

Organisationsnummer 769615-6178

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STENGODSET,
GÖTEBORGS KOMMUN

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	sid. 2
B. Beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-8
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 9-12
G. Ekonomisk prognos	sid. 13
H. Känslighetsanalys	sid. 14
I. Särskilda förhållanden	sid. 15

Till den Ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stengodset, Göteborgs kommun, org. nr. 769615-6178 som registrerats hos Bolagsverket 2006-12-01 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i förenings hus upplåta bostäder, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under första kvartalet 2008 påbörjades produktionen av en första del (Hus 2-4) av de planerade bostadsrättslägenheterna inom del av fastigheten Tingsstadsvassen 34:1, Göteborgs kommun. I januari 2009 påbörjades produktionen av resterande bostadsrättslägenheter (Hus 5-6). Totalt har byggnation av 133 bostadsrättslägenheter påbörjats.

Upplåtelse av de 83 bostadsrätterna i Hus 2-4 beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske under september 2009. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i oktober 2009. Resterande 50 bostadsrätter i Hus 5-6 är beräknade att upplåtas ett par månader innan den planerade inflyttningen under andra kvartalet 2010.

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 för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande gjorda bedömningar.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Peab Sverige AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2008-08-14 med ett tilläggskontrakt undertecknat 2009-03-09.

Färdigställandeförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkring AB i särskilt försäkringsbrev.

Byggfelsförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Fastigheten avses att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Peab Sverige AB eller närstående bolag har gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Tingstadsvassen 34:1, Göteborgs kommun
Adress:	Gröna Annas gata 3-17 (Ojämna nummer) 417 08 Göteborg
Tomtareal efter fastighetsreglering	6 374 m ²
Antal bostadsrättslägenheter	133 st
Bostadsarea (BOA)	ca 8 902 m ²
Antal garageplatser	13 st i gemensamhetsanläggning
Antal P-platser utomhus	19 P-platser inom den egna fastigheten 44 P-platser i gemensamhetsanläggningar

Byggnadernas utformning

Projektet avser nybyggnad av fem bostadshus i 4 till 10 våningar. Byggnaderna är så placerade att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Kvarteret inkluderar en gemensam gård med underliggande garage.

Gemensamma anordningar

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

För värmeleverans är byggnaderna anslutna till fjärrvärme.

Fastigheten är ansluten till Telia för bredband, tv och telefoni.

Hiss och porttelefon finns i husen.

Gemensamma utrymmen

Rullstol/barnvagnsrum finns i samband med varje trapphus (8 st).

I källarplan finns cykelförråd, 1 st apparatrum samt 1 rum för El/tele. Föreningen förfogar även över 95 st förråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar.

Brämaregården GA 18: Avser torgyta inklusive planteringar, parkeringsplatser, ytterbelysning, bryggor, gångbroar, bullerskärm, elförsörjning mm. Fastigheten innehar en andel på 55% i sektion I och 34% i sektion II i gemensamhetsanläggningen.

Tingstadsvassen GA 10: Avser parkeringsgarage, parkeringsplatser, kvartersgata, innergård, parkeringsplatser, bullerskärm, dagvattenledningar, belysning, elförsörjning, sopsug mm. Fastigheten innehar en andel på 48% i sektion I och 70% i sektion II i gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt för starkström och fjärrvärme.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut för vattenledning, avlopp, sopsug

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	7 våningar
Grundläggning	Kohesions-/ stödpålning
Stomme	Bärande väggar av betong Stålpelare Bjälklag av betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Fasad	Puts och tegel med inslag av skivmaterial.
Yttertak	Tätskiktsmatta
Balkonger	Balkongplattor av betong. Balkongräcken i aluminium.
Fönster	Fönster i trä, utvändigt klädda med aluminium.
Uppvärmningssystem	Vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning till varmvatten. Tilluft via ventiler i fasad/fönster.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Hall	Parkett	Tapet	Grängat/ Målat	Hatthylla, garderober enl. ritning
Kök	Parkett	Tapet, kakel över bänkar	Grängat/ Målat	Köksskåp höjd 2,25m inredn. enl. ritning, diskmaskin, bänkskivor, diskbänk, golvspis med glaskeramikhäll, spiskåpa, kyl/frys alt. separat kyl och frys enligt ritning, fönsterbänk
V-rum	Parkett	Tapet	Grängat/ Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Tapet	Grängat/ Målat	Garderober enl ritning, fönsterbänkar
Bad/tvätt	Klinker, komfort- golvvärme	Kakel	Målat	WC, tvättställ med kommodskåp, duschkörn, elektrisk handdukstork, badrumsskåp med belysning, eluttag, tvättmaskin, torktumlare, beslag
Wc	Klinker,	Kakel	Målat	WC, tvättställ, badrumsskåp med belysning, beslag
Klk/frd	Parkett	Tapet	Grängat/ Målat	Hylla med klädstång enl. ritning.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknade kostnader för föreningens fastighet, grundad på avtalad köpeskilling samt avtalade nybyggnadskostnader.

(Inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter etc). 317 458 000

Oförutsett/kassareserv 444 000

Summa kronor 317 902 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 114 800 000 kr för bostadsdelen.

D. Preliminär finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för omsättn av ränta	Amorteringsplan
	tkr			%		
Nordea	25 400	Pantbrev	3 år	3,29	ej fastställd	Serieplan 45 år
Nordea	25 300	Pantbrev	4 år	3,95	ej fastställd	Serieplan 45 år
Nordea	25 300	Pantbrev	5 år	4,42	ej fastställd	Serieplan 45 år
Summa lån	76 000					
Insatser	241 902					
<u>Summa finansiering</u>	<u>317 902</u>					

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnader

Räntekostnader	2 953 000	
Avskrivningar**	190 000	3 143 000

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, städning mm	200 000	
Vattenförbrukning	240 000	
Uppvärmning	800 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	180 000	
Fast avgift för kabel-TV, IP-telefoni och bredband (grundutbud)*	335 000	
<u>Avgifter gemensamhetsanläggningar:</u>		
Sopsug /renhållning (betalas via avgift till Tingstadsvassen GA:10)	100 000	
Utvändig skötsel, trädgård snöröjning etc. (betalas via avgifter till GA)	110 000	
Övriga kostnader för gemensamhetsanläggningar	70 000	2 035 000

Underhåll

Löpande underhåll	153 000	153 000
-------------------	---------	---------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar

Föreningens fastighetsunderhåll		
0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus på 97 000 000 kr	291 000	291 000
(Kostnadskalkylen bygger på en avsättning lika med minimikravet enligt stadgarna).		

Administration:

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	70 000	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc.)	172 000	
Försäkringar	55 000	297 000

Fastighetsskatt flerbostadshus, Bostäder ***	0	
--	---	--

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*	Kronor	5 919 000
----------------------------	--------	-----------

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör, kostnaden för hushållsel, avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtalet samt avgifter för andra eventuella avtal som bostadsrättshavaren själv tecknar. Förutom årsavgiften, skall hyra för eventuell parkeringsplats och lägenhetsförråd i källare betalas till föreningen. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första fem kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2010 - 2014. Under de följande fem åren erläggs kommunal fastighetsavgift på i dagsläget 636 kr per bostadslägenhet, högst 0,2 % av det aktuella taxeringsvärdet. Från och med år 11, vilket bedöms till år 2020, erläggs kommunal fastighetsavgift på i dagsläget 1 272 kr per bostadslägenhet, men högst 0,4 % av det aktuella taxeringsvärdet. Beloppen 636 kr respektive 1 272 kr indexeras. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter

5 850 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

Övriga intäkter

Hyra förråd	95 förråd á 100 kr/kvm per månad. Totalt 195,7 kvm förråd.	234 840
P-platser inomhus	21 platser á 1000 kr per månad.*	252 000
P-platser utomhus	21 platser á 600 kr och 34 platser á 500 kr per månad.	355 200
Intäktsräntor		1 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

Kronor 6 693 040

BERÄKNAD VINST/ KOSTNADSRESERV ÅR 1. **

Kronor 774 040

* Av dessa 21 garageplatser är 8 platser reserverade för grannfastigheten Tingstadsvassen 34:6. Vid inflyttning i grannfastigheten kommer förhyrare av dessa 8 platser erbjudas att istället hyra parkeringsplatser utomhus av grannfastigheten. Byggstart för grannfastigheten är inte fastställd vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan.

** Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden.

Nyckeltal

Belåning per m ² , år 1	8 537 kr per m ² lgh
Driftskostnad inkl. avsättningar per m ²	312 kr per m ² lgh
Produktionskostnad per m ²	35 661 kr per m ² lgh

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Tidigare lägenhetsnr	Antal st	Vånings- plan nr	Area m ² BOA c:a	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal %	Insats kr	Beräknad årsavgift kr	Beräknad månadsavgift*
2-0101		1	1	68	2 RKU	0,7586	1 155 000	44 378	3 698
2-0102		1	1	46	1 RKU	0,5542	853 000	32 421	2 702
2-0201		1	2	68	2 RKB	0,7586	1 278 000	44 378	3 698
2-0202		1	2	65	2 RKB	0,7346	1 235 000	42 974	3 581
2-0301		1	3	68	2 RKB	0,7586	1 414 000	44 378	3 698
2-0302		1	3	65	2 RKB	0,7346	1 365 000	42 974	3 581
2-0401		1	4	68	2 RKB	0,7586	1 500 000	44 378	3 698
2-0402		1	4	65	2 RKB	0,7346	1 445 000	42 974	3 581
2-0501		1	5	68	2 RKB	0,7586	1 618 000	44 378	3 698
2-0502		1	5	65	2 RKB	0,7346	1 560 000	42 974	3 581
2-0601		1	6	68	2 RKB	0,7586	1 736 000	44 378	3 698
2-0602		1	6	65	2 RKB	0,7346	1 675 000	42 974	3 581
3A-0101		1	1	68	2 RKU	0,7586	1 192 000	44 378	3 698
3A-0102		1	1	78	2 RKB	0,8384	1 304 000	49 046	4 087
3A-0201		1	2	68	2 RKB	0,7586	1 464 000	44 378	3 698
3A-0202		1	2	98	3 RKB	1,0221	1 881 000	59 793	4 983
3A-0301		1	3	68	2 RKB	0,7586	1 600 000	44 378	3 698
3A-0302		1	3	98	3 RKB	1,0221	2 079 000	59 793	4 983
3A-0401		1	4	68	2 RKB	0,7586	1 668 000	44 378	3 698
3A-0402		1	4	98	3 RKB	1,0221	2 277 000	59 793	4 983
3A-0501		1	5	68	2 RKB	0,7586	1 736 000	44 378	3 698
3A-0502		1	5	98	3 RKB	1,0221	2 376 000	59 793	4 983
3A-0601		1	6	68	2 RKB	0,7586	1 854 000	44 378	3 698
3A-0602		1	6	98	3 RKB	1,0221	2 525 000	59 793	4 983
3B-0101		1	1	92	4 RKU	0,9933	1 924 000	58 108	4 842
3B-0102		1	1	84	3 RKU	0,9103	1 664 000	53 253	4 438
3B-0201		1	2	92	4 RKB	0,9933	2 108 000	58 108	4 842
3B-0202		1	2	34	1 RKB	0,4583	945 000	26 811	2 234
3B-0203		1	2	68	2 RKB	0,7586	1 348 000	44 378	3 698
3B-0301		1	3	92	4 RKB	0,9933	2 292 000	58 108	4 842
3B-0302		1	3	34	1 RKB	0,4583	995 000	26 811	2 234
3B-0303		1	3	68	2 RKB	0,7586	1 484 000	44 378	3 698
3B-0401		1	4	92	4 RKB	0,9933	2 384 000	58 108	4 842
3B-0402		1	4	34	1 RKB	0,4583	1 025 000	26 811	2 234
3B-0403		1	4	68	2 RKB	0,7586	1 620 000	44 378	3 698
3B-0501		1	5	92	4 RKB	0,9933	2 511 000	58 108	4 842
3B-0502		1	5	34	1 RKB	0,4583	1 149 000	26 811	2 234
3B-0503		1	5	68	2 RKB	0,7586	1 886 000	44 378	3 698
3B-0601		1	6	92	4 RKB	0,9933	2 631 000	58 108	4 842
3B-0602		1	6	34	1 RKB	0,4583	1 187 000	26 811	2 234
3B-0603		1	6	68	2 RKB	0,7586	1 954 000	44 378	3 698

Förklaringar till lägenhetsbeskrivning.

R = rum, K = kök, U = uteplats, B = balkong

Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

* Till månadsavgiften tillkommer kostnaden för hushållsel samt eventuella kostnader för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtalet. Även hyra för eventuellt lägenhetsförråd i källaren samt eventuell parkeringsplats tillkommer.

Forts. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhets- nummer	Tidigare lägenhetsnr	Antal st	Vånings- plan nr	Area m ² BOA c:a	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal %	Insats kr	Beräknad årsavgift kr	Beräknad månadsavgift* kr
4A-0101		1	1	84	3 RKU	0,9103	1 782 000	53 253	4 438
4A-0102		1	1	66	2 RKU	0,7426	1 631 000	43 442	3 620
4A-0201		1	2	68	2 RKB	0,7586	1 682 000	44 378	3 698
4A-0202		1	2	34	1 RKB	0,4583	1 049 000	26 811	2 234
4A-0203		1	2	107	4 RKB	1,1131	2 429 000	65 116	5 426
4A-0301		1	3	68	2 RKB	0,7586	1 750 000	44 378	3 698
4A-0302		1	3	34	1 RKB	0,4583	1 083 000	26 811	2 234
4A-0303		1	3	107	4 RKB	1,1131	2 537 000	65 116	5 426
4A-0401		1	4	68	2 RKB	0,7586	1 818 000	44 378	3 698
4A-0402		1	4	34	1 RKB	0,4583	1 117 000	26 811	2 234
4A-0403		1	4	107	4 RKB	1,1131	2 645 000	65 116	5 426
4A-0501		1	5	68	2 RKB	0,7586	1 886 000	44 378	3 698
4A-0502		1	5	34	1 RKB	0,4583	1 149 000	26 811	2 234
4A-0503		1	5	107	4 RKB	1,1131	2 753 000	65 116	5 426
4A-0601		1	6	68	2 RKB	0,7586	1 954 000	44 378	3 698
4A-0602		1	6	34	1 RKB	0,4583	1 187 000	26 811	2 234
4A-0603		1	6	107	4 RKB	1,1131	2 861 000	65 116	5 426
4A-0701		1	7	88	3 RKB	0,9422	2 878 000	55 119	4 593
4A-0702		1	7	90	3 RK2B	0,9582	2 931 000	56 055	4 671
4A-0801		1	8	88	3 RKB	0,9422	3 054 000	55 119	4 593
4A-0802		1	8	90	3 RK2B	0,9582	3 111 000	56 055	4 671
4A-0901		1	9	88	3 RKB	0,9422	3 230 000	55 119	4 593
4A-0902		1	9	90	3 RK2B	0,9582	3 291 000	56 055	4 671
4A-1001		1	10	88	3 RKB	0,9422	3 456 000	55 119	4 593
4A-1002		1	10	90	3 RK2B	0,9582	3 521 000	56 055	4 671
4B-0101		1	1	104	4 RKU	1,0891	2 643 000	63 712	5 309
4B-0102		1	1	84	3 RKU	0,9103	1 932 000	53 253	4 438
4B-0201		1	2	104	4 RKB	1,0891	2 489 000	63 712	5 309
4B-0202		1	2	34	1 RKB	0,4583	974 000	26 811	2 234
4B-0203		1	2	68	2 RKB	0,7586	1 682 000	44 378	3 698
4B-0301		1	3	104	4 RK2B	1,0891	2 593 000	63 712	5 309
4B-0302		1	3	34	1 RKB	0,4583	1 023 000	26 811	2 234
4B-0303		1	3	68	2 RKB	0,7586	1 750 000	44 378	3 698
4B-0401		1	4	104	4 RK2B	1,0891	2 801 000	63 712	5 309
4B-0402		1	4	34	1 RKB	0,4583	1 077 000	26 811	2 234
4B-0403		1	4	68	2 RKB	0,7586	1 818 000	44 378	3 698
4B-0501		1	5	104	4 RK2B	1,0891	2 991 000	63 712	5 309
4B-0502		1	5	34	1 RKB	0,4583	1 149 000	26 811	2 234
4B-0503		1	5	68	2 RKB	0,7586	1 886 000	44 378	3 698
4B-0601		1	6	104	4 RK2B	1,0891	3 211 000	63 712	5 309
4B-0602		1	6	34	1 RKB	0,4583	1 187 000	26 811	2 234
4B-0603		1	6	68	2 RKB	0,7586	1 954 000	44 378	3 698

Förklaringar till lägenhetsbeskrivning.

R = rum, K = kök, U = uteplats, B = balkong

Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

* Till månadsavgiften tillkommer kostnaden för hushållsel samt eventuella kostnader för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtalet. Även hyra för eventuellt lägenhetsförråd i källaren samt eventuell parkeringsplats tillkommer.

Forts. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhets- nummer	Tidigare lägenhetsnr	Antal st	Vånings- plan nr	Area m ² BOA c:a	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal %	Insats kr	Beräknad årsavgift kr	Beräknad månadsavgift* kr
5A-0101		1	1	81	3 RKB	0,8863	2 268 000	51 849	4 321
5A-0102		1	1	96	3 RKB	1,0061	2 590 000	58 857	4 905
5A-0201		1	2	83	3 RKB	0,9023	2 172 000	52 785	4 399
5A-0202		1	2	35	1 RKB	0,4663	995 000	27 279	2 273
5A-0203		1	2	60	2 RKB	0,6947	1 495 000	40 640	3 387
5A-0301		1	3	83	3 RKB	0,9023	2 255 000	52 785	4 399
5A-0302		1	3	35	1 RKB	0,4663	1 095 000	27 279	2 273
5A-0303		1	3	60	2 RKB	0,6947	1 595 000	40 640	3 387
5A-0401		1	4	83	3 RKB	0,9023	2 338 000	52 785	4 399
5A-0402		1	4	35	1 RKB	0,4663	1 195 000	27 279	2 273
5A-0403		1	4	60	2 RKB	0,6947	1 645 000	40 640	3 387
5A-0501		1	5	83	3 RKB	0,9023	2 521 000	52 785	4 399
5A-0502		1	5	35	1 RKB	0,4663	1 195 000	27 279	2 273
5A-0503		1	5	60	2 RKB	0,6947	1 645 000	40 640	3 387
5A-0601		1	6	83	3 RKB	0,9023	2 655 000	52 785	4 399
5A-0602		1	6	35	1 RKB	0,4663	1 295 000	27 279	2 273
5A-0603		1	6	60	2 RKB	0,6947	1 795 000	40 640	3 387
5B-0101		1	1	96	3 RKB	1,0061	2 640 000	58 857	4 905
5B-0102		1	1	81	3 RKB	0,8863	2 318 000	51 849	4 321
5B-0201		1	2	60	2 RKB	0,6947	1 595 000	40 640	3 387
5B-0202		1	2	35	1 RKB	0,4663	1 095 000	27 279	2 273
5B-0203	5B-0202	1	2	83	3 RKB	0,9023	2 222 000	52 785	4 399
5B-0301		1	3	60	2 RKB	0,6947	1 645 000	40 640	3 387
5B-0302		1	3	35	1 RKB	0,4663	1 195 000	27 279	2 273
5B-0303	5B-0302	1	3	83	3 RKB	0,9023	2 305 000	52 785	4 399
5B-0401		1	4	60	2 RKB	0,6947	1 745 000	40 640	3 387
5B-0402		1	4	35	1 RKB	0,4663	1 195 000	27 279	2 273
5B-0403	5B-0402	1	4	83	3 RKB	0,9023	2 388 000	52 785	4 399
5B-0501		1	5	60	2 RKB	0,6947	1 745 000	40 640	3 387
5B-0502		1	5	35	1 RKB	0,4663	1 195 000	27 279	2 273
5B-0503	5B-0502	1	5	83	3 RKB	0,9023	2 471 000	52 785	4 399
5B-0601		1	6	60	2 RKB	0,6947	1 895 000	40 640	3 387
5B-0602		1	6	35	1 RKB	0,4663	1 295 000	27 279	2 273
5B-0603	5B-0602	1	6	83	3 RKB	0,9023	2 607 000	52 785	4 399

Förklaringar till lägenhetsbeskrivning.

R = rum, K = kök, U = uteplats, B = balkong

Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

* Till månadsavgiften tillkommer kostnaden för hushållsel samt eventuella kostnader för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtalet. Även hyra för eventuellt lägenhetsförråd i källaren samt eventuell parkeringsplats tillkommer.

Forts. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhets- nummer	Tidigare lägenhetsnr	Antal st	Vånings- plan nr	Area m ² BOA c:a	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal %	Insats kr	Beräknad årsavgift kr	Beräknad månadsavgift* kr
6-0101		1	1	31	1 RKU	0,4344	975 000	25 412	2 118
6-0102		1	1	51	1 RKU	0,5941	1 275 000	34 755	2 896
6-0103		1	1	51	1 RKU	0,5941	1 275 000	34 755	2 896
6-0104		1	1	30	1 RKU	0,4264	975 000	24 944	2 079
6-0201		1	2	46	1 RKB	0,5542	1 290 000	32 421	2 702
6-0202		1	2	51	1 RKB	0,5941	1 490 000	34 755	2 896
6-0203		1	2	51	1 RKB	0,5941	1 490 000	34 755	2 896
6-0204		1	2	45	1 RKB	0,5462	1 290 000	31 953	2 663
6-0301		1	3	46	1 RKB	0,5542	1 345 000	32 421	2 702
6-0302		1	3	51	1 RKB	0,5941	1 525 000	34 755	2 896
6-0303		1	3	51	1 RKB	0,5941	1 525 000	34 755	2 896
6-0304		1	3	45	1 RKB	0,5462	1 345 000	31 953	2 663
6-0401		1	4	46	1 RKB	0,5542	1 390 000	32 421	2 702
6-0402		1	4	51	1 RKB	0,5941	1 590 000	34 755	2 896
6-0403		1	4	51	1 RKB	0,5941	1 590 000	34 755	2 896
6-0404		1	4	45	1 RKB	0,5462	1 390 000	31 953	2 663
Diff.						-0,0004		-40	
Totalt		133	lgh	8 902	m ²	100,0000	241 902 000	5 850 000	

Förklaringar till lägenhetsbeskrivning.

R = rum, K = kök, U = uteplats, B = balkong

Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

** Till månadsavgiften tillkommer kostnaden för hushållsel samt eventuella kostnader för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtalet. Även hyra för eventuellt lägenhetsförråd i källaren samt eventuell parkeringsplats tillkommer.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser (avser prisläget år 2009)	År	1	2	3	4	5	6	11
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020
Kostnader								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	kkr	3 143	3 151	3 159	3 169	3 178	3 189	3 257
Räntor	kkr	2 953	2 946	2 937	2 929	2 920	2 910	2 846
Amorteringar/ Avskrivningar	kkr	190	205	222	240	258	279	411
<i>Driftskostnader*</i>	kkr	2035	2076	2117	2160	2203	2247	2481
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kkr	291	297	303	309	315	321	355
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*	kkr	153	156	159	162	166	169	187
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt**	kkr	0	0	0	0	0	100	245
Administration*	kkr	297	303	309	315	321	328	362
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
<i>Årsavgifter totalt:</i>								
Erf. årsavgifter (exkl. kostnadsreserv)***	kkr	5 076	5 123	5 170	5 220	5 270	5 424	5 858
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan	kkr	5 850						
<i>Årsavgifter per kvadratmeter lägenhet:</i>								
Erf. årsavgifter (exkl. kostnadsreserv)****	kr/m ² , år	572	578	583	589	594	612	661
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan****	kr/m ² , år	660						
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	843	860	877	895	913	931	1028
Ränteantagande	3,89% motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan							
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** För bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Den kommunal fastighetsavgiften uppräknas med den antagna inflationen och begränsas i storlek av ett avgiftstak baserat på bostädernas taxeringsvärde. För lokalerna betalas fastighetsskatt som beräknas på taxeringsvärdet med värdeår 2006. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** I kostnadskalkylen förutsätts något högre årsavgift år 1 för att stärka föreningens ekonomi och kunna begränsa framtida avgiftshöjningar. Skillnaden är 774 040 kr som har redovisats som kostnadsreserv. Avgiftsnivån för kommande år bör öka i takt med inflationen.

**** Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsyta. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 9-12 i denna ekonomiska plan.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser (avser prisläget år 2009)	År	1	2	3	4	5	6	11
Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv) (Genomsnittsbelopp i kr/m ² lgh) Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	572	578	583	589	594	612	661
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	656	661	666	671	676	693	741
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	741	746	751	756	761	778	823
Antagen räntenivå och								
4. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	570	578	585	593	601	623	692
5. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	570	580	590	600	611	637	730

Ovanstående belopp är avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 9-12.

Ränte- och inflationsantagande:

Antagen räntenivå

3,89% motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan

Antagen inflationsnivå

2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Göteborg 2009-09-11

Brf Stengodset



Pehr-Olof Olofsson



Peter Bellevik



Håkan Berndtsson

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi som, för det syfte som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen, daterad 2009-09-11, för bostadsrättsföreningen Stengodset, org nr 769615-6178 lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

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

Vid granskningen tillgängliga handlingar finns förtecknade i bilaga 1.

Stockholm 2009-09-18


Ivar Stenport
Civilingenjör
Peter Wipp
Civilingenjör

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar vid granskningen:

Stadgar	reg 2007-11-15
Registreringsbevis	dat 2009-07-23
Kontrakt totalentreprenad PEAB Sverige AB	dat 2008-08-14
Tillägg till TE-kontrakt	dat 2008-12-18
Tillägg till TE-kontrakt	dat 2009-03-09
Köpekontrakt	dat 2008-08-14
Överenskommelse om fastighetsreglering	dat 2009-06-26
Tillägg till överenskommelse om fastighetsreglering	dat 2009-06-26
Lantmäterihandlingar,	dat 2009-09-03
Beräkning Taxeringsvärde	dat 2009-03-09
Fastighetsinfo	dat 2009-09-09 och 2009-09-18
Bygglovs- och byggritningar	
Rambeskrivning byggteknik	dat 2007-06-26
Rumsbeskrivning	dat 2009-07-06
Ritning lägenhetsförråd	dat 2009-07-01
Ränteuppdatering Nordea	dat 2009-09-10
Redovisning månadshyra förråd	dat 2009-07-26
Budget gemensamhetsanläggningar	dat 2009-09-11