

Bostadsrättsföreningen Ekedal 3
769614-2897
Göteborgs kommun

EKONOMISK PLAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med
följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar**
- B Beskrivning av fastigheten**
- C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering**
- D Finansieringsplan**
- E Beräkning av föreningens kostnader**
- F Beräkning av föreningens årliga intäkter**
Bilagor: Känslighetsanalys
Andelstabell
- G Särskilda förhållanden**
- H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- I Stadgar**
- J Teknisk Besiktning**

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Ekedal 3
i *Göteborgs* kommun, betygas
Sundsvall *16/10 2006*

Carina Rundqvist

Bostadsrättsföreningen Ekedal 3
769614-2897
Göteborgs kommun

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekedal 3 (769614-2897) som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av ett flerbostadshus i tre våningar med en lokal som för närvarande är uthyrd till en fotograf samt 1 st. kontor i bottenvåningen. Bostadshuset inrymmer totalt 15 st. bostadslägenheter.

Huset, som är beläget i Majorna i Göteborg, är uppfört 1938 och är ROT-renoverat 1983 då bl. a. avloppsstammar, fönster byttes ut. Även kök och badrum renoverades i denna entreprenad.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader.

Driftkostnaderna är uppgifter från fastighetsägaren och är upptagna till 276 kr / m².

Angivet taxeringsvärde avser 2006 och är hämtat från fastighetsregistret. Nytt taxeringsvärde kommer att fastställas under 2007.

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelsen av bostadsrätterna är planerat till november 2006.

Bostadsrättsföreningen Ekedal 3
769614-2897
Göteborgs kommun

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Majorna 342 :2
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Ekedalsgatan 3 A- D i Göteborg
Fastighetens areal:	676 kvm
Bostadsarea	741 kvm
Lokalarea	125 kvm
Byggnadernas utformning:	På tomten finns 1 st. tre våningars bostadshus med oinredd vind. Butikslokal samt kontorslokal i bottenplanet. Byggnaden är uppförd 1938 i Majorna.
Servitut/nyttjanderätt:	Fastigheten Majorna 342:2 belastas inte av några servitut.
Taxeringsvärde, avser	Bostäder / byggnad och mark 5 753 000 Kr
2006	Lokaler / byggnad och mark 650 000 Kr
Typkod:	321
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring på fastigheterna. (Anbud under infordrande).

Gemensamma anordningar och utrymmen

Soprum
Lägenhetsförråd på vind och i källare
Tvättstuga med tillhörande torkmöjlighet
Portkodanläggning
4 st. trapphus
Cykelrum
Värmecentral
Elcentral

Bostadsrättsföreningen Ekedal 3**769614-2897**

Göteborgs kommun

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av asfalterade gångtor samt en mindre gräsyta.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta med grundsulor mot berg och lera
Källarväggar:	Massiva tegelväggar
Bjälklag:	Källarbjälklag samt mellanbjälklag av betong, övriga bjälklag av trä.
Ytterväggar:	Massiva tegelväggar med invändig puts avs. plan 1. Plan 2 och 3 består av putsad trävägg som utvändigt isolerats och klätts med plåt.
Tak:	Tegel
Fönster:	3 glas fönster av trä. Det förekommer också 1- och 2- glasfönster i källarvåning
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg
Övrigt:	Trappor och vilplan av sten och trä

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl / frys, målade skåpsnickerier, golv med linoleum. Målade / tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Delvis kaklade badrum med badkar eller dusch, samt tvättställ Golv med plastmatta.
Invändiga golv	Linoleum, parkett och trägolv
Invändig takbeklädning	Målade
Invändiga väggar	Tapet / målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Vinden inrymmer lägenhetsförråd.

Källarvåningen innehåller teknikutrymmen, tvättstuga, soprum, cykelrum samt lägenhetsförråd.

Fastighetens skick

Fastighetens skick redovisas i bilagt protokoll.

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING**Taxeringsvärde**

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	5 753 000	89,85
Lokaler	650 000	10,15
Summa taxeringsvärde	6 403 000	100,00

Schablonintäkt	192 090
----------------	---------

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	14 950 000
Föreningsbildning	281 250
Lagfart	225 075
Fondering	825 000
Pantbrev	53 040
Totalt	16 334 365

D FINANSIERINGSPLAN

Lån		Ränta %	Räntekostnad	Amortering
Nytt lån				
Totalt Lån	5 800 000	4 *	232 000	25 000

Insatser	10 534 365
Totalt	16 334 365

* Ovan angiven ränta är s.k. vägd ränta, vilket innebär att angiven ränta är baserad på följande:

1 / 3 av föreningslånet till rörlig ränta
1 / 3 av föreningslånet till bunden ränta 2 år
1 / 3 av föreningslånet till bunden ränta 5 år

Brf Ekedal 3**E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (2 % inflationstakt och årlig ränteökning med 0,1 %)**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
8120 Räntor	232 000	236 775	241 500	246 175	250 800	255 375	277 500
Amortering / avskrivningar	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Summa kapitalkostnader	257 000	261 775	266 500	271 175	275 800	280 375	302 500
Driftkostnader inkl moms							
Ekonomisk / administrativ förvaltning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
4035 Vattenförbrukning	29 000	29 580	30 172	30 775	31 391	32 018	35 351
4010 Uppvärmning	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
4020 Elförbrukning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
4030 Renhållning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
4060 Försäkringar	11 000	11 220	11 444	11 673	11 907	12 145	13 409
4070 Fastighetsskötsel / reparationer	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
4074 Städning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
4072 Kabel-TV	9 000	9 180	9 364	9 551	9 742	9 937	10 971
Summa driftkostnader	239 000	243 780	248 656	253 629	258 701	263 875	291 340
Yttre underhållsfond	19 209	19 593	19 985	20 385	20 792	21 208	23 416
Övriga kostnader							
4065 Fastighetsskatt bostäder	28 765	29 340	29 927	30 526	31 136	31 759	35 064
- - Fastighetsskatt lokaler	6 500	6 630	6 763	6 898	7 036	7 177	7 923
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	35 265	35 970	36 690	37 424	38 172	38 935	42 988
Kostnader totalt	550 474	561 118	571 830	582 612	593 466	604 394	660 243
F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER							
Intäkter							
3015 Månadsavgifter	451 326	459 988	468 677	477 395	486 145	494 927	539 382
3010 Hyror	99 148	101 131	103 154	105 217	107 321	109 467	120 861
Intäkter totalt	550 474	561 118	571 830	582 612	593 466	604 394	660 243
Kr / m2 i årsavgift	609	621	632	644	656	668	728

Brf Ekedal 3

Känslighetsanalys och kostnadsprognos

1. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	257 000	267 550	279 100	290 650	302 200	313 750	371 500
Driftkostnader	239 000	246 170	253 555	261 162	268 997	277 067	321 196
Avsättning till fond för yttre underhåll	19 209	19 785	20 379	20 990	20 996	21 626	25 071
Övriga kostnader	35 265	36 323	37 413	38 535	39 691	40 882	47 393
Kostnader totalt	550 474	569 828	590 447	611 337	631 884	653 324	765 160
Erforderliga intäkter totalt	550 474	569 828	590 447	611 337	631 884	653 324	765 160
Hyresintäkter	99 148	102 122	105 186	108 342	111 592	114 940	133 247
Kr / m2 i årsavgift	609	631	655	679	702	727	853

Brf Ekedal 3

Ränta 4,00%

Lgh nr	Uppgång	Vän	Namn	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats kronor	Årsavg	Hyra	Månads-avgift	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Årshyra idag	Kr/kvm
1	D	1	Ann-Marie Åberg	33	1 rok	5,40	441 042	24 372		2 031	3 501	3 060	3 101	-41	37 209	13 365
2	D	2	Patrik Martinsson	36	1 rok	5,58	506 460	25 184		2 099	3 787	3 280	3 241	39	38 895	14 068
3	D	2	Peter Eljert	53	2 rok	7,00	745 621	31 593		2 633	5 118	4 373	4 274	99	51 282	14 068
4	D	3	Susanne Holgersson	36	1 rok	5,58	531 783	25 184		2 099	3 871	3 339	3 241	98	38 895	14 772
5	D	3	Gunilla Kilborn	53	2 rok	7,00	782 903	31 593		2 633	5 242	4 460	4 274	186	51 282	14 772
6	C	1	Jesper Andersson	54	2 rok	7,10	721 705	32 044		2 670	5 076	4 354	4 320	34	51 844	13 365
7	C	2	Susanne Gustafson	70	3 rok	8,09	984 783	36 512		3 043	6 325	5 341	5 266	74	63 197	14 068
8	C	3	Maria Larsson	70	3 rok	8,09	1 034 022	36 512		3 043	6 489	5 455	5 266	189	63 197	14 772
9	B	1	Charlotte Olson	56	2 rok	7,20	748 435	32 495		2 708	5 203	4 454	4 414	40	52 968	13 365
10	B	2	Linda Larsson	54	2 rok	7,10	759 690	32 044		2 670	5 203	4 443	4 331	112	51 966	14 068
11	B	3	Jeanette Lundmark	54	2 rok	7,10	797 674	32 044		2 670	5 329	4 532	4 320	211	51 844	14 772
12	A	2	Sofia Gunnarsson	50	2 rok	6,80	703 416	30 690		2 558	4 902	4 199	4 133	66	49 596	14 068
13	A	2	Carolina Baldal	36	1 rok	5,58	506 460	25 184		2 099	3 787	3 280	3 241	39	38 895	14 068
14	A	3	Annette Granéli	50	2 rok	6,80	738 587	30 690		2 558	5 019	4 281	4 133	148	49 596	14 772
15	A	3	Ingela Bertilsson	36	1 rok	5,58	531 783	25 184		2 099	3 871	3 339	3 241	98	38 895	14 772
16	A	1	Fotograf Jerker Andersson AB	90	lokal				71 148						71 148	
17	D	1	Rektangeln AB (Torgersson)	35	lokal				28 000						28 000	
TOTALT				866		100,00	10 534 365	451 326	99 148	37 611	72 725	62 191	60 797	1 394	828 709	14 216
Medlemsytor				741												

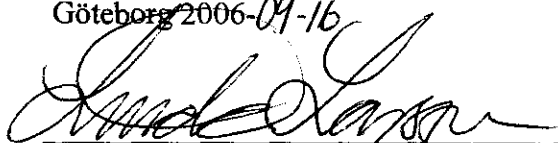
Andelstabell

Bostadsrättsföreningen Ekedal 3
769614-2897
Göteborgs kommun

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

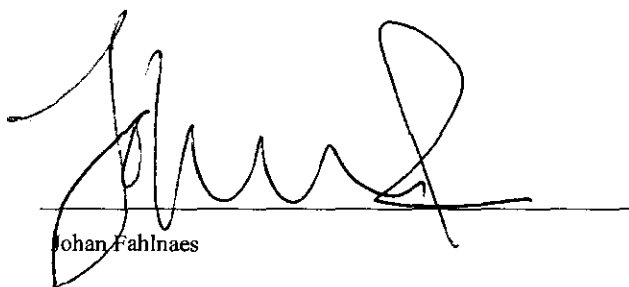
Göteborg 2006-09-16



Linda Larsson



Maria Larsson



Johan Fahlnaes

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ekedal 3*, org nr 769614-2897, i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

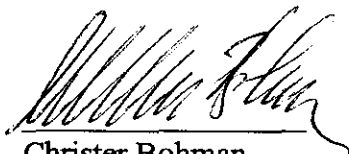
I planen redovisade värmekostnader synes jämförelsevis låga. Kostnadsnivån baseras dock på av fastighetsägaren lämnade uppgifter.

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

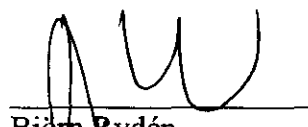
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2006-09-16.
Besiktningsprotokoll från 2006-05-11 (Creacon AB).
Köpekontrakt från 2006-09-15.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2006-09-27



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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