



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2014-11-27



Christina Andersson

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Viktor Rydbergsgatan 46, Göteborgs kommun,
Västra Götalands län, med organisationsnummer 769615-2128.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av tomträtten
3. Kostnader för föreningens tomträttsförvärv
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 Viktor Rydbergsgatan 46 som registrerats hos Bolagsverket 2006-10-16 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 avtalad köpeskilling för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i sommaren 2007.

Teknisk besiktning, på vilken fondens storlek grundas, har utförts 2007-08-14.

Upplåtelser och tillträdet beräknas ske i oktober 2007 eller den dagen senare när den ekonomiska planen blivit registrerad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Göteborg Johanneberg 8:15
Adress	Viktor Rydbergsgatan 46 Wijkandersgatan 6
Tomternas areal	560,8 m ²
Bostäder	1 414 m ²
Övrigt	178 <u>m²</u>
Summa uthyrbar area	1 592 m ² Därutöver tillkommer 5 p-platser samt en antenn
Byggnadens utformning	Flerbostadshus

Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1934-09-21	
Gemensamma anordningar	Tvättstuga, förråd	
Taxeringsvärde (2004)	Byggnad	9 075 000 kr
	Mark	<u>6 411 000 kr</u>
	Total	15 486 000 kr
Värdeår	1960	
Försäkring	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad	

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller

Byggnadsår	ca 1936. Totalrenoverat 1960
Grundläggning	Betongplintar till fast berg
Stomme	Betong/tegel
Yttertak	Tegel pannor
Fasader	Tegel
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp VA-nät.

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

Köksinredning	Elspis, fläkt, kyl-/frys och skåpinredning av 1970-tals standard
Badrum	Badkar, WC-stol och tvättställ. Plastmatta på golven och kakel på väggarna.
Golvbeläggningar	Varierande exempelvis parkett/plastmatta.
Övrigt	Samtliga lägenheter utom bottenvåningen har balkong.

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	38 500 000
Lagfartskostnad	578 325
Pantbrevskostnader	136 000
Fond	3 466 000
Föreningsbildning	350 000
Totalt	43 030 325

4. FINANSIERINGSPLAN BRF VIKTOR RYDBERGSGATAN 46

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån	3 500 000	4,20	147 000
Lån	3 500 000	5,20	182 000
Lån	3 500 000	5,35	187 250
Totalt	10 500 000		
Insatser	32 530 325		
Totalt	43 030 325		516 250

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	516 250
Avskrivning	100 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	37 000
Ekonomisk förv. årsavg mm	43 000
Försäkring	25 000
Fastighetsskötsel	48 000
Renhållning/sotning	30 000
Vatten/avlopp/el	65 000
Värme	160 000
Kabel-TV	27 000
Övrigt	30 000
Skatter	0
Fastighetsskatt	67 260
Fondavsättning yttre:	46 458
enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	
Totalt	1 194 968

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	940 843
Hyresintäkt garage mm	254 125
Totalt	1 194 968

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF VIKTOR RYDBERGSGATAN 46

Lgh nr	Antal rum	Utförning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/mån, kr	Hyres-int. kr	Hyra/månad,kr
4	1	rok	42	2,98%	968 976	28 025	2 335		3 648
5	3	rok	85	5,70%	1 855 150	53 655	4 471		6 203
6	3	rok	62	4,60%	1 496 622	43 285	3 607		5 077
7	3	rok	66	4,81%	1 566 232	45 299	3 775		5 273
8	1	rok	40	3,00%	974 544	28 186	2 349		3 550
9	3	rok	85	5,83%	1 896 881	54 862	4 572		6 690
10	3	rok	64	4,71%	1 531 427	44 292	3 691		6 221
11	3	rok	66	4,81%	1 566 232	45 299	3 775		5 303
12	1	rok	40	3,00%	974 544	28 186	2 349		3 550
13	3	rok	88	5,99%	1 949 089	56 372	4 698		6 757
14	3	rok	64	4,71%	1 531 427	44 292	3 691		5 175
15	3	rok	66	4,81%	1 566 232	45 299	3 775		5 273
16	1	rok	40	3,00%	974 544	28 186	2 349		3 550
17	3	rok	88	5,99%	1 949 089	56 372	4 698		6 350
18	3	rok	64	4,71%	1 531 427	44 292	3 691		5 175
19	3	rok	66	4,81%	1 566 232	45 299	3 775		5 397
20	1	rok	40	3,00%	974 544	28 186	2 349		3 581
21	3	rok	88	5,99%	1 949 089	56 372	4 698		6 350
22	3	rok	112	7,28%	2 366 751	68 451	5 704		7 526
23	2	rok	60	4,28%	1 392 206	40 265	3 355		4 775
24	3	rok	88	5,99%	1 949 089	56 372	4 698		6 505
25		lokal						53149	
26		lokal	64					60000	
27		lokal	108					112176	
28			6					0	
29		parkering						28800	
			1 592	100,00%	32 530 325	940 843	78 404	254 125	111 929

8. EKONOMISK PROGNOIS BRF VIKTOR RYDBERGSGATAN 46

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
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	940 843	959 660	978 853	998 430	1 018 399	1 038 767	1 146 882
Hyresintäkter	254 125	259 208	264 392	269 679	275 073	280 575	309 777
S:a intäkter	1 194 968	1 218 867	1 243 245	1 268 110	1 293 472	1 319 341	1 456 659
Underhållskostnader							
Drift	-465 000	-474 300	-483 786	-493 462	-503 331	-513 398	-566 832
Yttre fond	-46 458	-47 387	-48 335	-49 302	-50 288	-51 293	-56 632
S:a underhållskostnader	-511 458	-521 687	-532 121	-542 763	-553 619	-564 691	-623 464
Kapitalkostnader							
Åneräntor	-516 250	-516 250	-516 250	-516 250	-516 250	-516 250	-516 250
Avskrivning	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
S:a kapitalkostnader	-616 250	-616 250	-616 250	-616 250	-616 250	-616 250	-616 250
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt *	-67 260	-68 605	-69 977	-71 377	-72 804	-74 260	-81 990
Årsresultat	0	12 325	24 897	37 719	50 799	64 140	134 955
Ingående fond **	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
Ackumul. yttre fond	46 458	93 845	142 180	191 482	241 769	293 063	565 334
Likviditet	3 546 458	3 606 170	3 679 402	3 766 423	3 867 509	3 982 942	4 785 555

* = Fastighetsskatten är beräknad efter nu gällande regler om en skatt på 0,4% av taxeringsvärdet för år 2004 på bostadsdelen och 1% på lokaldelen. Fr om år 2008 ersätts fastighetsskatten vad gäller bostadsdelen med en fastighetsrelaterad kommunal avgift som innebär lägre kostnader än vad som redovisats.

** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 3,5 Mkr. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

9. KÄNSLIGHETSANALYS BRF VIKTOR RYDBERGSGATAN 46

Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,0%	940 843	959 660	978 853	998 430	1 018 399	1 038 767	1 146 882
Hysesintäkter	254 125	261 749	269 601	277 689	286 020	294 601	341 523
S:a intäkter	1 194 968	1 221 409	1 248 454	1 276 119	1 304 419	1 333 367	1 488 405
S:a underhållskostnader	-511 458	-526 802	-542 606	-558 884	-575 650	-592 920	-687 357
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-516 250	-516 250	-516 250	-516 250	-516 250	-516 250	-516 250
Avskrivning	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
S:a kapitalkostnader	-616 250	-616 250	-616 250	-616 250	-616 250	-616 250	-616 250
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-67 260	-69 278	-71 356	-73 497	-75 702	-77 973	-90 392
Årsresultat	0	9 079	18 242	27 489	36 816	46 224	94 407

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

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
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, höjning 2,5 %	940 843	964 364	988 473	1 013 185	1 038 515	1 064 477	1 204 359
Hysesintäkter	254 125	259 208	264 392	269 679	275 073	280 575	309 777
S:a intäkter	1 194 968	1 223 572	1 252 865	1 282 864	1 313 588	1 345 052	1 514 136
S:a underhållskostnader	-511 458	-521 687	-532 121	-542 763	-553 619	-564 691	-623 464
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-516 250	-516 250	-516 250	-551 250	-551 250	-586 250	-691 250
Avskrivning	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
S:a kapitalkostnader	-616 250	-616 250	-616 250	-651 250	-651 250	-686 250	-791 250
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-67 260	-68 605	-69 977	-71 377	-72 804	-74 260	-81 990
Årsresultat	0	17 029	34 517	17 474	35 915	19 851	17 432

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

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,0 %	940 843	969 068	998 140	1 028 085	1 058 927	1 090 695	1 264 414
Hysesintäkter	254 125	261 749	269 601	277 689	286 020	294 601	341 523
S:a intäkter	1 194 968	1 230 817	1 267 742	1 305 774	1 344 947	1 385 295	1 605 937
S:a underhållskostnader	-511 458	-526 802	-542 606	-558 884	-575 650	-592 920	-687 357
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-516 250	-516 250	-516 250	-551 250	-551 250	-586 250	-691 250
Avsk./ Amort	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
S:a kapitalkostnader	-616 250	-616 250	-616 250	-651 250	-651 250	-686 250	-791 250
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-67 260	-69 278	-71 356	-73 497	-75 702	-77 973	-90 392
Årsresultat	0	18 488	37 530	22 143	42 345	28 153	36 938

**10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR
BEDÖMANDEAV 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 andelstal.
- 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 tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

Göteborg 2007-09-11
Ort/datum

Patrik Johansson
Patrik Johansson

Lina Molea
Lina Molea

Fredrik Törnqvist
Fredrik Törnqvist

Per Hellberg
Per Hellberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Viktor Rydbergsgatan 46, org nr: 769615-2128.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som har varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna 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.

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Malmö den 24 september 2007

.....
Olov Lindberg

Forum Fastighetsekonomi AB
Engelbrektsgatan 6
211 33 Malmö

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Viktor Rydbergsgatan 46 i Göteborgs kommun, organisationsnummer 769615-2128, 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 i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Teknisk rapport, Conny Johansson
- Hyreslista
- Värdelista bostadsrätter.
- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Köpekontrakt
- Offert belåning.

Göteborg 2007-09-17

Forum Fastighetsekonomi AB



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org.nr. 55 64 26-1765

KUNGSGATAN 29
BOX 7044
103 86 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

DROTTNINGGATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-10 78 50
FAX 031-13 59 80

HOLMGATAN 4
BOX 17178
200 10 MALMÖ
TEL 040-12 87 60
FAX 040-12 87 65

REPSLAGAREGATAN 12
602 32 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

VÄSTRA KVARNGATAN 64
611 32 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41

