

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Topaslängan, Göteborgs kommun, Västra Götalands län, med organisationsnummer 769616-2762

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. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden
11. Intyg ekonomisk plan

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen	
Topaslängan	
i Göteborgs kommun, betygas	
Sundsvail	7, 6 2007

Inga-Lena Nilsson

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Topaslängan, org. nr 769616-2762, och som registrerats hos Bolagsverket har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande 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 april 2007.

Teknisk besiktning, på vilken fondens storlek grundas, har utförts 2007-02-16.

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

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Göteborg Järnbrott 164:10
Adress	Topasgatan 61-68
Tomtens areal	1 699 m ²
Bostäder	5276,1 m ²
Lokaler	<u>236 m²</u>
Summa uthyrbar area	5 512 m ²
Byggnadens utformning	Hyreshus i fyra våningar med källare

Gällande planbestämmelser	Stadsplan	1964-04-17
	Tomtindelning	1964-11-21
Servitut	Fjärrvärme, Ledningsrätt: Last	
Gemensamma anordningar	Trapphus, lägenhetsförråd, kabel-TV, sophantering och tvättstuga	
Taxeringsvärde 2004	Byggnader	22 038 000
	Mark	<u>13 311 000</u>
	Total	35 349 000
Värdeår	1967	
Försäkring	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad	

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	70 st bostäder 1 st lokaler
Byggnadsår	1967
Grundläggning	berg
Stomme	betong
Bjälklag	betong
Yttertak	Takpapp
Fasader	fasadtegel

Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft med spaltventiler i fönstren
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp VA-nät.

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

Köksinredning	Elspis, fläkt, kyl-/frys och skåpinredning av 1960-talstyp.
Badrum	Badkar, WC-stol och tvättställ, Plastmatta golv och målad väv och kakel på väggarna
Golvbeläggningar	Parkett och plastmatta/linoleum

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	56 500 000
Lagfartskostnad	848 325
Pantbrevskostnader	304 860
Reserv pantbrev	210 000
Reparationsfond	4 500 000
Föreningsbildning	550 000
Totalt	62 913 185

= 1.363.185 blev enl. beslutdrag

1.333.935:-

4. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
	9 000 000	3,50	315 000
	9 000 000	4,50	405 000
	9 000 000	4,60	414 000
Totalt	27 000 000		
Insatser	35 913 185		
Totalt	62 913 185		1 134 000

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	1 134 000
Avskrivning/amortering	200 000 - 0,5/.

Driftskostnader:

Summa driftskostnader	1 559 000
-----------------------	-----------

Skatter

Statlig inkomstskatt	0
Fastighetsskatt	148 290
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	106 047
Totalt	3 147 337

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	2 985 777
Lokalintäkter	161 560
Totalt	3 147 337

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF TOPASLÄNGAN

Lgh- nr	Antal rum	Utform- ning	Yta	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr
420	4	rok	105,7	1,951	700 776 BR	58 262	4 855
421	4	rok	105,7	1,951	700 776 BR	58 262	4 855
422	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
423	2	rokv	42,2	0,783	281 119 BR	23 372	1 948
424	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
425	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
426	2	rokv	42,2	0,783	281 119 BR	23 372	1 948
427	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
428	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
429	2	rokv	42,2	0,783	281 119	23 372	1 948
430	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
431	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
432	2	rokv	42,2	0,783	281 119 BR	23 372	1 948
433	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
434	4	rok	105,7	1,951	700 776 BR	58 262	4 855
435	3	rok	137,6	2,313	830 752 BR	69 068	5 756
436	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
437	2	rokv	42,2	0,783	281 119 BR	23 372	1 948 20071221
438	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
439	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
440	2	rokv	42,2	0,783	281 119 BR	23 372	1 948
441	4	rok	91,9	1,723	618 723	51 440	4 287
442	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
443	2	rokv	42,2	0,783	281 119	23 372	1 948
444	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
445	4	rok	91,9	1,723	618 723 BR	51 440	4 287
446	2	rokv	42,2	0,783	281 119 BR	23 372	1 948
447	4	rok	91,9	1,723	618 723	51 440	4 287
448	2	rokv	47,5	0,937	336 415	27 969	2 331
449	3	rok	72	1,393	500 163 BR	41 583	3 465
450	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
451	3	rok	72	1,393	500 163	41 583	3 465
452	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
453	3	rok	72	1,393	500 163	41 583	3 465

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF TOPASLÄNGAN

Lgh- nr	Antal rum	Utform- ning	Yta	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr
454	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
455	2	rokv	48,3	0,950	341 172 BR	28 365	2 364
456	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
457	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
458	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
459	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
460	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
461	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
462	2	rokv	48,3	0,950	341 172 BR	28 365	2 364
463	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
464	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
465	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
466	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
467	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383 BR 2008
468	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383 BR 2008
469	2	rokv	48,3	0,950	341 172 BR	28 365	2 364
470	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
471	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
472	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
473	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
474	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
475	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
476	2	rokv	48,3	0,950	341 172	28 365	2 364
477	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
478	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
479	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
480	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
481	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
482	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
483	5	rok	106	1,891	679 014 BR	56 452	4 704
484	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
485	5	rok	116,9	2,137	767 607 BR	63 818	5 318
486	3	rok	70	1,360	488 272 BR	40 594	3 383
487	5	rok	116,9	2,137	767 607 BR	63 818	5 318

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF TOPASLÄNGAN

Lgh- nr	Antal rum	Utform- ning	Yta	Andelstal %	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr
488	3	rok	70	1,360	488 272	40 594	3 383
489	5	rok	116,9	2,137	767 607 <i>BR</i>	63 818	5 318
			5276,1	100,000	35 913 185	2 985 777	248 815

hyresintäkt

Lokal	236	<u>161 560</u>
-------	-----	----------------

5 512	161 560
--------------	----------------

8. EKONOMISK PROGNOIS BRF TOPASLÄNGAN

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	2 985 777	3 045 493	3 106 402	3 168 530	3 231 901	3 296 539	3 639 646
Lokalintäkter	161 560	164 791	168 087	171 449	174 878	178 375	196 941
S:a intäkter	3 147 337	3 210 284	3 274 489	3 339 979	3 406 779	3 474 914	3 836 586
Underhållskostnader							
Drift	-1 559 000	-1 590 180	-1 621 984	-1 654 423	-1 687 512	-1 721 262	-1 900 412
Yttre fond	-106 047	-108 168	-110 331	-112 538	-114 789	-117 084	-129 271
S:a underhållskostnader	-1 665 047	-1 698 348	-1 732 315	-1 766 961	-1 802 300	-1 838 346	-2 029 683
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000
Avskrivning/ Amortering	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
S:a kapitalkostnader	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt *	-148 290	-151 256	-154 281	-157 367	-160 514	-163 724	-180 765
Årsresultat	0	26 680	53 894	81 651	109 965	138 844	292 139
Ingående fond **	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
Ackumul. yttre fond	106 047	214 215	324 546	437 084	551 873	668 957	1 290 456
Likviditet	4 606 047	4 740 895	4 905 120	5 099 309	5 324 062	5 579 991	7 349 522

* = Fastighetsskatten är beräknad efter nu gällande regler om en skatt på 0,4% av taxeringsvärdet för år 2004 på bostadsdelen och 1% på lokaldelen.

** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 4,5 Mkr. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

9. KÄNSLIGHETSANALYS BRF TOPASLÄNGAN

Inflation 3,0%

	1	2	3	4	5	6	11
Kalkylperiod, år							
Bedömd 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%	2 985 777	3 045 493	3 106 402	3 168 530	3 231 901	3 296 539	3 639 646
Lokalintäkter	161 560	166 407	171 399	176 541	181 837	187 292	217 123
S:a intäkter	3 147 337	3 211 899	3 277 801	3 345 071	3 413 738	3 483 831	3 856 769
S:a underhållskostnader	-1 665 047	-1 714 998	-1 766 448	-1 819 442	-1 874 025	-1 930 246	-2 237 684
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000
Avsk./ Amort.	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
S:a kapitalkostnader	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-148 290	-152 739	-157 321	-162 040	-166 902	-171 909	-199 289
Årsresultat	0	10 162	20 032	29 589	38 811	47 677	85 795

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

	1	2	3	4	5	6	11
Kalkylperiod, år							
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%	2 985 777	3 060 421	3 136 932	3 215 355	3 295 739	3 378 133	3 822 047
Lokalintäkter	161 560	164 791	168 087	171 449	174 878	178 375	196 941
S:a intäkter	3 147 337	3 225 213	3 305 019	3 386 804	3 470 617	3 556 508	4 018 988
S:a underhållskostnader	-1 665 047	-1 698 348	-1 732 315	-1 766 961	-1 802 300	-1 838 346	-2 029 683
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000	-1 224 000	-1 224 000	-1 314 000	-1 584 000
Avsk./ Amort.	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
S:a kapitalkostnader	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000	-1 424 000	-1 424 000	-1 514 000	-1 784 000
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-148 290	-151 256	-154 281	-157 367	-160 514	-163 724	-180 765
Årsresultat	0	41 609	84 423	38 476	83 803	40 437	24 540

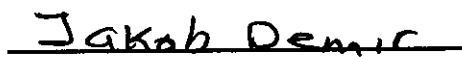
Ökad räntekostnad med 1% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år

	1	2	3	4	5	6	11
Kalkylperiod, år							
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 3,5%	2 985 777	3 075 350	3 167 611	3 262 639	3 360 518	3 461 334	4 012 635
Lokalintäkter	161 560	166 407	171 399	176 541	181 837	187 292	217 123
S:a intäkter	3 147 337	3 241 757	3 339 010	3 439 180	3 542 356	3 648 626	4 229 758
S:a underhållskostnader	-1 665 047	-1 714 998	-1 766 448	-1 819 442	-1 874 025	-1 930 246	-2 237 684
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-1 134 000	-1 134 000	-1 134 000	-1 224 000	-1 224 000	-1 314 000	-1 584 000
Avsk./ Amort	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
S:a kapitalkostnader	-1 334 000	-1 334 000	-1 334 000	-1 424 000	-1 424 000	-1 514 000	-1 784 000
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-148 290	-152 739	-157 321	-162 040	-166 902	-171 909	-199 289
Årsresultat	0	40 020	81 241	33 698	77 429	32 472	8 784

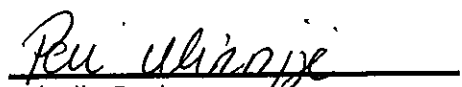
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

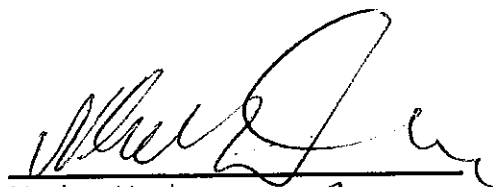
- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. 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- 05-09


Jakob Demir


Ruben Madsen


Mirnija Peci


Nexhat Hoxha


Gerd Nilsson


Daniel Sandgren

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Topaslängan, org nr: 769616-2762.

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 14 maj 2007



Anders Stålar
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 Topaslängan i Göteborgs kommun, organisationsnummer 769616-2762, 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.

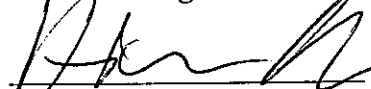
På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

- Teknisk rapport.
- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Hyreslista
- Hyresavtal, lokal.
- Offert belåning.

Göteborg 2007-05-27

Forum Fastighetsekonomi AB



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare