

EKONOMISK PLAN

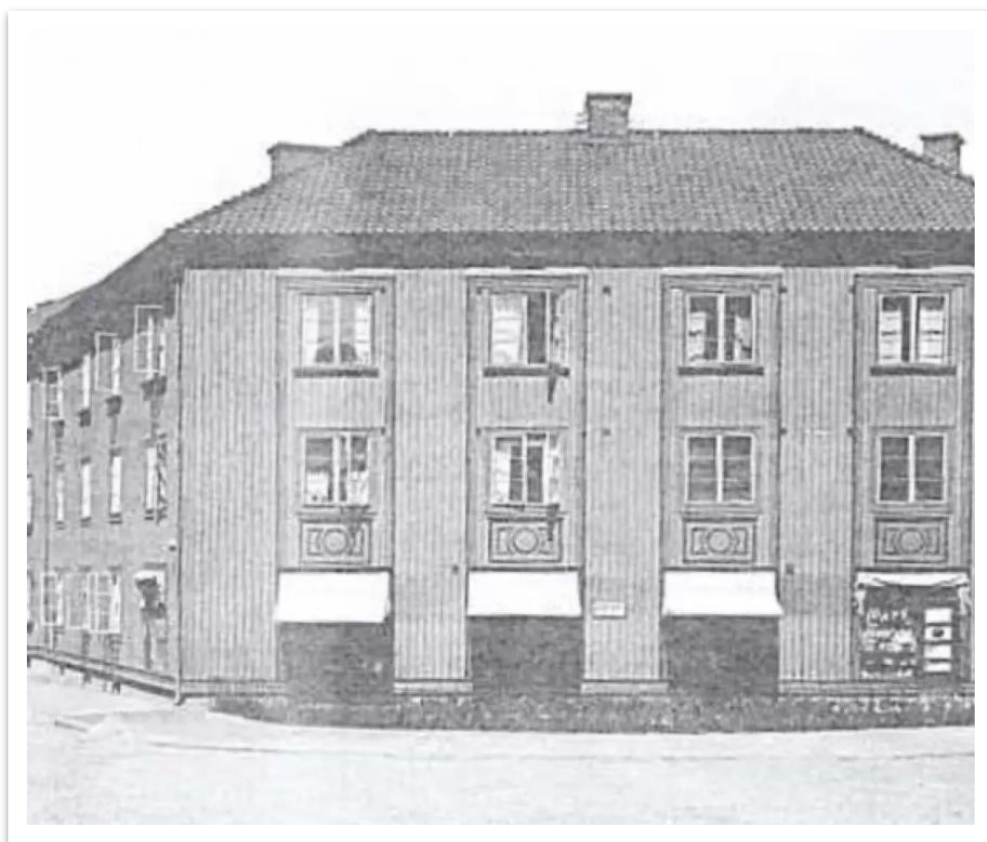
FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄLTEN

ORG NR: 757200-9723

GÖTEBORG KOMMUN

OMBILDNING/Nybildning



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄLTEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D.	FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E.	FINANSIERINGSPLAN	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	10
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	12
I.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 10 OCH 20	13
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20	14
K.	UNDERHÅLLSPÅN	15
L.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsföreningen Välten, som har sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands län, registrerades hos Bolagsverket 1971-01-01. Föreningen upprättade i samband med omregistrering av bostadsförening till bostadsrättsförening och upplåtelse en Ekonomisk Plan i februari 2003. Till följd av att föreningen planerar att inreda och upplåta stora delar av nuvarande vindsutrymmen vilket ökar Boa med ca 739 m2 upprättas en ny Ekonomisk Plan. 15 st nybyggda lägenheter upplåts.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid planens upprättande kända förhållanden.

Fastigheterna förvärvades genom fastighetsköp 2003-03-19.

Bostadsrättsföreningen består av en byggnad (flerbostadshus) på fastigheterna Brämaregården 3:19 Brämaregården 3:20 Brämaregården 3:21 Brämaregården 3:22.

Byggnaden omfattar totalt 67 bostadslägenheter. Total bostadsarea efter ombyggnad till ca 3643 m2.

Långfristiga lån för Brf Välten är placerade hos Nordea.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på faktiska kostnader vid den ekonomiska planens upprättande.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske efter att denna ekonomiska plan blivit registrerad och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att godta nya andelstal. Detta har skett i augusti/september 2026.

Avskrivning har i ekonomisk plan beräknats utifrån en komponentavskrivning på 67 år enligt K3 med en årlig avskrivning om 596 437 kr till en början.

Föreningen förblir en så kallad "äkte bostadsrättsförening".

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring.

Uppskattnings av tillkommande area är gjorda på ritning enligt standard SS 21054:2020.

B. **NYCKELTAL** år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningskostnad inkl. likviditetsreserv	4592 kr/kvm
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift	1125 kr/kvm
Årsavgift (exkl. hushållsel och bredband/TV)	693 kr/kvm
Årsavgift som regleras/debiteras efter förbrukning. Hushållsel, bredband	105 kr/kvm
Årsavgifternas andel av total rörelseintäkt	99%
Lån	2795 kr/kvm
Sparande	111 kr/kvm
Energikostnad	531 kr/kvm
Driftkostnad gemensam	600 kr/kvm
Driftkostnader som regleras/debiteras efter förbrukning. Hushållsel, bredband.	105 kr/kvm
Driftkostnad hushållsel. Regleras/debiteras individuellt i förskott.	50 kr/kvm
Kassaflöde exkl. likvidreserv	600 kr/kvm
Intäkter exklusive årsavgifter	7 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond	60 kr/kvm
Kassaflöde	100 kr/kvm

Individuella abonnemang

Hushållsel, ca	50 kr/kvm
Bredband, ca	230-300 kr/lgh,mån

Ovanstående driftskostnader kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Brämaregården 3:19, Brämaregården 3:20, Brämaregården 3:21, Brämaregården 3:22.		
Adress:	Övre Hallegatan 4 A och B, 2 A B och C, Rambergsvägen 1, 3 A och B och 5 A B och C, 417 13 Göteborg		
Bostadsarea:	Summa bostadsarea ca 3 643 m ²		
Tomtareal:	2465,1m ²		
Byggnadens utformning:	Fyra flerbostadshus om tre våningar inkl. vind och källare.		
Antal lägenheter:	67 bostadslägenheter.		
Byggår:	1928		
Upplåtelseform:	Bostadsrätt.		
Taxeringsvärde:	<i>Bostäder</i>	<i>Totalt värde</i>	
	Mark:	18 682 000 kr	18 682 000 kr
	Byggnad:	54 400 000 kr	54 400 000kr
	Totalt	73 082 000kr	73 082 000 kr
Värdeår:	1930 och 2026		
Fastighetsrättsliga åtgärder:	Brämaregården 3:21 och 3:22 harförmån av infart m.m.		
Detaljplan:	Från 1927-09-09		

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
El:	Elcentral.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation:	Självdug och FTX i tillkommande bostäder.
Internet:	Fiber
Gårdsmark:	Tre mindre grönytor på utsidan av byggnad samt på fastighetens innergård.
Avfallshantering:	Avfallskärl finns på tomten
Cykelparkering:	Cykelskjul finns på tomten
Tvättstuga:	2 tvättstugor samt 2 st torkrum i källare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	4 st flerbostadshus i en byggnad med 3st våningsplan (landshövdingehus) med vind samt delvis källare.
Grundläggning:	Gjuten betongsockel
Stomme:	Källarmurar, första våningen murad tegel/sten, resterande väggar i trä. Bjälklag i trä.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion i trä. lertegel
Fasader:	Träpanel
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster
Ventilation:	Självdrag/FTX.
Förråd:	Till samtliga lägenheter ingår förråd i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Välten består av en byggnad på fördelad på fyra fastigheter innehållande totalt 68 lägenheter.

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Parkett/plastmatta/klinker/laminat	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Parkett/plastmatta/laminat	Vitmålat	Målat	
Kök:	Parkett/plastmatta/laminat	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Parkett/plastmatta/laminat	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Klinker/plastmatta	Vitmålat	Kakel/våtrumstapet/målat	

Variationer mellan lägenheter kan förekomma.

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Den beräknade köpeskillingen för samtliga kostnader för bland annat entreprenadkontrakt, finansiering, stämpelskatter samt anslutning- och exploateringskostnader beräknas till.

Summa*	<u>50 331 379 kr</u>
--------	----------------------

Likviditetsreserv	100 000 kr
Summa	50 431 379 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptagits av föreningen.

Lån	11 281 401 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	39 149 978 kr
Summa finansiering	<u>50 431 379 kr</u>

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

Årsavgift andelstal 1)	2 523 672 kr
Årsavgift andelstal 2)	480 980 kr
Årsavgift andelstal 3)	22 800 kr
Årsavgift bredband 4)	201 000 kr
Årsavgift hushållsel efter förbrukning	182 164 kr
Hysesintäkt parkeringsplatser	0 kr
Hysesintäkt lokal övernattning	25 000 kr
Summa beräknade intäkter år 1	3 435 616 kr

1) I årsavgift andelstal ingår ej bredband samt hushållsel.

Årsavgift som preliminärdebiteras och regleras efter verklig förbrukning, alternativt debiteras efter förbrukning:

3) Årsavgift förbrukning av hushållsel uppskattas till 50 kr/kvm.

4) Årsavgift bredband beräknas till 250-300 kr/mån, lgh för grundabonnemang

Lägenhetssammansättning, 67 lägenheter

Lgh.nr.	Lgh.address	Lgh. bostadsplan ROK	Yta	Tillägg Boa	Tillägg Yta Bla	Bost- yta Inkl. Bla cirka m ²	Insats	Kapital- tillskott /extra Insats	Upphålls- avg. investeringar	Upphålls- avg. ny yta	Total insats kapitaltillskott, upphållsavg.	Andels- insats 1 Drift	Asavgift pa andelen 1/	Andels- insats 2 Kapital	Asavgift baserat pa andelen 2/	Yta Terrass	Andels- insats 3 Terrass	Asavgift baserat pa andelen 3/	Mån- avgift	Beräkn Hushållens	Beräkn. Bredband/TV	Total mån. avg.
											(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
1	Övre Hallegatan 4A	3	1	75,1		75,1	51 151	-			51 151	2 06133	52 021	2 28468	10 989			0	5 251	3 755	3 000	5 814
2	Övre Hallegatan 4A	1	2	41,0		41,0	28 275	-			28 275	1 12536	28 400	1 24729	5 999			0	2 867	2 050	3 000	3 287
3	Övre Hallegatan 4A	2	2	48,2		48,2	33 399	81 250			114 649	1 32298	33 388	1 01350	4 875			0	3 189	2 410	3 000	3 639
4	Övre Hallegatan 4A	1	3	41,0		41,0	28 255	-			28 255	1 12536	28 400	1 24729	5 999			0	2 867	2 050	3 000	3 287
5	Övre Hallegatan 4A	2	3	48,4		48,4	33 555	162 500			196 055	1 32847	33 526	0 70950	3 413			0	3 078	2 420	3 000	3 530
6	Övre Hallegatan 4B	3	1	75,6		75,6	52 145	-			52 145	2 07505	52 368	2 29989	11 062			0	5 286	3 780	3 000	6 851
7	Övre Hallegatan 4B	3	1	62,7		62,7	43 610	-			43 610	1 72098	43 432	1 80745	9 174			0	4 384	3 135	3 000	4 895
8	Övre Hallegatan 4B	3	2	41,0		41,0	28 275	-			28 275	1 12536	28 400	0 50639	2 436			0	2 570	2 050	3 000	2 991
9	Övre Hallegatan 4B	3	3	62,8		62,8	44 058	-			206 558	1 72372	43 501	1 10475	5 314			0	4 068	3 140	3 000	4 580
10	Övre Hallegatan 4B	1	3	40,6		40,6	28 138	-			28 138	1 11439	28 123	1 23513	5 941			0	2 539	2 030	3 000	3 258
11	Övre Hallegatan 2	1	1	33,2		33,2	20 480	-			20 480	0 91127	22 897	1 01000	4 858			0	2 321	1 660	3 000	2 710
12	Övre Hallegatan 2A	2	1	51,0		51,0	30 983	-			30 983	1 39984	35 327	1 35151	7 462			0	3 566	2 550	3 000	4 028
13	Övre Hallegatan 2A	4	2	88,9		88,9	58 693	2 44011			58 693	2 44011	61 580	2 70450	13 008			0	6 216	4 445	3 000	6 836
14	Övre Hallegatan 2A	4	2	96,9		96,9	59 414	-			59 414	2 65969	67 122	2 94787	14 179			0	6 775	4 845	3 000	7 429
15	Övre Hallegatan 2A	4	3	88,1		88,1	59 998	-			59 998	2 41815	61 026	2 68016	12 891			0	6 160	4 405	3 000	6 777
16	Övre Hallegatan 2A	4	3	94,8		94,8	58 186	-			220 686	2 60205	65 667	1 98308	9 538			0	6 267	4 740	3 000	6 912
17	Övre Hallegatan 2A	4	1	100,0		100,0	64 344	-			64 344	2 74478	69 268	3 04218	14 632			0	6 992	5 000	3 000	7 656
18	Övre Hallegatan 2B	1	2	49,8		49,8	34 081	-			34 081	1 36990	34 496	1 51501	7 287			0	3 482	2 490	3 000	3 939
19	Övre Hallegatan 2B	2	3	59,0		59,0	39 577	162 500			202 077	1 61942	40 869	1 00045	4 812			0	3 807	2 950	3 000	4 303
20	Övre Hallegatan 2B	2	3	50,0		50,0	34 179	-			34 179	1 37239	34 635	1 52109	7 316			0	3 496	2 500	3 000	3 954
21	Övre Hallegatan 2B	3	3,4	86,4	7,5		90,9	39 265	-		39 265	2 49500	62 966	2 76534	13 301	3,77	4,96113	1 131	6 450	4 545	3 000	6 984
22	Övre Hallegatan 2C	1	1	36,5		36,5	22 975	-			22 975	1 00184	25 283	1 11040	5 341			0	2 552	1 825	3 000	2 954
23	Övre Hallegatan 2C	5	3,4	111,0	31,3	8,5	55 510	280 000			335 510	3 18669	80 422	2 22840	10 718	4,08	5,37614	1 226	7 697	5 805	3 000	8 329
24	Övre Hallegatan 2C	1	2	40,4		40,4	27 943	-			27 943	1 10689	27 985	1 22804	5 911			0	2 825	2 020	3 000	3 243
25	Rambergsvägen 3A	3	1	77,4		77,4	52 301	-			52 301	2 12446	53 614	2 35465	11 325			0	5 412	3 870	3 000	5 984
26	Rambergsvägen 3A	1	2	42,1		42,1	27 593	-			27 593	1 15555	29 162	1 28076	6 160			0	2 944	2 105	3 000	3 369
27	Rambergsvägen 3A	2	2	49,3		49,3	32 230	-			32 230	1 35318	34 150	1 49880	7 214			0	3 447	2 465	3 000	3 902
28	Rambergsvägen 3A	1	3	41,8		41,8	28 547	-			28 547	1 14732	28 955	1 27163	6 116			0	2 923	2 090	3 000	3 347
29	Rambergsvägen 3A	2	3	49,4		49,4	33 926	-			33 926	1 35592	34 219	1 50284	7 228			0	3 454	2 470	3 000	3 910
30	Rambergsvägen 3B	1	1	38,9		38,9	27 269	-			27 269	1 06772	26 946	1 18341	5 692			0	2 720	1 945	3 000	3 132
31	Rambergsvägen 3B	3	2	67,1		67,1	44 779	-			44 779	1 84175	46 480	2 04130	9 818			0	4 691	3 555	3 000	5 221
32	Rambergsvägen 3B	5	3,4	108,3	40,9	18,3	43 220	-			43 220	3 23797	82 624	3 62871	17 453	4,80	6,31991	1 441	8 460	5 964	3 000	9 087
33	Rambergsvägen 3B	1	3	41,6		41,6	26 969	-			26 969	1 14183	28 816	1 26555	6 087			0	2 509	2 080	3 000	3 332
34	Rambergsvägen 5A	5	1	108,7		108,7	71 982	162 500			234 482	2 99359	75 296	2 36460	11 373			0	7 222	5 435	3 000	7 925
35	Rambergsvägen 5A	1	2	40,9		40,9	36 985	-			36 985	1 12261	28 331	1 24425	5 985			0	2 860	2 045	3 000	3 280
36	Rambergsvägen 5A	3	3	77,4		77,4	51 982	162 500			214 392	2 12446	53 614	1 50549	7 241			0	5 071	3 970	3 000	5 644
37	Rambergsvägen 5B	3	1	74,0		74,0	49 164	162 500			211 664	2 03114	51 259	1 41216	6 792			0	4 538	3 700	3 000	5 396
38	Rambergsvägen 5B	1	2	41,3		41,3	27 203	-			27 203	1 13359	28 608	1 25642	6 043			0	2 888	2 065	3 000	3 310
39	Rambergsvägen 5B	1	2	39,6		39,6	27 748	-			27 748	1 08693	27 431	1 20470	5 794			0	2 629	1 880	3 000	3 184
40	Rambergsvägen 5B	3	3,4	66,0	24,7	7,8	27 982	-			27 982	1 94001	48 959	2 15021	10 342	3,96	5,20972	1 188	5 041	3 534	3 000	5 486
41	Rambergsvägen 5B	1	3	39,5		39,5	26 345	162 500			188 845	1 08419	27 361	0 46521	2 238			0	2 467	1 975	3 000	2 881
42	Rambergsvägen 5C	3	1	75,6		75,6	51 775	162 500			214 275	2 07505	52 368	1 45608	7 003			0	4 948	3 780	3 000	5 513
43	Rambergsvägen 5C	1	1	32,9		32,9	21 610	-			21 610	0 90303	22 790	1 00388	4 814			0	2 300	1 645	3 000	2 687
44	Rambergsvägen 5C	3	2	82,1		82,1	53 802	162 500			216 302	2 25346	56 870	1 63449	7 862			0	5 394	4 105	3 000	5 986
45	Rambergsvägen 5C	1	2	37,6		37,6	24 864	-			24 864	1 03204	26 045	1 14386	5 502			0	2 529	1 880	3 000	3 036
46	Rambergsvägen 5C	1	3	41,1		41,1	26 930	-			26 930	1 12810	28 470	1 25034	6 014			0	2 874	2 055	3 000	3 295
47	Rambergsvägen 5C	1	3	40,9		40,9	28 236	-			28 236	1 12261	28 331	1 24425	5 985			0	2 860	2 045	3 000	3 280
48	Rambergsvägen 5C	1	3	37,5		37,5	24 670	-			24 670	1 02929	25 976	1 14082	5 487			0	2 622	1 875	3 000	3 028
49	Övre Hallegatan 2C	1	2	39,9		39,9	27 755	-			27 755	1 09517	27 638	1 21383	5 838			0	2 790	1 995	3 000	3 206
50	Rambergsvägen 3B	1	1	41,7		41,7	26 885	-			26 885	1 14457	28 885	1 26859	6 102			0	2 916	2 085	3 000	3 339
51	Rambergsvägen 3B	1	1	37,8		37,8	26 498	-			26 498	1 03753	26 184	1 14994	5 531			0	2 443	1 890	3 000	3 050
52	Övre Hallegatan 2C	1	1	36,5		36,5	22 975	-			22 975	1 00184	25 283	1 11040	5 341			0	2 552	1 825	3 000	2 954
53	Övre Hallegatan 4A	2	4	33,4		33,4		-		2 250 000	0 91676	23 136	0 16109	4 887	4,26	5,60386	1 278	2 442	1 670	3 000	2 724	
54	Övre Hallegatan 4A	2	4	32,5		32,5		-		2 200 000	0 90523	22 845	1 00331	4 826	2,43	3,19366	728	2 387	1 649	3 000	2 693	
55	Övre Hallegatan 4B	2	4	32,9		32,9		-		2 200 000	0 90523	22 845	1 00331	4 826	2,66	3,49702	797	2 372	1 649	3 000	2 693	
56	Övre Hallegatan 4B	2	4	32,9		32,9		-		2 250 000	0 90303	22 790	1 00388	4 814	4,23	5,58574	1 289	2 406	1 645	3 000	2 687	
57	Övre Hallegatan 2A	2	4	48,9		48,9		-		3 000 000	0 93323	33 873	1 03434	4 975	2,80	6,29226	1 435	3 539	2 445	3 000	2 769	
58	Övre Hallegatan 2A	2	4	34,0		34,0		-		2 200 000	0 93323	33 873	1 03434	4 975	5,00	6,58324	1 501	6 058	4 243	3 000	6 537	
59	Övre Hallegatan 2B	3	4	82,7		84,9		-		4 000 000	2 32922	58 782	2 58159	12 417	3,90	5,13493	1 171	1 915	1 300	3 000	2 843	
60	Övre Hallegatan 2C	2	4	26,0		26,0		-		1 900 000	0 71364	18 010	0 79097	3 804	4,65	6,12242	1 396	2 563	1 750	3 000	2 430	
61	Rambergsvägen 3A	2																				

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Specifikation över lån som upptagits för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en komponentavskrivningsplan på ca 67 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 2	7 258 799	1 år	3,0400%	220 671	80 000	300 671
Lån 3	4 022 603	2 år	3,0405%	122 309	58 000	180 309
Summa *	11 281 401		3,04%	342 980	138 000	480 980
Insatser	39 149 978					
Summa Finansiering	50 431 379					
Summa år 1 ⁵⁾				varav amortering	138 000	480 980

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

240 717

Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾

2 185 844

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ca ⁷⁾

383 164

Beräknad fastighetsskatt: ⁹⁾

Hyseslokaler

0

Bostäder

119 528

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

3 410 233 kr

Avgår amorteringar

-138 000

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-240 717

Avskrivningar för byggnad

596 437

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

3 627 953 kr

¹⁾ Säkerhet för lån utgörs av pantbrev.

²⁾ Annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Räntor enl gällande avtal. □

⁴⁾ Amortering enligt särskild amorteringsplan, beräknad amorteringstid 66 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Se nästa sida "Specifikation av gemensamma driftskostnader".

⁷⁾ Driftskostnader hushållsel preliminär debiteras och regleras efter verklig förbrukning

Specifikation Driftkostnader

Fastighetsskötsel, städning och förvaltning	358 194 kr
Snöröjning	36 433 kr
Styrelsearvode inkl. revision	158 901 kr
Uppvärmning*	584 558 kr
Fastighetsel*	218 597 kr
Avfallshantering	172 515 kr
Fastighetsförsäkring	173 981 kr
Mättjänster	40 503 kr
Vatten	267 164 kr
Övrigt	175 000 kr

Övrigt, oförutsett

Summa gemensamma driftkostnader **2 185 844 kr**

Driftkostnad hushållsel, debiteras individuellt. *	182 164 kr
Driftkostnad bredband/TV	201 000 kr

* Beräknad kostnad för uppvärmning och fastighetsel baseras på förbrukning enligt energibalansberäkning.

** Antingen sker preliminär debitering och regleras efter förbrukning, alternativt debitering direkt efter förbrukning.

Total summa driftkostnader **2 569 008 kr**

Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det antagna värdet. Driftkostnaderna baseras på erfarenhetsvärden hämtade i årsredovisning.

Avskrivningskostnad	596 437 kr
----------------------------	------------

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader	3 508 417 kr
---	---------------------

Övriga finansiella poster

Benämning	Årskostnad
Amortering	138 000 kr
Avsättning till fastighetsunderhåll 60 kr/kvm	240 717 kr
Summa beräknade finansiella poster	378 717 kr

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

366 100 kr

Den ekonomiska planen beräknas utgå från en komponentavskrivningsplan om ca 67 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar.

I en ny bostadsrättsförening kan en komponentavskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 20-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Arsavgifter, andelstal 1	2 523 672	2 574 145	2 625 628	2 678 141	2 731 704	2 786 338	3 016 022	3 676 514
Arsavgift andelstal 2	480 980	476 784	472 589	468 393	464 198	508 699	489 379	441 079
Arsavgift andelstal 3	22 800	23 256	23 721	24 196	24 679	25 173	27 248	33 215
Arsavgift kall- och varmvatten (debiteras efter verklig förbrukn.) *	0	0	0	0	0	0	0	0
Arsavgift TV/bredband, justeras efter abonnemang. *	201 000	205 020	209 120	213 303	217 569	221 920	240 214	292 819
Arsavgift hushållsel (debiteras efter verklig förbrukn.) *	182 164	185 807	189 523	193 314	197 180	201 124	217 703	265 379
Arsavgift kr/m² andelstal	825	837	850	864	877	904	962	1 130
Övriga intäkter								
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkt lokal	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	29 877	36 420
Intäktsräntor	0	3 661	8 270	13 016	17 904	22 935	44 567	103 773
Summa intäkter	3 435 616	3 494 174	3 554 862	3 616 893	3 680 294	3 793 791	4 065 010	4 849 198
Driftskostnader gemensamma*	2 185 844	2 229 561	2 274 152	2 319 635	2 366 028	2 413 349	2 612 286	3 184 362
TV/Bredband (justeras efter abonnemang)*	201 000	205 020	209 120	213 303	217 569	221 920	240 214	292 819
Hushållsel (Debiteras efter verklig förbrukning)*	182 164	185 807	189 523	193 314	197 180	201 124	217 703	265 379
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt/avgift	119 528	121 919	124 357	126 844	129 381	131 969	142 847	174 130
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	119 528	121 919	124 357	126 844	129 381	131 969	142 847	174 130
Kapitalkostnader								
Räntor	342 980	338 784	334 589	330 393	326 198	370 699	351 379	303 079
Avskrivningar	596 437	596 437	596 437	596 437	596 437	596 437	596 437	568 067
Summa kostnader	3 627 953	3 491 721	3 538 656	3 586 613	3 635 613	3 734 374	3 943 163	4 522 458
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-192 337	2 453	16 206	30 280	44 681	59 417	121 847	326 741
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	-192 337	-189 884	-173 678	-143 398	-98 716	-39 299	352 663	2 007 168
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond (inkl terrass)*	263 517	268 787	274 163	279 646	285 239	290 944	314 927	383 894
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	263 517	532 304	806 467	1 086 113	1 371 352	1 662 296	2 885 435	6 402 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-192 337	2 453	16 206	30 280	44 681	59 417	121 847	326 741
Årets avskrivning	596 437	596 437	596 437	596 437	596 437	596 437	596 437	568 067
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	404 100	598 890	612 643	626 717	641 119	655 854	718 284	894 808
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-138 000	-138 000	-138 000	-138 000	-138 000	-138 000	-138 000	-138 000
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	2 583	192 103	200 481	209 071	217 880	226 910	265 357	372 914
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	366 100	826 990	1 301 633	1 790 351	2 293 469	2 811 323	5 037 033	11 134 061
Beräkning av fastighetsavgift bostäder (betalas från år 1)*	119 528	121 919	124 357	126 844	129 381	131 969	142 847	174 130
Läneskuld	11 281 401	11 143 401	11 005 401	10 867 401	10 729 401	10 591 401	10 039 401	8 659 401

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 1,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelser från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 3,4% år 1-5 och därefter 3,5% över resterande ekonomisk prognos längd.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en komponentavskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet

bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1–6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift inkl kall- och varmvatten per m² om:								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	820	814	830	847	864	881	954	1 162
Antagen räntenivå + 1%	851	845	861	878	895	912	984	1 193
Antagen räntenivå + 2%	882	876	892	909	926	943	1 015	1 224
Antagen räntenivå - 1%	789	783	799	816	833	850	923	1 131
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	820	821	837	854	871	888	962	1 172
Antagen inflationsnivå + 2%	820	828	844	861	878	896	970	1 182
Antagen inflationsnivå - 1 %	820	807	823	840	856	873	945	1 153

*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för beräknad nivå i ekonomisk prognos.

K. UNDERHÅLLSPLAN

L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Bostadsrättshavaren skall ha hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg om det inte ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

Göteborg

XXXXX

YYYYY

ZZZZZ