



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Johanneberg 4:18, Göteborgs kommun, Västra Götalands län, med organisationsnummer 769607-1880.

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. Särskilda förhållanden
10. Intyg ekonomisk plan



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Johanneberg 4:18, som har sitt säte i Göteborg 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 april 2002.

Teknisk besiktning har utförts 2002-04-04 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 FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning	Johanneberg 4:18
Adress	Ålandsgatan 3
Tomtens areal	514 m ²
Bostäder	1 649 m ²
Garage	<u>62 m²</u>
Summa uthyrbar area	1 711 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i 7 våningar och vind
Gällande planbestämmelser	Detaljplan från 1935-05-03 och 1993-10-23
Gemensamma anordningar	Tvättstuga, kabel-TV, lägenhetsförråd, gård, soprum
Taxeringsvärde(beräknat 2002)	Bostäder 19 658 000 kr <u>Lokaler 0 kr</u> 19 658 000 kr

Värdeår 1991



Typkod 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)

Försäkring

Fastigheterna avses bli fullvärdesförsäkrade

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	25 st bostäder, 3 st garage
	Byggnadsår 1936. Totalrenoverat 1991
Grundläggning	Grundmurar till fast berg
Stomme	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betongtakpannor, plåt (mot gården)
Fasader	Fasadtegel, puts (mot gården)
Hissar	1 st
Gemensam tvättstuga	2 st tvättmaskin, 1st torktumlare, torkrum
Uppvärmningssystem	Fjärrvärmeanslutet, vattenradiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp VA-nät. Elström 220/380 volt

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

Köksinredning	Elspis eller elhäll med separat ugn, fläktkåpa, kyl-/frysiskåp och skåpinredning av 1990-tals typ.
Badrum/Duschrum	Badkar eller duschplats, tvättställ, WC-stol och handdukstork. Plastmatta på golven och kakel på väggarna.
Golvbeläggningar	Parkett och linoleum.

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	26 300 000
Lagfartskostnad	395 350
Pantbrevskostnader	0
Fond	500 000
Förenbildn. Värdering. Besiktn mm	300 000
Totalt	27 495 350

4. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Nytt lån	4 000 000	5,10	204 000
Nytt lån	3 000 000	6,30	189 000
Nytt lån	3 000 000	6,60	198 000
Totalt	10 000 000		
Insatser	17 495 350		
Totalt	27 495 350		591 000

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	591 000
Amortering/avskrivning	50 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	20 000
Ekonomisk förv. årsavg mm	35 000
Försäkring	18 000
Fastighetsskötsel	35 000
Renhållning/sotning	30 000
Vatten/avlopp/el	60 000
Värme	130 000
Kabel-TV	20 000
Övrigt	20 000
Inkomstskatt	0
Fastighetsskatt	99 000
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	60 000
Totalt	1 168 000

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 138 732
Hysesintäkt Lokaler mm	29 268
Totalt	1 168 000

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Utför- ning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr	Hyses- intäkter, kr
1101	0	1	rkv	39	2,38%	416 486	27 108	2 259	
1201	1	3	rok	79	4,60%	804 595	52 369	4 364	
1202	1	1	rok	41	2,55%	445 261	28 981	2 415	
1203	1	2	rok	51	3,17%	554 623	36 099	3 008	
1204	1	4	rok	96	5,54%	968 638	63 046	5 254	
1301	2	3	rok	80	4,74%	828 986	53 957	4 496	
1302	2	1	rok	41	2,60%	454 348	29 572	2 464	
1303	2	2	rok	51	3,23%	565 942	36 836	3 070	
1304	2	4	rok	97	5,70%	996 377	64 852	5 404	
1401	3	3	rok	80	4,74%	828 986	53 957	4 496	
1402	3	1	rok	41	2,60%	454 348	29 572	2 464	
1403	3	2	rok	51	3,23%	565 942	36 836	3 070	
1404	3	4	rok	96	5,65%	988 406	64 333	5 361	
1501	4	3	rok	80	4,74%	828 986	53 957	4 496	
1502	4	1	rok	41	2,60%	454 348	29 572	2 464	
1503	4	2	rok	51	3,23%	565 942	36 836	3 070	
1504	4	4	rok	96	5,65%	988 406	64 333	5 361	
1601	5	3	rok	80	4,83%	845 566	55 036	4 586	
1602	5	1	rok	41	2,62%	458 892	29 868	2 489	
1603	5	2	rok	51	3,27%	571 602	37 204	3 100	
1604	5	4	rok	97	5,81%	1 016 305	66 149	5 512	
1701	6	3	rok	80	4,83%	845 566	55 036	4 586	
1702	6	1	rok	41	2,62%	458 892	29 868	2 489	
1703	6	2	rok	51	3,27%	571 602	37 204	3 100	
1704	6	4	rok	97	5,81%	1 016 305	66 149	5 512	
5001			garage	18					13 836
5002			garage	18					15 432
5003			garage	26					13 836
				1711	100,00%	17 495 350	1 138 732	94 894	29 268

8. EKONOMISK PROGNOIS

Kalkylperiod, år	2002	2003	2004	2005	2006
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>Intäkter</i>	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 138 732	1 161 507	1 184 737	1 208 432	1 232 600
Hysesintäkter	29 268	29 853	30 450	31 059	31 681
<i>S:a intäkter</i>	1 168 000	1 191 360	1 215 187	1 239 491	1 264 281
<i>Underhållskostnader</i>					
Drift	-368 000	-375 360	-382 867	-390 525	-398 335
Yttre fond	-60 000	-61 200	-62 424	-63 672	-64 946
<i>S:a underhållskostnader</i>	-428 000	-436 560	-445 291	-454 197	-463 281
<i>Kapitalkostnader</i>					
Låneräntor	-591 000	-591 000	-591 000	-591 000	-591 000
Amortering/ avskrivning	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
<i>S:a kapitalkostnader</i>	-641 000	-641 000	-641 000	-641 000	-641 000
<i>Övriga kostnader</i>					
Fastighetsskatt	-99 000	-100 980	-103 000	-105 060	-107 161
<i>Årsresultat</i>	0	12 820	25 896	39 234	52 839

<i>Ingående fond</i>	500 000				
<i>Ackumulerat förvaltningsnetto</i>	500 000	512 820	538 716	577 951	630 790
<i>Ackumulerad yttre fond</i>	0	61 200	123 624	187 296	252 242
<i>Likviditet</i>	500 000	574 020	662 340	765 247	883 032

**9. 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.
- 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 2002-05-06
Ort/datum

Karin Bergh [Signature]
[Signature] [Signature]

10. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Johanneberg 4:18 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 tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. 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.

6 FTRD 12/ 02-05-02
Ort/datum

Göteborg 02-05-02
Ort/datum

Håkan Olsson
/Håkan Olsson/

Conny Johansson
/Conny Johansson/

172701001

POSTGIROT

DEBITERINGSBESKED FÖR BETALNINGSORDER
BETALNINGAR FRÅN KONTOT

Kontonamn SBC BOSTAD AB		Kontant 414 37 31-0 SEK	
Nummer 97	Bokföringsdatum 2002-05-10	Löpar 00011	Sidnummer 1
Mottagar Konto/UK	Namn	Belopp (SEK)	Referensnr
95 06 08-0 PATENT- OCH REGISTRE- RINGSV		500,00	3481700500380057
95 06 08-0 PATENT- OCH REGISTRE- RINGSV		500,00	3481700500380065
ANTAL 2	SUMMA	1.000,00	
<i>Brt- Solgården i Gbg</i>			
<i>(Brt- Johanneberg 4:19)</i>			

SLUT PÅ DENNA REDOVISNING

Fax nr 060-129840

SLUT PÅ DENNA REDOVISNING