Bagaregården 27:3**, Göteborgs kommun, Västra  
Götalands län, med organisationsnummer 769614-2590.

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
11. Intyg ekonomisk plan

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bagaregården 27:3 som registrerats hos Bolagsverket 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 avtalad köpeskilling för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i våren 2006.

Teknisk besiktning, på vilken fondens storlek grundas, har utförts 2006-05-30.

Upplåtelser och tillträdet beräknas ske i september 2006 eller den dagen senare när den ekonomiska planen blivit registrerad.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Göteborg Bagaregården 27:3
Adress	Lilla Munkebäcksgatan 13
Tomternas areal	1 937,8 m <sup>2</sup>
Bostäder	954 m <sup>2</sup>
Lokaler	<u>0 m<sup>2</sup></u>
Summa uthyrbar area	954 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	Flerbostadshus

Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1937-06-18 Tomtindelning 1938-10-28	
Servitut/gemensamhetsanläggning	Villaservitut	
Gemensamma anordningar	Tvättstuga, förråd, trädgård	
Taxeringsvärde (2004)	Byggnad	4 392 000 kr
	Mark	<u>2 408 000 kr</u>
	Total	6 800 000 kr
Värdeår	1980	
Försäkring	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad	

#### **KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING**

Byggnaden innehåller	16 st bostäder
Byggnadsår	ca 1939. Totalrenoverat 1982.
Grundläggning	Betongplintar på jord/bergfyllning
Stomme	Betong och trä
Yttertak	Taktegel
Fasader	Träpanel och "bottenbräda" av masonit
Fönster	Träfönster
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp VA-nät.

## KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

Köksinredning	Eldspis, fläkt, kyl-/frys och skåpinredning av 1980-tals standard
Badrum	Dusch eller badkar, WC-stol och tvättställ. Plastmatta/klinker på golven och delvis kakel på väggarna.
Golvbeläggningar	Varierande exempelvis plastmatta, linoleum.
Övrigt	Lägenheterna på bottenvåningen har uteplats och övriga har balkong. Yt- och tätskikt i badrummen kommer att renoveras i samband med ombildningen.

### 3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	13 700 000
Lagfartskostnad	206 325
Pantbrevskostnader	0
Fond	2 700 000
Föreningsbildning	250 000
<b>Totalt</b>	<b>16 856 325</b>

### 4. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån	2 000 000	3,00	60 000
Lån	2 000 000	3,75	75 000
Lån	2 000 000	4,50	90 000
Totalt	6 000 000		
<b>Insatser</b>	<b>10 856 325</b>		
<b>Totalt</b>	<b>16 856 325</b>		<b>225 000</b>

### 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	225 000
Amortering/avskrivning	80 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	20 000
Ekonomisk förv. årsavg mm	25 000
Försäkring	15 000
Fastighetsskötsel	30 000
Renhållning/sotning	18 000
Vatten/avlopp/el	36 000
Värme	90 000
Kabel-TV	16 000
Övrigt	30 000
Skatter	0
Fastighetsskatt	34 000
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	20 400
<b>Totalt</b>	<b>639 400</b>

### 6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	619 000
Hysesintäkt garage	20 400
<b>Totalt</b>	<b>639 400</b>

## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF BAGAREGÅRDEN 27:3

Lgh nr	Antal rum	Utformning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/mån, kr
1	3	rok	61	6,47%	702 274	40 042	3 337
2	2	rok	48	5,18%	561 819	32 033	2 669
3	3	rok	61	6,47%	702 274	40 042	3 337
4	2	rok	48	5,18%	561 819	32 033	2 669
5	2	rok	58	5,94%	644 439	36 744	3 062
6	3	rok	69	7,08%	768 370	43 811	3 651
7	3	rok	69	7,08%	768 370	43 811	3 651
8	3	rok	68	7,00%	760 108	43 339	3 612
9	3	rok	68	7,00%	760 108	43 339	3 612
10	3	rok	67	6,93%	751 846	42 868	3 572
11	3	rok	68	7,00%	760 108	43 339	3 612
12	2	rok	48	5,18%	561 819	32 033	2 669
13	3	rok	61	6,47%	702 274	40 042	3 337
14	2	rok	48	5,18%	561 819	32 033	2 669
15	3	rok	61	6,47%	702 274	40 042	3 337
16	2	rok	51	5,40%	586 605	33 447	2 787
			<b>954</b>	<b>100,00%</b>	<b>10 856 325</b>	<b>619 000</b>	<b>51 583</b>

## 8. EKONOMISK PROGNOSS BRF BAGAREGÅRDEN 27:3

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	619 000	631 380	644 008	656 888	670 026	683 426	754 558
Hysesintäkter	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	24 867
<b>S:a intäkter</b>	639 400	652 188	665 232	678 536	692 107	705 949	779 425
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-280 000	-285 600	-291 312	-297 138	-303 081	-309 143	-341 318
Yttre fond	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-24 867
<b>S:a underhållskostnader</b>	-300 400	-306 408	-312 536	-318 787	-325 163	-331 666	-366 186
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Avskrivning/ Amortering	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-305 000	-305 000	-305 000	-305 000	-305 000	-305 000	-305 000
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt *	-34 000	-34 680	-35 374	-36 081	-36 803	-37 539	-41 446
Statlig inkomstskatt**	0	0	0	0	0	-65	-6 629
<b>Årsresultat</b>	0	6 100	12 322	18 668	25 142	31 680	60 164
<b>Ingående fond ***</b>	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
<b>Ackumul. yttre fond</b>	20 400	41 208	62 432	84 081	106 162	128 686	248 242
<b>Likviditet</b>	2 720 400	2 747 308	2 780 854	2 821 171	2 868 395	2 922 597	3 284 878

\* = Fastighetsskatten är beräknad efter nu gällande regler om en skatt på 0,5 % av taxeringsvärdet för bostäder.

\*\* = 3% av taxeringsvärdet - låneräntor x 28%.

\*\*\* = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 2 700 000 kr. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarade mån.

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS BRF BAGAREGÅRDEN 27:3

### Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <b>höjning 2,0%</b>	619 000	631 380	644 008	656 888	670 026	683 426	754 558
Hysesintäkter	20 400	21 012	21 642	22 292	22 960	23 649	27 416
<b>S:a intäkter</b>	639 400	652 392	665 650	679 179	692 986	707 075	781 973
<b>S:a underhållskostnader</b>	-300 400	-309 412	-318 694	-328 255	-338 103	-348 246	-403 712
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Avsk./ Amort.	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-305 000	-305 000	-305 000	-305 000	-305 000	-305 000	-305 000
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt	-34 000	-35 020	-36 071	-37 153	-38 267	-39 415	-45 693
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	-1 289	-3 218	-13 765
<b>Årsresultat</b>	0	2 960	5 885	8 771	10 327	11 196	13 803

### Ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 3 & 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <b>höjning 2,5 %</b>	619 000	634 475	650 337	666 595	683 260	700 342	792 372
Hysesintäkter	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	24 867
<b>S:a intäkter</b>	639 400	655 283	671 561	688 244	705 342	722 865	817 240
<b>S:a underhållskostnader</b>	-300 400	-306 408	-312 536	-318 787	-325 163	-331 666	-366 186
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-225 000	-225 000	-225 000	-245 000	-245 000	-265 000	-325 000
Avsk./ Amort.	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-305 000	-305 000	-305 000	-325 000	-325 000	-345 000	-405 000
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt	-34 000	-34 680	-35 374	-36 081	-36 803	-37 539	-41 446
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årsresultat</b>	0	9 195	18 651	8 376	18 376	8 660	4 608

### Ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 3 & 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <b>höjning 3,0 %</b>	619 000	637 570	656 697	676 398	696 690	717 591	831 884
Hysesintäkter	20 400	21 012	21 642	22 292	22 960	23 649	27 416
<b>S:a intäkter</b>	639 400	658 582	678 339	698 690	719 650	741 240	859 300
<b>S:a underhållskostnader</b>	-300 400	-309 412	-318 694	-328 255	-338 103	-348 246	-403 712
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	-225 000	-225 000	-225 000	-245 000	-245 000	-265 000	-325 000
Avsk./ Amort.	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-305 000	-305 000	-305 000	-325 000	-325 000	-345 000	-405 000
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt	-34 000	-35 020	-36 071	-37 153	-38 267	-39 415	-45 693
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årsresultat</b>	0	9 150	18 575	8 282	18 280	8 579	4 894




## 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDEAV 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 20/8-06  
Ort/datum

  
Hans Fagerlin

  
David Gustafsson

  
Maria Melltorp

  
Håkan Tejemark

### **Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bagaregården 27:3*, org nr 769614-2590, får härmed avge följande intyg.

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

Föreningsstadgar

Registreringsbevis

Fastighetsfakta från Infotorg

Värdelista

Protokoll från teknisk besiktning, upprättat av Conny Johansson, 2006-08-15.

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 2006-08-26



Ove Lundgren

(Av Boverket förordnad intygsgivare)

Forum Fastighetsekonomi AB

Box 17178

200 10 MALMÖ

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 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 Bagaregården 27:3 i Göteborgs kommun, organisationsnummer 769614-2590, 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
- Köpekontrakt
- Hyreslista
- Värde lista lägenheter
- Protokoll, teknisk besiktning,

Göteborg 2006-09-04

**Forum Fastighetsekonomi AB**



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org.nr. 55 64 26-1765

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50 FAX 08-24 85 95	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50 FAX 031-13 59 80	HOLMGATAN 4 BOX 17178 200 10 MALMÖ TEL 040-12 87 60 FAX 040-12 87 65	REPSLAGAREGATAN 12 602 32 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21 FAX 011-10 34 33	VÄSTRA KVARNGATAN 64 611 32 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72 FAX 0155-28 62 41
--	---	--	---	---

