

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Ernst Torulfsgatan 4, Göteborgs kommun, Västra
Götalands län, med organisationsnummer 769608-9759.

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

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ernst Torulfsgatan 4 i Göteborg och som registrerats hos PRV 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, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2003.

Teknisk besiktning har utförts 2003-01-28 och på vilken fondens storlek grundas.

Upplåtelsen beräknas ske i samband med tillträdet eller den dagen senare när den ekonomiska planen blivit registrerad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Tomrätten till Göteborg Kålltorp 97:2
Adress	Ernst Torulfsgatan 4
Tomtens areal	2 613 m ²
Bostäder	1 791 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 4 våningar, inredd vind samt källare.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan från 1944-12-22.
Servitut/gemensamhetsanläggning	Inga inskrivna finns.
Gemensamma anordningar	Tvättstugor, kabel-TV, lägenhetsförråd, gård.



Sveriges
BostadsrättsCentrum

Taxeringsvärde (2003)

Bostäder	13 540 000 kr
<u>Lokaler</u>	<u>0 kr</u>
Totalt	13 540 000 kr

Värdeår 1986

Försäkring

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	28 st bostäder och 6 st garageplatser.
Byggnadsår	1948. Ombyggt ca 1987.
Grundläggning	Källare, träpålar till fast grund
Stomme	Betong/lättbetong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tegelpannor
Fasader	Puts
Hissar	Nej
Gemensamma tvättstugor	Helkaklade väggar , klinkergolv.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärmeanslutet, vattenradiatorer,
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp VA-nät. Elström 220/380 volt

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

Köksinredning	Elspis, fläkt, kyl-/frysåp och skåpinredning av 1980-talstyp.
Badrum/Toaletter	WC, tvättställ och badkar eller duschplats. Plastmatta på golven och kakel på väggarna.
Golvbeläggningar	Parkett och plastmatta.

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	21 000 000
Lagfartskostnad	315 850
Pantbrevskostnader	
Fond	2 140 000
Föreningsbildning	250 000
Totalt	23 705 850

4. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån	4 000 000	4,80	192 000
Lån	4 000 000	5,20	208 000
Lån	4 000 000	5,50	220 000
Totalt	12 000 000		
Insatser	11 705 850		
Totalt	23 705 850		620 000

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	620 000
Avskrivning /Amortering	70 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	10 000
Ekonomisk förv. årsavg mm	40 000
Försäkring	18 000
Fastighetsskötsel	65 000
Renhållning/sötning	50 000
Vatten/avlopp/el	60 000
Värme	170 000
Tomträttsavgäld	1 755
Kabel-TV	16 000
Övrigt	10 000
Skatter	
Fastighetsskatt	68 000
Fondavsättning yttre:	41 000
enligt stadgar <u>min</u> 0,3 % av taxeringsvärdet	
Totalt	1 239 755

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 213 355
Hyresintäkt	26 400
Totalt	1 239 755

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Utform- ning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/ mån, kr	Hyres- int. kr
1	1	2	rok	53	3,05%	357 355	37 041	3 087	
2	1	2	rok	52	3,01%	352 460	36 534	3 044	
3	2	2	rok	53	3,21%	375 799	38 953	3 246	
4	2	2	rok	52	3,17%	370 855	38 440	3 203	
5	3/4	3	rok	106	5,28%	618 190	64 078	5 340	
6	3	2	rok	52	3,17%	370 855	38 440	3 203	
7	1	2	rok	46	2,76%	323 088	33 489	2 791	
8	1	2	rok	45	2,72%	318 193	32 982	2 748	
9	2	2	rok	45	2,75%	321 407	33 315	2 776	
10	2	2	rok	45	2,75%	321 407	33 315	2 776	
11	3/4	3	rok	92	4,61%	539 173	55 887	4 657	
12	3/4	3	rok	73	4,02%	470 046	48 722	4 060	
13	1	2	rok	53	3,05%	357 355	37 041	3 087	
14	2	2	rok	52	3,17%	370 855	38 440	3 203	
15	3/4	3	rok	95	4,84%	567 061	58 778	4 898	
16	3/4	2	rok	72	3,81%	445 817	46 211	3 851	
17	1	3	rok	88	4,68%	548 271	56 830	4 736	
18	1	2	rok	46	2,76%	323 088	33 489	2 791	
19	2	3	rok	89	4,77%	558 754	57 917	4 826	
20	2	2	rok	47	2,83%	331 297	34 340	2 862	
21	3/4	3	rok	74	4,06%	474 892	49 224	4 102	
22	3/4	3	rok	92	4,61%	539 173	55 887	4 657	
23	1	2	rok	52	3,01%	352 460	36 534	3 044	
24	1	2	rok	53	3,05%	357 355	37 041	3 087	
25	2	2	rok	53	3,21%	375 799	38 953	3 246	
26	2	2	rok	53	3,21%	375 799	38 953	3 246	
27	3	2	rok	52	3,17%	370 855	38 440	3 203	
28	3/4	3	rok	106	5,28%	618 190	64 078	5 340	
									26 400
				1791	100,00%	11 705 850	1 213 355		26 400

8. EKONOMISK PROGNOSE

Kalkylperiod, år	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>Intäkter</i>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 213 355	1 237 622	1 262 375	1 287 622	1 313 374	1 339 642	1 479 073
Hysesintäkter	26 400	26 928	27 467	28 016	28 576	29 148	32 181
<i>S:a intäkter</i>	1 239 755	1 264 550	1 289 841	1 315 638	1 341 951	1 368 790	1 511 254
<i>Underhållskostnader</i>							
Drift	-439 000	-447 780	-456 736	-465 870	-475 188	-484 691	-535 139
Yttre fond	-41 000	-41 820	-42 656	-43 510	-44 380	-45 267	-49 979
<i>S:a underhållskostnader</i>	-480 000	-489 600	-499 392	-509 380	-519 567	-529 959	-585 117
<i>Kapitalkostnader</i>							
Låneräntor	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000
Avskrivning/ Amortering	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
<i>S:a kapitalkostnader</i>	-690 000	-690 000	-690 000	-690 000	-690 000	-690 000	-690 000
<i>Övriga kostnader</i>							
Tomträttsavgäld *	-1 755	-1 755	-1 755	-8 618	-90 000	-90 000	-90 000
Fastighetsskatt	-68 000	-69 360	-70 747	-72 162	-73 605	-75 077	-82 892
<i>Årsresultat</i>	0	13 835	27 947	35 478	-31 222	-16 247	63 245
<i>Ingående fond **</i>	2 140 000						
<i>Ackumul. förvaltningsnetto</i>	2 140 000	2 153 835	2 181 782	2 217 260	2 186 038	2 169 791	2 323 887
<i>Ackumul. yttre fond</i>	0	41 820	84 476	127 986	172 366	217 633	457 917
<i>Likviditet</i>	2 140 000	2 195 655	2 266 258	2 345 246	2 358 403	2 387 424	2 781 804

* Tomträttsavgälden omförhandlas 2006-12-03. Vid omförhandling idag skulle avgälden troligvis vara 90 000 kr. Detta ger då ett undskott i prognosen. Observera att ingen hänsyn är tagen till ränteintäkter på föreningens likvida medel samt överlikvid på försäljning av hyresrätter.

** Ingående fond ingår i föreningens likviditet med 2 140 000 kr. Utnyttjas fonden för reparationer minskar likviditeten i motsvarande mån.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflation 3%

Kalkylperiod, år	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <i>höjning 3%</i>	1 213 355	1 249 756	1 287 248	1 325 866	1 365 642	1 406 611	1 630 648
Hysesintäkter	26 400	27 192	28 008	28 848	29 713	30 605	35 479
S:a intäkter	1 239 755	1 276 948	1 315 256	1 354 714	1 395 355	1 437 216	1 666 127
S:a underhållskostnader	-480 000	-494 400	-509 232	-524 509	-540 244	-556 452	-645 080
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000
Avsk./ Amort.	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
S:a kapitalkostnader	-690 000	-690 000	-690 000	-690 000	-690 000	-690 000	-690 000
Övriga kostnader							
Tomträttavgäld	-1 755	-1 755	-1 755	-8 618	-90 000	-90 000	-90 000
Fastighetsskatt	-68 000	-70 040	-72 141	-74 305	-76 535	-78 831	-91 386
Årsresultat	0	20 753	42 128	57 281	-1 424	21 934	149 661

Ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebidningsperiod 3, 5 & 8 år

Kalkylperiod, år	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
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, <i>höjning 2,5%</i>	1 213 355	1 243 689	1 274 781	1 306 651	1 339 317	1 372 800	1 553 197
Hysesintäkter	26 400	26 928	27 467	28 016	28 576	29 148	32 181
S:a intäkter	1 239 755	1 270 617	1 302 248	1 334 667	1 367 893	1 401 948	1 585 378
S:a underhållskostnader	-480 000	-489 600	-499 392	-509 380	-519 567	-529 959	-585 117
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-620 000	-620 000	-620 000	-660 000	-660 000	-700 000	-740 000
Avsk./ Amort.	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
S:a kapitalkostnader	-690 000	-690 000	-690 000	-730 000	-730 000	-770 000	-810 000
Övriga kostnader							
Tomträttavgäld	-1 755	-1 755	-1 755	-8 618	-90 000	-90 000	-90 000
Fastighetsskatt	-68 000	-69 360	-70 747	-72 162	-73 605	-75 077	-82 892
Årsresultat	0	19 902	40 353	14 507	-45 280	-63 089	17 369

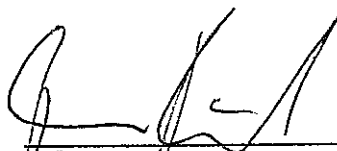
Inflation 3% samt ökad räntekostnad med 1% vid varje räntebindningsperiod 3, 5 & 8 år

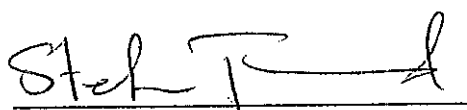
Kalkylperiod, år	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, <i>höjning 3%</i>	1 213 355	1 249 756	1 287 248	1 325 866	1 365 642	1 406 611	1 630 648
Hysesintäkter	26 400	27 192	28 008	28 848	29 713	30 605	35 479
S:a intäkter	1 239 755	1 276 948	1 315 256	1 354 714	1 395 355	1 437 216	1 666 127
S:a underhållskostnader	-480 000	-494 400	-509 232	-524 509	-540 244	-556 452	-645 080
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-620 000	-620 000	-620 000	-660 000	-660 000	-700 000	-740 000
Avsk./ Amort	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
S:a kapitalkostnader	-690 000	-690 000	-690 000	-730 000	-730 000	-770 000	-810 000
Övriga kostnader							
Tomträttavgäld	-1 755	-1 755	-1 755	-8 618	-90 000	-90 000	-90 000
Fastighetsskatt	-68 000	-70 040	-72 141	-74 305	-76 535	-78 831	-91 386
Årsresultat	0	20 753	42 128	17 281	-41 424	-58 066	29 661

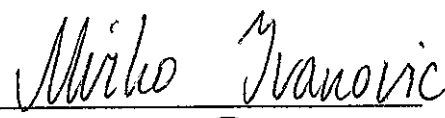
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- 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 insatser.
- 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.
- e. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

Göteborg 030428
Ort/datum


Thomas Rösch


Stefan Thunberg


Mirko Ivanovic

11. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Brf Ernst Torulfsgatan 4 får härmed avge följande intyg.

För bedömning av den ekonomiska planen följande handlingar varit tillgängliga;

Köpeavtal
Besiktningsprotokoll
Stadgar
Registreringsbevis
Marknadsvärdering av blivande bostadsrättslägenheter

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt vår uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2003-05-07
Ort/datum

GÖTEBORG 2003-05-07
Ort/datum

