

**EKONOMISK PLAN**  
för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

***HEDEN 21:8***  
***i GÖTEBORG***

# EKONOMISK PLAN

för

**Bostadsrättsföreningen Heden 21:8 (org.nr. 769612-7914) Göteborgs kommun, Västra Götalands län.**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
1. Allmänt	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Taxeringsvärde	5
4. Föreningens anskaffningskostnad	6
5. Finansiering	6
6. Föreningens årliga kostnader	7
7. Föreningens årliga intäkter	8
8. Lägenhetsredovisning	8
9. Ekonomisk prognos	9
10. Känslighetsanalys	9
11. Särskilda förhållanden	10
11. Intyg ekonomisk plan	Separata dokument

## 1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8 (769612-7914) har sitt säte i Göteborg och är registrerad hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna 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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande gjorda bedömningar. Fondens storlek grundar sig på besiktningsutlåtande upprättat av FB Engineering AB i april 2004.

Upplåtelse av bostadslägenheterna med bostadsrätt beräknas ske i samband med tillträdet av fastigheten. Tillträdet beräknas ske 2005-12-28.

## 2. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Heden 21:8
<i>Adress</i>	Bohusgatan 2 och Sten Sturegatan 10, 411 39 Göteborg.
<i>Tomtens areal</i>	937,2 kvm.
<i>Uthyrbar area</i>	

	<i>kvm</i>	<i>st</i>
Bostäder med bostadsrätt	1 908	13
hyreslägenheter	241	2
Lokaler	168	
<b>Summa</b>	<b>2 317</b>	

*Anmärkning: Föreningen planerar att senare upplåta två lägenheter på vinden om sammanlagt 319 kvm.*

<i>Planförhållanden</i>	Detaljplan från 1884 och tomtindelning från 1885.
<i>Servitut</i>	Inga inskrivna servitut finns.
<i>Nyttjanderätt</i>	En inskriven nyttjanderätt för bostad från 1930-06-10 finns. Bedöms sakna aktualitet.
<i>Gemensamhetsanläggning</i>	Inga andelar i gemensamhetsanläggningar finns.
<i>Försäkring</i>	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

### **Byggnadsbeskrivning**

<i>Byggnadsår</i>	cirka 1900-1905.
<i>Ombyggnadsår</i>	-
<i>Byggnadstyp</i>	1 st flerbostadshus i fem våningar, vind samt källare.
<i>Källarväggar</i>	Murade tegelväggar.
<i>Bärande stomme</i>	Murade tegelväggar.
<i>Bjälklag</i>	Troligtvis trä med putsad undersida.
<i>Yttertak</i>	Falsad takplåt, målad 2002.
<i>Fönsterbleck och stuprör</i>	Målad plåt.
<i>Fönster</i>	Träfönster med kopplade bågar på gårdsfasader och 3-glas isolerrutor på gatufasader.
<i>Fasader</i>	Putts på gårdsfasader och tegel på gatufasader.
<i>Entré/trapphus</i>	Entré/trapphus är med golvbeläggning av sten från byggnadsåret. Väggar med målad puts i gott skick.  En hiss finns. Tre st trapphus med två ingångar (Bohusgatan respektive Sten Sturegatan).
<i>Undergrund</i>	Lera.
<i>Uppvärmningssystem</i>	Vattenburen fjärrvärme.
<i>Ventilation</i>	Självdreg.
<i>Tvättstuga</i>	1 st gemensam med modern utrustning.
<i>Anslutningar</i>	El, fjärrvärme, VA och kabel-TV.
<i>Lägenhetsbeskrivning</i>	15 st. lägenheter med en sammanlagd boarea på 2.149 kvm. Därtill kommer planerade två vindslägenheter på sammanlagt 319 kvm.
<b>Övrigt</b>	9 st P-platser på gård, 4 st P-platser hyres externt och upplåtes till bostadsrättshavarna.

*Underhållsskick etc.*

Enligt den tekniska besiktningen utgör det invändiga underhållsbehovet av putslagning och ommålning av väggar och tak i källaren. Lägenheterna har varierat behov av underhållsstatus, ansvaret för detta åligger bostadsrättshavarna.

Det utvändiga underhållsbehovet består i:

- Putslagning fasad innergård samt mindre underhållsarbeten på gatufasader.
- Fönsterbyte fönster i gårdsfasad.
- Fönsterbyte i gatufasader.
- Byte av takplåt på yttertak.

### 3. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är:

<b>Taxvärde (2004)</b>	<b>13 327 000 kr</b>
<b>varav byggnad:</b>	<b>7 763 000 kr</b>
<b>varav mark:</b>	<b>5 564 000 kr</b>

Typkoden är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder) och värdeåret är 1930.

#### 4. Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskilling för fastigheten samt övriga förvärvskostnader fördelar sig enligt nedan:

	<i>kr</i>	<i>kr/kvm loa + boa</i>
Fastighetsköp	22 590 458	9 750
Lagfartskostnad	339 682	147
Pantbrevskostnad	94 544	41
Ombildningskostnad	200 000	86
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>23 224 684</b>	<b>10 024</b>

Underhållsbehoven enligt den tekniska besiktningen finansieras genom överskott vid försäljning av två lägenheter på vinden.

#### 5. Finansiering

Lån/Insats	<i>kr</i>		<i>kr</i>		Bindn.tid år	<i>kr/kvm loa + boa</i>		%
	Belopp	Ränte-%	Ränta	Amortering		<i>brf- lägenheter</i>		
Ursprungligt lån	2 800 000	2,05%	57 400	0	rörl.			
Revers	3 000 000	2,40%	72 000	0	0			
Nytt lån	1 040 000	2,05%	21 320	0	rörl.			
<b>Totala lån</b>	<b>6 840 000</b>					2 952		29
Summa ränta/amortering		<b>2,20%</b>	150 720	0				
Insatser	16 590 458						8 695	71
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>23 224 684</b>					<b>10 024</b>		

## 6. Föreningens årliga kostnader

Bedömningen av föreningens årliga kostnader framgår nedan:

	<u>kr</u>	<u>kr/kvm loa +</u> <u>boa</u>	<u>kr/kvm boa</u> <u>(alla lgh)</u>	<u>kr/kvm boa</u> <u>brf.</u> <u>lägenheter</u>  <u>( 1908 kvm)</u>
<b>Kapitalkostnader:</b>				
Ränta	150 720	65	70	79
Amortering/avskrivning	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>150 720</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>79</b>
<b>Drift- och underhållskostnader:</b>				
Fast förv./adm	40 000	17	19	21
Fastighetsskötsel	35 000	15	16	18
Vatten och avlopp	18 000	8	8	9
Uppvärmning	190 000	82	88	100
El (gemensam)	16 000	7	7	8
Sophämtning, grovsop	22 000	9	10	12
Städning	50 000	22	23	26
Försäkring	40 000	17	19	21
Övrigt/oförutsett	25 000	11	12	13
Hyra 4 st. P-platser	47 035	20	22	25
Kabel TV	11 000	5	5	6
Löpande underhåll	160 000	69	74	84
<b>Summa</b>	<b>654 035</b>	<b>282</b>	<b>304</b>	<b>343</b>
<b>Skatter, avsättningar:</b>				
Fond för yttre underhåll	39 981	17	19	21
Fastighetskatt	73 270	32	34	38
Tomträttsavgäld	0	0	0	0
Inkomstskatt	69 745	30	32	37
<b>Summa</b>	<b>182 996</b>			
<b>Summa kostnader</b>	<b>987 751</b>	<b>426</b>	<b>460</b>	<b>518</b>

loa= lokalarea  
boa= boarea

Bedömningen av driftkostnaderna grundar sig på uppgifter om faktiska mediaförbrukningar samt på uppgifter om bostadsrättsföreningars förvaltningskostnader etc. Minimiansättningen till yttre fond styrs av stadgarna.

## 7. Föreningens årliga intäkter

Bedömningen av föreningens intäkter år 1 i form av avgifter för bostadslägenheterna och hyra för lokalerna framgår nedan:

	<u>kr</u>	<u>kr/kvm loa</u>	<u>kr/kvm uthyrd boa</u>	<u>kr/kvm boa (alla lgh)</u>	<u>kr/kvm boa brf-lägenheter (1908 kvm)</u>
Hysesintäkter, bostäder	154 800		642		81
Hysesintäkter, lokaler	71 423	425			37
Årsavgifter	761 528			-	399
<b>Summa intäkter</b>	<b>987 751</b>			460	518

## 8. Lägenhetsredovisning

Bostadslägenheternas storlek, andelstal och avgift samt lokalernas storlek och hyra redovisas nedan:

Lgh nr	Yta kvm	Andelstal bliv brf	Insats kr	Blivande insats hyreslgh kr	Insats + upplåtelseavgift		Årsavgift		
					kr	kr/kvm	kr	kr/kvm	kr/månad
1	163,0	8,5430%			1 949 598	11 961	65 057	399	5 421
2	149,0	7,8092%			773 816	5 193	59 469	399	4 956
3	165,0	8,6478%			677 044	4 103	65 855	399	5 488
4	182,0	9,5388%			959 224	5 270	72 641	399	6 053
5	170,0	8,9099%			446 803	2 628	67 851	399	5 654
6	187,0	9,8008%			2 693 983	14 406	74 636	399	6 220
7	189,0	9,9057%			2 751 887	14 560	75 434	399	6 286
8	194,0	10,1677%			871 646	4 493	77 430	399	6 453
9	177,0	0,0000%		2 937 759	2 937 759	16 598	0	0	0
10	188,0	9,8532%			3 072 935	16 345	75 035	399	6 253
11	61,0	3,1971%			886 059	14 526	24 347	399	2 029
12	84,0	4,4025%			901 950	10 737	33 526	399	2 794
13	88,0	4,6122%			377 757	4 293	35 123	399	2 927
14	64,0	0,0000%		1 062 241	1 062 241	16 598	0	0	0
15	88,0	4,6122%			227 757	2 588	35 123	399	2 927
16	c:a 108								
17	c:a 211								
<b>Totalt lägenheter</b>	<b>2 149,0</b> 168,0	<b>100,0000%</b>	<b>16 590 458</b>	<b>4 000 000</b>	<b>20 590 458</b>		<b>761 528</b>		
<b>Summa area</b>	<b>2 317</b>								

### Anmärkingar

Arean för blivande lägenheterna 16 o 17 är ej med i summeringarna. Samtliga lägenheter upplåts till de före detta delägarna i fastigheten. Insatserna är bestämda utifrån varje medlems privatekonomiska uppgörelse i samband med medlemmens försäljning till bostadsrättsföreningen av sin andel i fastigheten, summa insatser, 16.590.458 kr, redovisas ovan. De två hyreslägenheterna har sålts till föreningen av en medlem som inte själv bor i huset, insatserna som där anges är föreningens självkostnad för anskaffningen via köp av den före detta delägaren i fastigheten.



## 9. Ekonomisk prognos

En prognos över föreningens kassaflöde redovisas nedan:

<i>Dagens räntenivå samt dagens inflationsnivå</i>							
År	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2016
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	150 720	150 720	150 720	150 720	150 720	150 720	150 720
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Drift-och underhållskostnader	654 035	663 846	673 803	683 910	697 588	711 540	785 598
<i>Inkomstskatt (äkta förening)</i>	69 745	86 537	86 537	86 537	93 747	93 747	110 899
<i>Fond för yttre underhåll</i>	39 981	45 978	45 978	45 978	48 553	48 553	54 679
<i>Fastighetsskatt</i>	73 270	84 261	84 261	84 261	88 980	88 980	100 205
<b>Summa kostnader</b>	<b>987 751</b>	<b>1 031 341</b>	<b>1 041 299</b>	<b>1 051 406</b>	<b>1 079 589</b>	<b>1 093 540</b>	<b>1 202 101</b>
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Hyresintäkter lokaler	71 423	72 494	73 582	74 685	76 179	77 703	85 790
Hyresintäkter lägenheter	154 800	157 122	159 479	161 871	165 108	168 411	185 939
Medlems(års)avgift	761 528	801 725	808 238	814 850	838 301	847 427	930 372
<b>Summa intäkter</b>	<b>987 751</b>	<b>1 031 341</b>	<b>1 041 299</b>	<b>1 051 406</b>	<b>1 079 589</b>	<b>1 093 540</b>	<b>1 202 101</b>
Periodiskt underhåll enligt avsättning 2 år innan			39 981	45 978	45 978	45 978	51 525
Ränta på kassan	0	600	999	1 058	1 074	1 129	1 305
Kassa per 31/12	39 981	86 559	93 555	94 613	98 262	101 967	117 249
Avgiftsförändring/år		5,3%	0,8%	0,8%	2,9%	1,1%	3,1%
<i>Inflations- och hyresutvecklingsantagande</i>	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<i>Ingående kassa + fond:</i>	0 kr						
<i>Ränteantagande, fastighetslån:</i>	2,20% under hela kalkylperioden						
<i>Amortering på fastighetslån:</i>	0,00% under hela kalkylperioden						

## 10. Känslighetsanalys

Förändrad ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan							
År	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2016
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	150 720	164 400	178 080	191 760	205 440	219 120	287 520
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Drift-och underhållskostnader	654 035	667 116	680 458	694 067	711 419	729 204	825 028
Inkomstskatt (äkta förening)	69 745	82 707	78 876	75 046	80 438	76 608	79 487
Tomrättsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	39 981	45 978	45 978	45 978	49 272	49 272	57 140
Fastighetsskatt	73 270	84 261	84 261	84 261	90 297	90 297	104 717
Avsättningar, skatt	182 996	212 945	209 115	205 285	220 007	216 176	241 344
<b>Summa kostnader</b>	<b>987 751</b>	<b>1 044 461</b>	<b>1 067 653</b>	<b>1 091 112</b>	<b>1 136 866</b>	<b>1 164 501</b>	<b>1 353 892</b>
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter lokaler	71 423	72 851	74 308	75 795	77 690	79 632	90 096
Hysesintäkter lägenheter	154 800	157 122	159 479	161 871	165 108	168 411	185 939
Medlems(års)avgift	761 528	814 488	833 866	853 446	894 068	916 458	1 077 857
<b>Summa intäkter</b>	<b>987 751</b>	<b>1 044 461</b>	<b>1 067 653</b>	<b>1 091 112</b>	<b>1 136 866</b>	<b>1 164 501</b>	<b>1 353 892</b>
Disponerat ur fonden enligt teknisk besiktning.	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll enligt avsättning 2 år innan			39 981	45 978	45 978	45 978	53 060
Ränta på kassan	0	600	1 298	1 408	1 429	1 500	1 784
Kassa per 31/12	39 981	86 559	93 854	95 262	99 985	104 778	124 821
Avgiftsförändring/år		7,0%	2,4%	2,3%	4,8%	2,5%	4,6%
Ränteantagande	Ökning med	0,20%	-enheter per år under kalkylperioden.				
Inflations- och hyresutvecklingsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Avgift i kr/kvm respektive år vid förändring av parametrar enligt nedan.							
År	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2016
Utgångsläge	399	420	424	427	439	444	488
Årligt påslag på räntan 0,2 % per år	399	425	434	443	460	470	539
Årligt påslag på räntan 0,4 % per år	399	431	444	458	481	496	591
Påslag på inflationen 0,5 %	399	422	427	432	448	455	513
Påslag på inflationen 1 %	399	423	430	437	457	465	540
Ökning av drift- o underhållskostnaden för alla areor med 25 kr/kvm	429	451	455	459	472	477	524

## 11. Särskilda förhållanden

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Insatserna är bestämda utifrån varje medlems privatekonomiska uppgörelse i samband med medlemmens försäljning till bostadsrättsföreningen av sin andel i fastigheten.
- B. Medlemmarna har andel i föreningens kapital i förhållande till andelstalet.
- C. 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.
- D. Andelstalen till grund för medlemsavgifterna baseras på andel av lägenhetsarea.
- E. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- F. 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.
- G. Bostadsrättshavarna skall teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- H. Bostadsrättshavarna skall teckna abonnemang för hushållsel och gas samt själva bekosta tillhörande elförbrukning.
- I. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad sköta det inre underhållet av lägenheterna.
- J. Till varje bostadsrättslägenhet följer en parkeringsplats för bil, antingen på gården eller på inhyrd på annan plats.
- K. Medlemmarna har rätt till antingen vinds- eller källarförråd.
- L. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Göteborg 2005-12-08

**Bostadsrättsföreningen Heden 21:8 i Göteborg**

~~\_\_\_\_\_~~ Kingette Braungard Ingemar Lundgren  
Kennart Molander BINGITTA BLANCKEN INGEMAR LUNDGREN