

201004064859

*Brf.
Kronhusparken*

EKONOMISK PLAN

Registrerades av Bolagsverket 2010-04-08

201004064860

Ekonomisk Plan

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

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

201004064861

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kronhusparken som registrerats hos Bolagsverket 2010-02-19 och har sitt säte i Göteborg 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 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2010. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara normalvärden för denna typ av fastighet.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan bostadsrättsföreningen och AF Bygg Göteborg AB.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan. Byggnationen beräknas vara slutförd i december 2010. Inflyttning planeras till januari 2011.

201004064862

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Nordstaden 28:6
Adress	Kronhusgatan 2E, 411 13 Göteborg
Bostadsyta	1069 m ²
Biarea	60 m ²
Total area	1129 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 6 våningar samt källare
Byggnadsår 2010.	Huset byggdes ca 1943 och kommer att totalrenoverats under 2010.
Gällande planbestämmelser	Göteborgs byggnadsnämnd beslutade den 16 juni 2009 att anta ny detaljplan för fastigheten Nordstaden 28:6. Detaljplanen möjliggör att inreda bostäder och lokaler i hela fastigheten. På första planet kan även handel inrymmas.
Parkering	Vid antagande av den nya planen har inga nya parkeringsplatser tillskapats. Föreningen kommer att ansluta sig till en bilpool samt att man underlättar genom att bygga ytterligare cykelparkeringar mm. Boende parkering finns inte i området.
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde på 4 415 000 kr. Fastigheten beräknas få ett nytt taxeringsvärde uppgående till 23 600 000 kr efter ombyggnaden.
Typkod	Fastigheten har typkod 325 (Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler). Fastigheten kommer att omtaxeras efter byggnationen till typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Terrassbjälklag med innergård. På innergården finns ett trapphus med hiss, sophus samt cykelparkering
Källarplan	Källare med lägenhetsförråd och apparatrum

201004064863

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Gjuten källare
Stomme	Pelarstomme av betong
Bjälklag	Betong
Fasader	Putsade fasader
Yttertak	Yttertaket tilläggsisolerats och förses med nytt tätskikt.
Fönster	Nya isolerfönster samt franska balkonger (vån 2-4) från 2010.
Balkonger/terrasser	Våning 5 och 6 har terrasser.
Hiss	Hiss på gården, anslutning till lägenheter via spänger.
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme, via fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, Kyl och frys, spis och diskmaskin. Stänkskydd av kakel	
Utrustning i badrum	Dusch, kommod och wc-stol	

201004064864

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Kronhusparken org nr 769621-1270 är slutligt känd och uppgår till en summa om 59,500,000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden upptagna. Bostadsrättsföreningen förvärvar sin fastighet genom fastighetsförvärv efter det att föreningen förvärvat samtliga aktier i Nordstaden 26:8 AB.

Kostnadslag	(kr)
Köpeskilling	59 500 000 kr
Totalt	59 500 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande räntevillkor i mars 2010. I avsnitt 9 finns en känslighetsanalys som påvisar hur föreningens avgift ändras om den rörliga räntan ökar två procentenheter utöver den antagna räntan i denna kalkyl. Föreningen har även en budgetreserv enligt pkt 5.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningsd. (år)
Lån	4 750 000 kr	1,75%	83 125 kr	0 kr	3-mån
Lån	4 750 000 kr	2,75%	130 625 kr	0 kr	2 år
Lån	4 750 000 kr	4,50%	213 750 kr	0 kr	5 år
Summa lån	14 250 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	45 250 000 kr				
Totalt	59 500 000 kr		498 750 kr	0 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 288 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsskatten avser fastighetsskatt för år 2011.. Fastighetsskatten utgår ej år 1 – 5 och till hälften år 6 – 10.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	427 500 kr	389
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	30 000 kr	27 kr
Ekonomisk förvaltning	32 000 kr	29 kr
Fastighetsskötsel/städning	40 000 kr	36 kr
Försäkring	15 000 kr	14 kr
Renhållning/sophantering	27 000 kr	25 kr
Vatten/avlopp/el	45 000 kr	41 kr
Värme bostäder	85 000 kr	77 kr
Övrigt, Bilpool mm	42 000 kr	38 kr
Summa	316 000 kr	288 kr
Budgetreserv	80 000 kr	73 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr
Yttre fond	35 400 kr	32 kr
Totalt	858 900 kr	782 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	858 900 kr
Hysesintäkter	0 kr
Övrigt	0 kr
Totalt	858 900 kr

201004064866

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 20 stycken till antalet. Ytan är angiven som BOA och har inte varit föremål för kontrollmätning. Se redovisning på nedan.

Lägenhetsnummer	Vån	Antal	Typ	Yta ca (m ²)	Andel (%)	Insats (kr)	Årsavg. (kr/m ²)	Årsavg. (kr/mån)
1001	1	2 (3)	rok	70	6,16%	2395000	52896	4408
1002	1	2	rok	52	4,77%	1795000	40994	3416
1003 Bokal*	1	3	rok	85	7,31%	2395000	62814	5235
1101	2	2	rok	49	4,54%	1845000	39011	3251
1102	2	2	rok	47	4,39%	1795000	37688	3141
1103	2	2	rok	54	4,93%	1895000	42317	3526
1104	2	2	rok	54	4,93%	1895000	42317	3526
1201	3	2	rok	49	4,54%	1945000	39011	3251
1202	3	2	rok	47	4,39%	1895000	37688	3141
1203	3	2	rok	54	4,93%	1995000	42317	3526
1204	3	2	rok	54	4,93%	1995000	42317	3526
1301	4	2	rok	49	4,54%	2045000	39011	3251
1302	4	2	rok	47	4,39%	1995000	37688	3141
1303	4	2	rok	54	4,93%	2095000	42317	3526
1304	4	2	rok	54	4,93%	2095000	42317	3526
1401	5	2 (3)	rok	63	5,62%	3195000	48268	4022
1402	5	2	rok	42	4,00%	2395000	34382	2865
1403	5	2	rok	54	4,93%	2695000	42317	3526
1501	6	3	rok	71	6,24%	3895000	53557	4463
1502	6	2	rok	50	4,62%	2995000	39672	3306
Totalt lgh				1099	100%	45250000	858900	71575

* Bokalen har en yta i källarplanet som är ansluten till bostadsrätten uppgående till ca 60 kvm biarea. I den ekonomiska planen upptas denna yta till 50%.

201004064868

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	858900	876078	893600	911472	929701	948295	1046994
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	858900	876078	893600	911472	929701	948295	1046994
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	316000	322320	328766	335342	342049	348890	385202
Budgetreserv	80000	81600	83232	84897	86595	88326	97520
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	14066	31060
Yttre fond	35400	36108	36830	37567	38318	39084	43152
Summa	431400	440028	448829	457805	466961	490366	556934
Kapitalkostnader							
Låneräntor	427500	427500	427500	427500	427500	427500	427500
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	427500	427500	427500	427500	427500	427500	427500
Årsresultat	0	8550	17271	26166	35240	30429	62560
Ingående fond							
Akkumulerat förvaltningsnetto	0	8550	25821	51987	87227	117656	364490
Akkumulerad yttre fond	0	35400	71508	108338	145905	184223	418730
Likviditet	0	43950	97329	160326	233132	301879	783220

201004064869

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 782 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens i den ekonomiska planen antagna ränta.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m ²	ökning
Dagens avgiftsnivå	782	0,00%
Rörliga räntor till 5%	86	11,06%
El, vatten och värme +25%	30	3,78%
Hyresintäkt - 30%	0	0,00%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	38	4,81%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

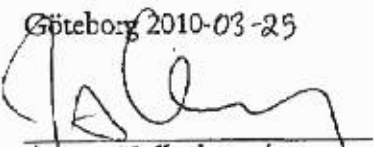
Inflationsprognos (kr/m ²)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
Inflation	1%	2%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	288	296	305	314	324	333	386
Övriga kostnader	494	494	494	494	494	494	494
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	782	790	799	808	818	827	880

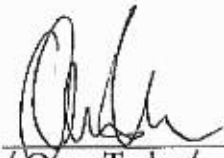
201004064870

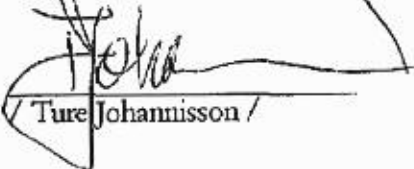
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, utgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna utgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2010-03-25


/ Jonas Kullenberg /


/ Oscar Taube /


/ Ture Johansson /

Bilagor

A. Enlig bostadsrättslagen föreskrivet intyg

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kronhusparken, org.nr. 769621-1270, i Göteborgs kommun, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugo lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, anbud, tidsplan, rumsbeskrivning, aktieöverlåtelseavtal, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

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

Växjö 2010-03-30

Växjö 2010-03-30



Jan Äglöv
ÄGLÖV KONSULT
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

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