



Sveriges
BostadsrättsCentrum

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen 4:e Långgatan 10, Göteborgs kommun, Västra Götalands län, med organisationsnummer 769607-8877

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 4:e Långgatan 10 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 maj 2003.

Teknisk besiktning har utförts 2003 05 08 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 FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Göteborg Masthugget 1:10		
Adress	Fjärde Långgatan 10 D-F		
Tomtens areal	508 m ²		
Bostäder	1 004 m ²		
Lokaler	<u>0 m²</u>		
Summa uthyrbar area	1 004 m ²		
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i 4 våningar, vind och källare.		
Gällande planbestämmelser	Detaljplan från 1948-11-26.		
Servitut	Servituslast avseende soprum. Servitutsförmån avseende portgång mm.		
Gemensamma anordningar	Tvättstuga		
Taxeringsvärde (2003)	Bostäder	7 911 000 kr	
	Lokaler	<u>0 kr</u>	
	Totalt	7 911 000 kr	
	Värdeår 1981		
Försäkring	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad		

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	16 bostäder och 0 lokaler
Byggnadsår	1905 och totalrenoverat 1980.
Grundläggning	Träpålar, ingjutna i en bottenplatta av betong
Stomme	Tegel, trä
Lägenhetsskiljande väggar	Tegel
Bjälklag	Trä
Ytterväggar	Tegel
Yttertak	Plåt
Fasader	Tegel (mot gatan), puts (mot gården)
Hissar	Saknas
Gemensamma tvättstugor	Ja
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Ja

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

Köksinredning	Elspis, fläkt, kyl-/frysåp och skåpinredning av 1970-talstyp.
Badrum/Toaletter	WC, tvättställ och badkar/duschplats. Plastmatta på golven och kakel på väggarna.
Golvbeläggningar	Slipat trä, linoleum och parkett.

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Brf 4:e Långgatan 10,

Köpeskilling	13 000 000
Lagfartskostnad	195 850
Pantbrevskostnader	
Fond	1 600 000
Föreningsbildning	250 000
Totalt	15 045 850

4. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
lån	1 600 000	4,40	70 400
lån	1 600 000	4,75	76 000
lån	1 600 000	5,10	81 600
Totalt	4 800 000		
Insatser	10 245 850		
Totalt	15 045 850		228 000

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	228 000	
Avskrivning/amortering	60 000	
Räntesubventioner		
Driftskostnader:		
Löpande underhåll	15 000	
Ekonomisk förv. årsavg mm	30 000	
Försäkring	10 000	
Fastighetsskötsel	55 000	
Renhållning/sotning	35 000	
Vatten/avlopp/el	40 000	
Värme	90 000	
Kabel-TV	10 000	
Övrigt	5 000	
Skatter *	0	9 330
Fastighetsskatt	40 000	
Fondavsättning yttre:	25 000	
enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet		
Totalt	643 000	

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	619 780
Hyresintäkt	23 220
Totalt	643 000

*= Eftersom inte samtliga lägenheter beräknas upplåtas med bostadsrätt, så lånar föreningen upp insatserna för hyresrätterna, ränteutgifterna ökar och ingen statlig skatt belastar föreningen.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA, Brf 4:e Långgatan 10,

Lgh nr	Trapp- uppgång	Vån - plan	Antal rum	Uttom- ning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr	Hyres- int. kr
10	D	1	2	rok	48	4,89%	501 008	30 306	2 526	
20	D	2	2	rok	50	5,30%	542 888	32 840	2 737	
31	D	3	2	rok	50	5,30%	542 888	32 840	2 737	
40	D	4	2	rok	50	5,30%	542 888	32 840	2 737	
50	E	1	2	rok	53	5,25%	537 847	32 535	2 711	
60	E	2	2	rok	54	5,60%	573 910	34 716	2 893	
70	E	3	2	rok	54	5,60%	573 910	34 716	2 893	
81	E	4	2	rok	54	5,60%	573 910	34 716	2 893	
90	F	2	3	rok	95	9,01%	922 910	55 828	4 652	
100	F	2	2	rok	61	6,13%	628 199	38 000	3 167	
110	F	3	3	rok	98	9,23%	946 176	57 235	4 770	
121	F	3	2	rok	61	6,13%	628 199	38 000	3 167	
130	F	4	3	rok	98	9,23%	946 176	57 235	4 770	
141	F	4	2	rok	61	6,13%	628 199	38 000	3 167	
170	F	1	2	rok	57	5,54%	567 318	34 318	2 860	
180	E	1	2	rok	60	5,75%	589 421	35 655	2 971	
garage			3 st	lokal						23 220
					1004	100,00%	10 245 850	619 780	51 648	23 220

Utdrag ur ekonomisk plan:

8. EKONOMISK PROGNOSE

Kalkylperiod, år	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
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	619 780	632 176	644 819	657 715	670 870	684 287	755 508
Hysesintäkter	23 220	23 684	24 158	24 641	25 134	25 637	28 305
S:a intäkter	643 000	655 860	668 977	682 357	696 004	709 924	783 813
Underhållskostnader							
Drift	-290 000	-295 800	-301 716	-307 750	-313 905	-320 183	-353 508
Yttre fond	-25 000	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-30 475
S:a underhållskostnader	-315 000	-321 300	-327 726	-334 281	-340 966	-347 785	-383 983
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-228 000	-228 000	-228 000	-228 000	-228 000	-228 000	-228 000
Avskrivning/ Amortering	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
S:a kapitalkostnader	-288 000	-288 000	-288 000	-288 000	-288 000	-288 000	-288 000
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-40 000	-40 800	-41 616	-42 448	-43 297	-44 163	-48 760
Årsresultat	0	5 760	11 635	17 628	23 740	29 975	63 070

Ingående fond	1 600 000						
Ackumul. förvaltningsnetto	1 600 000	1 605 760	1 617 395	1 635 023	1 658 764	1 688 739	1 936 590
Ackumul. yttre fond	0	25 500	51 510	78 040	105 101	132 703	279 218
Likviditet	1 600 000	1 631 260	1 668 905	1 713 063	1 763 865	1 821 442	2 215 808

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflation 3%

Kalkylperiod, år	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
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>	619 780	638 373	657 525	677 250	697 568	718 495	832 932
Hysesintäkter	23 220	23 917	24 634	25 373	26 134	26 918	31 206
S:a intäkter	643 000	662 290	682 159	702 623	723 702	745 413	864 138
S:a underhållskostnader	-315 000	-324 450	-334 184	-344 209	-354 535	-365 171	-423 334
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-228 000	-228 000	-228 000	-228 000	-228 000	-228 000	-228 000
Avsk./ Amort.	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
S:a kapitalkostnader	-288 000	-288 000	-288 000	-288 000	-288 000	-288 000	-288 000
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-40 000	-41 200	-42 436	-43 709	-45 020	-46 371	-53 757
Årsresultat	0	8 640	17 539	26 705	36 147	45 871	99 048

Ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 3, 5 & 8 år

Kalkylperiod, år	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
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>	619 780	635 275	651 156	667 435	684 121	701 224	793 371
Hysesintäkter	23 220	23 684	24 158	24 641	25 134	25 637	28 305
S:a intäkter	643 000	658 959	675 314	692 077	709 255	726 861	821 676
S:a underhållskostnader	-315 000	-321 300	-327 726	-334 281	-340 966	-347 785	-383 983
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-228 000	-228 000	-228 000	-244 000	-244 000	-260 800	-278 400
Avsk./ Amort.	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
S:a kapitalkostnader	-288 000	-288 000	-288 000	-304 000	-304 000	-320 800	-338 400
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-40 000	-40 800	-41 616	-42 448	-43 297	-44 163	-48 760
Årsresultat	0	8 859	17 972	11 348	20 992	14 112	50 533

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

Kalkylperiod, år	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
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>	619 780	638 373	657 525	677 250	697 568	718 495	832 932
Hysesintäkter	23 220	23 917	24 634	25 373	26 134	26 918	31 206
S:a intäkter	643 000	662 290	682 159	702 623	723 702	745 413	864 138
S:a underhållskostnader	-315 000	-324 450	-334 184	-344 209	-354 535	-365 171	-423 334
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-228 000	-228 000	-228 000	-244 000	-244 000	-260 800	-278 400
Avsk./ Amort.	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
S:a kapitalkostnader	-288 000	-288 000	-288 000	-304 000	-304 000	-320 800	-338 400
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-40 000	-41 200	-42 436	-43 709	-45 020	-46 371	-53 757
Årsresultat	0	8 640	17 539	10 705	20 147	13 071	48 648

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 tilläggförsäkring för bostadsrätt.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

Göteborg 030603
Ort/datum


Lars Marklund


CATHARINA ERIKSSON


Maria Andersson

11. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Brf 4:e Långgatan 10 får härmed avge följande intyg.

För bedömning av den ekonomiska planen följande handlingar varit tillgängliga
Köpeavtal
Hyreslista
Besiktningsprotokoll
Stadgar
Registreringsbevis
Marknadsvärdering av blivande bostadsrättslägenheter

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt vår uppfattning, på tillförlitliga grunder.

GÖTFRD 16 9/6-2003
Ort/datum

Göteborg 2003-06-10
Ort/datum

[Signature] [Signature]