

Organisationsnummer 769622-4919

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JÄRNBROTTSPARKEN,
GÖTEBORGS KOMMUN

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-11
G. Ekonomisk prognos	sid. 12
H. Känslighetsanalys	sid. 13
I. Särskilda förhållanden	sid. 14

Till den Ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Registrerat av Bolagsverket 2013-04-18

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Järnbrottsparken, Göteborgs kommun, org. nr. 769622-4919, som registrerades hos Bolagsverket 2010-12-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har från Peab Sverige AB förvärvat fastigheten Järnbrott 132:3, Göteborgs kommun. I samband med förvärvet av fastigheten har Brf Järnbrottsparken tecknat totalentreprenadkontrakt med Peab Sverige AB avseende uppförandet av två byggnader innefattande totalt 52 bostadslägenheter, ett parkeringsdäck med 45 parkeringsplatser samt en extern förrådsbyggnad.

Under första kvartalet 2012 påbörjades bostadsrättsföreningens produktion av samtliga 52 lägenheter upplåtna med bostadsrätt inom fastigheten Järnbrott 132:3, Göteborgs kommun, i enlighet med ovan nämnt totalentreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under andra kvartalet 2013 inför den planerade inflyttningen under maj och juni 2013.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 200 000 respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter, där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna..

I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Entreprenadsäkerhetsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB i särskilt försäkringsbrev. Byggsäkerhetsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Sverige AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Järnbrott 132:3
Adress	Transistorgatan 31, 33 och 39
Tomtyta	5 250 m ²
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA	3 993 m ²
Antal parkeringsplatser	45 st i parkeringsdäck

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning, Göteborg Järnbrott GA:48, avseende grösytor, gångbanor, belysningsstolpar, lekplats m.m.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 52 lägenheter inrymda i två flerbostadshus i 7 våningar plus vind. Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bostadshusen grundläggs med platta på mark. Bjälklag, lägenhetsavskiljande väggar (i förekommande fall) samt väggar mot hiss och trapphus utförs i betong. Stommen kompletteras med stålpelare i fasad samt invändigt. Väggen isoleras med mineralull, vindsydd utgörs av oorganiskt skivmaterial samt ytskikt av skivor. Taken är belagda med plåt.

Uppvärmning av husen sker med värmepumpar som kompletteras med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Fjärrvärme försörjer allt tappvarmvatten. Ventilation med tilluft via spaltventiler i fönster. Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

Lägenheterna är förberedda för separat mätning av kall- och varmvatten.

Gemensamma utrymmen

Cykelförråd och återvinningsrum är placerat i anslutning till parkeringsdäck. Ett teknikrum per hus är placerat på entréplan. Lägenhetsförråd är placerat på vinden i respektive byggnad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	7 våningar plus vindsplan.
Grund:	Byggnationen uppförs på fribärande, pålad grundplatta.
Stomme:	Betong kompletterad med pelare av stål.
Innerväggar:	Lägenhetsskiljande väggar av betong och brandavskiljande regelstomme inklädd i gips. Övriga innerväggar består av gipsinklädd stålregelstomme och väggar av betong.
Innertak:	Grängad/målad betong, plan 7 målade gipstak.
Ytterväggar:	Utfackningsvägg med bäring av stål-/träreglar. Syll av stålskena/träregel. Väggen isoleras med mineralull. Vindskydd utgörs av oorganiskt material. Luftspalt. Ytskikt av skivor.
Yttertak:	Tak utgörs av bandfalsad plåt på råspont ovan isolering.
Balkonger:	Balkonger förses med eluttag och belysning. Golv på balkonger är omålad betong. Räcke på balkonger av glas/aluminium.
Terrasser:	Terrasser förses med eluttag och belysning. Golv på terrasser är omålad betong. Räcke på terrassen består av glas/aluminium.
Fönster och fönsterdörrar:	Trä, utvändigt klätt med aluminium.
Fönsterbänkar:	Fönsterbänkar av natursten.
TV/Telefon/Bredband:	Föreningen har tecknat avtal med Telia om Triple Play. Vilket innebär att i månadsavgiften ingår avgift för Digital-TV, bredband via fiberlin samt abonnemangsavgiften för bredbandstelefon (minuttaxa tillkommer).
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker med värmepumpar som kompletteras med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras via radiatorer. Fjärrvärme försörjer allt varmvatten. Lägenheterna har separat mätning av kall- och varmvatten. Värme och vatten ingår i månadsavgiften.
Ventilation:	Frånluftssystem med återvinning via värmebatteri på frånluft och värmepumpar i apparatrum. Frånluft sker via klädkammare, wc/dusch, wc samt kök. Tilluft via spaltventiler i fönster.

2013040806218

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Entré/Hall	Ekparkett 3-stav klarlackad	Målat vitt Vit sockel/foder	Grängad betong/ Plan 1 delvis gipstak målat	Skåpinredning enligt ritning.
Kök	Ekparkett 3 stav klarlackad	Målat vitt Vit sockel/ foder Kakel över bänkskåp	Grängad betong	Köksskåp enl. ritning, kyl och frys i 3-4 rok, komb. kyl/frys i 1-2 rok, golvstående spis, bänkskiva i laminat, diskbänk, diskmaskin, mikro i väggskåp.
WC/dusch	Klinker 10x10 cm Komfortgolvvärme el	Kakel vitt 20x20 cm	Målat	WC-stol, toalettpappershållare, tvättställ med kom- modskåp, spegelskåp med halogenbelysning, eluttag 230V i spegelskåp, belysning i tak, duschvägg i klarglas med dushdraperi, handdukskrokar 4 st vid tvättställ och 2 st vid dusch. Tvätt- maskin och kondens- tumlare.
WC (i vissa lgh)	Klinker 10x10 cm	Kakel vitt 20x20 cm	Målat	WC-stol, toalett- pappershållare, tvättställ, handdukskrokar 4 st, spegel med ljusramp och spegelhylla. Belysning i tak.
Vardagsrum	Ekparkett 3-stav klarlackad	Målat vitt Vit sockel/ foder	Grängad betong	
Sovrum	Ekparkett 3-stav klarlackad	Målat vitt Vit sockel/ foder	Grängad betong	Garderober enligt ritning.
Klk	Ekparkett 3-stav klarlackad	Målat vitt Vit sockel/ foder	Grängad betong/ Plan 1 gipstak målat	Klädkammarhylla med klädstång enligt ritning. Belysning i tak.

C. Kostnader för föreningens fastighet

Kostnader för föreningens fastighet grundad på avtalad köpeskilling samt avtalade nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)

157 921 000

Oförutsett/kassareserv

200 000

Summa kronor

158 121 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till

57 400 000 :- för bostadsdelen.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till

1 866 000 :- för parkeringsdäck

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att utta upplåtelseavgifter på 200 000 respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter.

För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalat upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalkostnader för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 400 000 kr per lägenhet, dvs. till en summa av 20 800 000 kr.

Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalkostnader och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Nytt lån avseende andelstal 1	8 226	Pantbrev	3 år	3,21	264	21
Nytt lån avseende andelstal 1	8 226	Pantbrev	4 år	3,40	280	21
Nytt lån avseende andelstal 1	8 229	Pantbrev	5 år	3,57	294	21
Nytt lån avseende andelstal 2*	9 200	Pantbrev	4 år	3,40	313	23
Summa lån	33 881				1 150	85
Insatser	112 640					
Upplåtelseavgifter**	11 600					
Summa finansiering	158 121					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidan 10-11 i denna kalkyl.

* Angiver lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna. Detta innebär att lånet avseende andelstal 2 uppgår till 400 000 kr multiplicerat med det antal lägenheter som inte erlägger upplåtelseavgift.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Amortering beräknas ske enligt serieplan 45 år.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samdliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnader

Räntekostnader	1 150 314	
Avskrivningar**	84 703	
		1 235 017

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, städning mm	45 000	
Driftkostnad hissar	10 000	
Vattenförbrukning	120 000	
Uppvärmning	325 000	
Elförbrukning (exkl. hushålls)*	95 000	
Hushålls	168 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefoni (grundutbud enl. fastighetsavtal)*	130 000	
Sophantering	50 000	
Skötsel parkeringsdäck	65 000	
Avgift till gemensamhetsanläggning (Göteborg Järnbratt GA:48)	40 000	
		1 048 000

Underhåll

Löpande underhåll	65 000	65 000
-------------------	--------	--------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar

Föreningens fastighetsunderhåll

0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus på	48 000 000 kr	144 000	144 000
Ekonomiska planen bygger på en avsättning lika med minimikravet enligt stadgarna).			

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer

samt övriga föreningskostnader)

Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)

Försäkringar

30 000	
68 000	
25 000	123 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage***

Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*

19 000	
0	19 000
	Kronor 2 634 017

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong, terrass och uteplats.

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2014 - 2028. Från och med år 16, vilket bedöms till 2029, erläggs kommunal fastighetsavgift på 0,3 % av det aktuella taxeringsvärdet men högst 1 207 kr per bostadslägenhet i dagsläget. Beloppen 1 207 kr indexregleras.

Brf Jämbrottsparken,
Göteborgs kommun

Årsavgifter

2 459 644

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning på sidan 9.

Debitering hushållset

168 000

Övriga intäkter

Parkeringsdäck

21 platser under tak à 700 kr per plats och månad.

176 400

24 platser övre plan à 500 kr per plats och månad.

144 000

Intäktsstämtor, netto

1 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

Kronor 2 949 044

BERÄKNAD VINST/ KOSTNADSRISERV ÅR 1. *

Kronor 315 027

* Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntosäkra delar av finansieringen redan under byggtiden.

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift enl. grundalternativ

31 114 kr per m² lgh

Beläning enl. grundalternativ, år 1

8 485 kr per m² lgh

Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar, administration och fastighetsskatt

350 kr per m² lgh

Produktionskostnad

39 549 kr per m² lgh

Fördelning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2.

Löpande kostnader och intäkter år 1, andelstal 1

<i>Kapitalkostnad</i>			
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	837 514		
Amortering av lån avseende andelstal 1 (motsvarar avskrivning)	61 703		899 217
<i>Övriga löpande kostnader</i>			
Driftkostnad	1 048 000		
Underhåll	65 000		
Avsättningar	144 000		
Administration	123 000		
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	19 000		1 399 000
Kostnadsreserv			315 027
<i>Angår intäkter p-platser m.m.</i>			
Hyra parkeringsdäck under tak	176 400		
Hyr parkeringsdäck övre plan	144 000		
Debitering hushållsel	168 000		
Intäktsräntor, netto	1 000		489 400
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		Kronor	2 123 844

Löpande kostnader och intäkter år 1, andelstal 2

<i>Kapitalkostnad</i>			
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2*	312 800		
Amortering av lån avseende andelstal 2 (motsvarar avskrivning)*	23 000		335 800
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		Kronor	335 800

- * Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, betor direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt antagande om räntenivå vid upphandling av föreningens långsiktiga finansiering.

2013040806223

Brf Jämbrottsparken,
Göteborgs kommun

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Titus	Lägenhets- nummer	Antal st	Värnings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelsdel 1 %	Andelsdel 2* %	Insats kr	Upplysnings- avgift** kr	Årsavgift andelsdel 1 exkl. hushållssk kr/år	Årsavgift andelsdel 2* kr/år	Total årsavgift exkl. hushållssk kr/år	Total manusavgift exkl. hushållssk kr/mån	Uppskattad avgift för hushållssk** kr/mån
1	1001	1	1	45	1 RKB	1,001	2,1739	995 000	200 000	23 364	7 300	30 664	2 555	154
1	1002	1	1	66	2 RKB	1,6340	2,1739	1 495 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
1	1003	1	1	87	4 RKB	2,2071	0,0000	2 095 000	400 000	46 875	0	46 875	3 906	309
1	1004	1	1	66	2 RKB	1,6340	2,1739	1 325 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
1	1101	1	2	66	2 RKB	1,6340	2,1739	1 620 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
1	1102	1	2	87	4 RKB	2,2071	2,1739	2 360 000	200 000	46 875	7 300	54 175	4 515	309
1	1103	1	2	77	3 RKB	1,9380	4,3478	2 040 000	0	41 160	14 600	55 760	4 647	271
1	1104	1	2	76	3 RKB	1,9163	2,1739	2 110 000	200 000	40 699	7 300	47 999	4 000	268
1	1201	1	3	66	2 RKB	1,6340	4,3478	1 695 000	0	34 704	14 600	49 304	4 109	229
1	1202	1	3	87	4 RKB	2,2071	0,0000	2 445 000	400 000	46 875	0	46 875	3 906	309
1	1203	1	3	77	3 RKB	1,9380	2,1739	2 095 000	200 000	41 160	7 300	48 460	4 038	271
1	1204	1	3	76	3 RKB	1,9163	0,0000	2 145 000	400 000	40 699	0	40 699	3 392	268
1	1301	1	4	66	2 RKB	1,6340	0,0000	1 745 000	400 000	34 704	0	34 704	2 892	229
1	1302	1	4	87	4 RKB	2,2071	2,1739	2 545 000	200 000	46 875	7 300	54 175	4 515	309
1	1303	1	4	77	3 RKB	1,9380	0,0000	2 195 000	400 000	41 160	0	41 160	3 430	271
1	1304	1	4	76	3 RKB	1,9163	2,1739	2 245 000	200 000	40 699	7 300	47 999	4 000	268
1	1401	1	5	66	2 RKB	1,6340	2,1739	1 795 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
1	1402	1	5	87	4 RKB	2,2071	0,0000	2 645 000	400 000	46 875	0	46 875	3 906	309
1	1403	1	5	77	3 RKB	1,9380	0,0000	2 295 000	400 000	41 160	0	41 160	3 430	271
1	1404	1	5	76	3 RKB	1,9163	2,1739	2 345 000	200 000	40 699	7 300	47 999	4 000	268
1	1501	1	6	66	2 RKB	1,6340	2,1739	1 895 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
1	1502	1	6	87	4 RKB	2,2071	0,0000	2 845 000	400 000	46 875	0	46 875	3 906	309
1	1503	1	6	77	3 RKB	1,9380	2,1739	2 495 000	200 000	41 160	7 300	48 460	4 038	271
1	1504	1	6	76	3 RKB	1,9163	4,3478	2 445 000	0	40 699	14 600	55 299	4 608	268
1	1601	1	7	97	3 RKB	2,3720	2,1739	3 095 000	200 000	50 378	7 300	57 678	4 807	332
1	1602	1	7	108	4 RKB	2,6628	0,0000	3 295 000	400 000	56 554	0	56 554	4 713	375

2013040806224

Brf Jämbrottsparken,
Göteborgs kommun

Hus	Lägenhets- nummer	Antal st	Värnings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal 1	Andelstal 2*	Andelsm %	Insats kr	Upplätes- avgift** kr	Ansavgift andelstal 1 exkl. hushållsel kr/år	Ansavgift andelstal 2* kr/år	Total ansavgift exkl. hushållsel kr/år	Total månadsavgift exkl. hushållsel kr/mån	Uppskattad avgift för hushållsel*** kr/mån
2	1001	1	1	45	1 RKB	1,1001	4,3478		995 000	0	23 364	14 600	37 964	3 164	154
2	1002	1	1	66	2 RKB	1,6340	2,1739		1 495 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
2	1003	1	1	87	4 RKB	2,2071	0,0000		2 095 000	400 000	46 875	0	46 875	3 906	309
2	1004	1	1	66	2 RKB	1,6340	2,1739		1 325 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
2	1101	1	2	66	2 RKB	1,6340	2,1739		1 620 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
2	1102	1	2	87	4 RKB	2,2071	0,0000		2 360 000	400 000	46 875	0	46 875	3 906	309
2	1103	1	2	66	2 RKB	1,6340	2,1739		1 695 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
2	1104	1	2	86	4 RKB	2,1854	2,1739		2 455 000	200 000	46 414	7 300	53 714	4 476	306
2	1201	1	3	66	2 RKB	1,6340	2,1739		1 695 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
2	1202	1	3	87	4 RKB	2,2071	2,1739		2 445 000	200 000	46 875	7 300	54 175	4 515	309
2	1203	1	3	66	2 RKB	1,6340	4,3478		1 765 000	0	34 704	14 600	49 304	4 109	229
2	1204	1	3	86	4 RKB	2,1854	2,1739		2 495 000	200 000	46 414	7 300	53 714	4 476	306
2	1301	1	4	66	2 RKB	1,6340	2,1739		1 745 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
2	1302	1	4	87	4 RKB	2,2071	4,3478		2 545 000	0	46 875	14 600	61 475	5 123	309
2	1303	1	4	66	2 RKB	1,6340	2,1739		1 855 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
2	1304	1	4	86	4 RKB	2,1854	2,1739		2 585 000	200 000	46 414	7 300	53 714	4 476	306
2	1401	1	5	66	2 RKB	1,6340	0,0000		1 795 000	400 000	34 704	0	34 704	2 892	229
2	1402	1	5	87	4 RKB	2,2071	2,1739		2 645 000	200 000	46 875	7 300	54 175	4 515	309
2	1403	1	5	66	2 RKB	1,6340	2,1739		1 925 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
2	1404	1	5	86	4 RKB	2,1854	2,1739		2 715 000	200 000	46 414	7 300	53 714	4 476	306
2	1501	1	6	66	2 RKB	1,6340	4,3478		1 895 000	0	34 704	14 600	49 304	4 109	229
2	1502	1	6	87	4 RKB	2,2071	4,3478		2 845 000	0	46 875	14 600	61 475	5 123	309
2	1503	1	6	66	2 RKB	1,6340	2,1739		2 025 000	200 000	34 704	7 300	42 004	3 500	229
2	1504	1	6	86	4 RKB	2,1854	2,1739		2 915 000	200 000	46 414	7 300	53 714	4 476	306
2	1601	1	7	97	3 RKB/T	2,3720	0,0000		3 095 000	400 000	50 378	0	50 378	4 198	332
2	1602	1	7	108	4 RKB/T	2,6628	0,0000		3 295 000	400 000	56 554	0	56 554	4 713	373
									Diff.		11				
				3 993	m ²	100,0000		100,0000	112 640 000	11 600 000	2 123 844		335 880	2 459 044	14 000

Förklaring till lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, U = utrymme, T = Terrass. Med rum räknas även avskild del av vardagsrum etc.

* Utgångspunkt för styrelsens beskänning av andelstal 2 skall enligt föreningsstadgar vara beroende av den upplåtesavgift som betalas av den upplåteshavaren vid upplåtesavslutet.

Ansavgiften avseende andelstal 2 beror därmed av hur stor del av lägenhetens andel av föreningens lån avseende andelstal 2 som betalas av i form av upplåtesavgift.

De i kallsylen angivna andelstal 2, och ansavgiften avseende dessa, bygger på beslutade upplåtesavgifter. Ansavgiften avseende andelstal 2 är direkt mätbar.

** Styrelsen har beslutat om att utta upplåtesavgift på 200 000 respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter.

*** Kostnaden för hushållsel är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser (avser prisläget år 2014)	År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	kkr	1 235	1 238	1 243	1 247	1 252	1 257	1 291
Räntor	kkr	1 150	1 147	1 144	1 140	1 137	1 133	1 109
Amorteringar/ Avskrivningar	kkr	85	91	99	107	115	124	182
<i>Driftskostnader*</i>	kkr	1048	1069	1090	1112	1134	1157	1278
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kkr	144	147	150	153	156	159	176
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*	kkr	65	66	68	69	70	72	79
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighets-skatt**	kkr	19	19	19	20	20	21	23
Övriga skatter	kkr							
Övrigt*	kkr	123	125	128	131	133	136	150
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
Erf. årsavgifter (exkl. kostnadsreserv)***	kkr	2 313	2 337	2 363	2 390	2 418	2 447	2 604
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan	kkr	2 460						
Erf. årsavgifter i kr per m ² lgh****	kr/m ² , år	579	585	592	599	606	613	652
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. ekonomisk plan (inkl kostnadsreserv)****	kr/m ² , år	616						
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	321	328	334	341	348	355	392
Räntesantagande		3,40% motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan						
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara 2014-2028. Från och med år 16, vilket bedöms till 2029, erläggs kommunal fastighetsavgift på 0,3 % av det aktuella taxeringsvärdet, men högst 1 207 kr per bostadslägenhet i dagsläget. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** I ekonomiska planen förutsätts något högre årsavgift år 1 för att stärka föreningens ekonomi och kunna begränsa framtida avgiftshöjningar. Skillnaden är 315 027 kr som har redovisats som kostnadsreserv. Avgiftsnivån för kommande år bör öka i takt med inflationen.

**** Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10-11 i denna ekonomiska plan.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser (avser prisläget år 2014)	År	1	2	3	4	5	6	11
---	----	---	---	---	---	---	---	----

Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	579	585	592	599	606	613	652
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	664	670	677	683	689	697	734
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	749	755	761	767	773	780	816

Antagen räntenivå och

4. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	579	588	598	607	617	628	686
5. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	579	591	603	616	629	643	723

Ovanstående belopp är avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10-11.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

Antagen inflationsnivå

3,40% motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan
2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

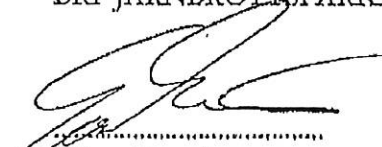
Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

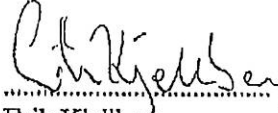
Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Göteborg 2013-03-01

2013040806228

BRF JÄRNBROTTSPARKEN


Gösta Fransén


Erik Kjellberg


Per Jonsson

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan daterad 2013-03-01 för bostadsrättsföreningen Järnbrottsparken med organisationsnummer 769622-4919 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 för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

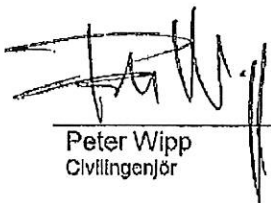
Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 52 lägenheter i två flerbostadshus. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen tillgängliga handlingar finns förtecknade i bilaga 1.

Stockholm 2013-03-14


Ivar Stenport
Civilingenjör
Peter Wipp
Civilingenjör

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Bilaga 1, till intyg över ekonomisk plan avseende Brf Järnbrottsparken, Göteborgs kommun

Registreringsbevis daterat 2013-02-06

Stadgar registrerade 2012-05-30

Köpekontrakt daterat 2012-01-25

Entreprenadkontrakt med PEAB, daterat 2012-01-05 med följande bilagor:

- Byggnadsbeskrivning
- Typrumsbeskrivning
- Bygglovsritningar
- Projekttidplan

Offert Swedbank daterad 2010-12-28, uppdaterad 2013-02-20

Fastighetsinfo Järnbrott 132:3, dat 2013-03-14

Fastighetsinfo Järnbrott GA:48, dat 2013-03-14

Beräkning av Taxeringsvärde bostäder respektive garage, dat 2013-02-25

2013040806212

