

2015060408174

husjuristerna ab
ekonomi & juridik

Ekonomisk Plan

Brf Brämaregatan 9
Org.nr 769628-9045

Upprättad i maj 2015

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Brämaregatan 9, 769628-9045.

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens kostnader
8. Redovisning av föreningens intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilaga: Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Besiktningssprotokoll

Registrerad av Bolagsverket 2015-06-10

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brämaregatan 9 med organisationsnummer 769628-9045 har registrerats hos Bolagsverket 2014-10-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheten Göteborg Brämaregården 34:6 genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Brf Brämaregatan 9 avser att förvärva fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Kalvringen Brämaregården AB, /AB/. Därefter skall fastigheten överlåtas från AB till Brf. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatt i Brf. Betalningsskyldighet för denna uppkommer endast för det fall föreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 9 februari 2015. Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förutsättningar.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske den 17 juni 2015 eller den senare dag den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Brämaregården 34:6
Kommun	Göteborg
Församling	Lundby
Adress	Brämaregatan 9/Parmmätaregatan 9
Tomtens areal	Totalt 509,2 m ²
Antal byggnader	1
Plan	Stadsplan 1977-04-19

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1961
Värdeår	1961
Antal bostadslägenheter	Totalt 15 samt 2 lokaler och 6 garage
Yta	Totalt 1 038 m ²
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Lättbetong

Yttertak	Tegelpannor
Fasad	Tegel
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen
Ventilation	Självdrag
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	2-glas träfönster
Balkonger	10 lägenheter har tillgång till balkong
Lägenheterna	Likvärdig standard och för åldern normalt slitage. Kök utrustade med slätmålade luckor, elspis, kyl/frys och köksfläkt. Samtliga rum plastmatta/parkett. Badrummen är av varierande standard med plastmatta/klinker på golv, väggmatta/kaklade väggar samt är utrustade med dusch eller badkar.
Gemensamma anordningar	Lägenhets-, cykelförråd.
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 7 000 000 kronor inklusive moms de första 5 åren.
	Därefter, 5 – 10 år, föreligger planerat underhållsbehov om 100 000 kronor.
	Medel för de första 5 åren finns avsatt i reparationsfond.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdeförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde (2013)

Byggnad bostäder	6 000 000 kronor
Byggnad lokaler	436 000 kronor
Mark bostäder	2 772 000 kronor
Totalt	9 208 000 kronor

5. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	20 500 000
Lagfartskostnad mm	139 000
Pantbrevskostnader 1500'	166 000
Fond	7 000 000
Föreningsbildning	378 000
Totalt	28 183 000

6. FINANSIERINGSPLAN BRF BRÄMAREGATAN 9

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån rörligt	3 500 000	2,00	70 000
Lån 3 år	3 300 000	2,40	79 200
Lån 5 år	3 000 000	2,80	84 000
Totalt	9 800 000		
Insatser	18 383 000		
Totalt	28 183 000		233 200

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	233 200
Avskrivning*	100 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	
Ekonomisk förv. årsavg mm	
Försäkring	
Fastighetsskötsel	
Renhållning/sotning	
Vatten/avlopp/el	
Värme	
Kabel-TV	
Summa drift	350 000
Skatter	0
Fastighetsavgift/skatt	24 000
Fondavsättning yttre:	27 700
enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	
Totalt	734 900

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter	582 008
Hysesintäkt	152 892
Totalt	734 900

* Avskrivningsbeloppet 100 000 kr är beräknat till 1% av halva byggnadsvärdet.

9. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF BRÄMAREGATAN 9

Lgh nr	Antal rum	Uiformning	Yta	Andelsstal	Insats kr	Andelstal årsavgift	Årsavgift Kr	Årsavgift/ mån.kr	Årsavgift/ mån.kr	Hyres-int. kr
1	3	rok	68	7,04%	1 293 575	7,29%	42 419	3 535	3 413	
2	1	rok	28	3,37%	618 666	3,00%	17 466	1 456	1 632	
3	3	rok	68	7,04%	1 293 575	7,29%	42 419	3 535	3 413	
4	3	rok	68	7,04%	1 293 575	7,29%	42 419	3 535	3 413	
5	4	rok	79	8,18%	1 504 484	8,47%	49 280	4 107	3 969	
6	3	rok	68	7,25%	1 333 583	7,29%	42 419	3 535	3 518	
7	1	rok	28	3,47%	637 800	3,00%	17 466	1 456	1 683	
8	3	rok	68	7,25%	1 333 583	7,29%	42 419	3 535	3 518	
9	3	rok	68	7,25%	1 333 583	7,29%	42 419	3 535	3 518	
10	4	rok	79	8,44%	1 551 014	8,47%	49 280	4 107	4 092	
11	3	rok	68	7,25%	1 333 583	7,29%	42 419	3 535	3 518	
12	1	rok	28	3,47%	637 800	3,00%	17 466	1 456	1 683	
13	3	rok	68	7,25%	1 333 583	7,29%	42 419	3 535	3 518	
14	3	rok	68	7,25%	1 333 583	7,29%	42 419	3 535	3 518	
15	4	rok	79	8,44%	1 551 014	8,47%	49 280	4 107	4 092	
801		garage								8400
802		garage								8400
803		garage								8400
804		garage								8400
805		garage								8400
806		garage								8400
9001		lokal	45							45492
9002		lokal	60							57000
			1 038	100,00%	18 383 000	100%	582 008		48 501	152 892

*Vid åsättande av insatser har viss hänsyn tagits till balkong.

**Årsavgift exkl hushållsel, vilken är beräknad till 50 kr/kvm och år.
Efter eget val kan det tillkomma kostnad för bredband.

10. EKONOMISK PROGNOIS BRF BRÄMAREGATAN 9

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
Hyror	152 892	155 950	159 069	162 250	165 495	168 805	186 374
Årsavgifter	582 008	593 648	605 521	617 632	629 984	642 584	709 465
S:a intäkter	734 900	749 598	764 590	779 882	795 479	811 389	895 839
Underhållskostnader							
Drift	-350 000	-357 000	-364 140	-371 423	-378 851	-386 428	-426 648
Yttre fond	-27 700	-28 254	-28 819	-29 395	-29 983	-30 583	-33 766
S:a underhållskostnader	-377 700	-385 254	-392 959	-400 818	-408 835	-417 011	-460 414
Kapitalkostnader							
Läneräntor	-233 200	-233 200	-233 200	-233 200	-233 200	-233 200	-233 200
Avskrivning*	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
S:a kapitalkostnader	-333 200	-333 200	-333 200	-333 200	-333 200	-333 200	-333 200
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/skatt **	-24 000	-24 480	-24 970	-25 469	-25 978	-26 498	-29 256
Årsresultat	0	6 664	13 461	20 395	27 466	34 680	72 969
Kassa/Bank	7 000 000	7 027 700	7 062 618	7 104 898	7 154 688	7 212 138	7 619 754
Avsättning yttre fond***	27 700	28 254	28 819	29 395	29 983	30 583	33 766
Betalnetto	0	6 664	13 461	20 395	27 466	34 680	72 969
Likviditet	7 027 700	7 062 618	7 104 898	7 154 688	7 212 138	7 277 401	7 726 489

*Avskrivningen är linjär med 100 000 kronor per år och motsvarar 1% av halva byggnadsvärdet.
En högre avskrivning ger ett negativt resultat men påverkar inte likviditeten.

**Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om en avgift om 1 243 kronor per lägenhet samt fastighetsskatt på 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

*** = Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 7 000 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. KÄNSLIGHETSANALYS BRF BRÄMAREGATAN 9

Inflation 2%	1	2	3	4	5	6	11
Kalkylperiod, år	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Hysesintäkter	152 892	155 950	159 069	162 250	165 495	168 805	186 374
Årsavgifter höjning 2%	582 008	593 648	605 521	617 632	629 984	642 584	709 465
S:a intäkter	734 900	749 598	764 590	779 882	795 479	811 389	895 839
Underhållskostnader							
Drift	-350 000	-357 000	-364 140	-371 423	-378 851	-386 428	-426 648
Yttre fond	-27 700	-28 254	-28 819	-29 395	-29 983	-30 583	-33 766
S:a underhållskostnader	-377 700	-385 254	-392 959	-400 818	-408 835	-417 011	-460 414
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-233 200	-233 200	-233 200	-233 200	-233 200	-233 200	-233 200
Avskrivning	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
S:a kapitalkostnader	-333 200	-333 200	-333 200	-333 200	-333 200	-333 200	-333 200
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/skatt	-24 000	-24 480	-24 970	-25 469	-25 978	-26 498	-29 256
Årsresultat	0	6 664	13 461	20 395	27 466	34 680	72 969

Inflation 3%

Vid ny räntebindningsperiod för det 3 resp 5-åriga lånet, ökar räntekostnaden med 0,5% för berört lån samt det rörliga lånet.

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Hysesintäkter	152 892	157 479	162 203	167 069	172 081	177 244	205 474
Årsavgifter höjning 4,0%	582 008	605 288	629 500	654 680	680 867	708 102	861 514
S:a intäkter	734 900	762 767	791 703	821 749	852 948	885 345	1 066 988
Underhållskostnader							
Drift	-350 000	-360 500	-371 315	-382 454	-393 928	-405 746	-470 371
Yttre fond	-27 700	-28 531	-29 387	-30 269	-31 177	-32 112	-37 226
S:a underhållskostnader	-377 700	-389 031	-400 702	-412 723	-425 105	-437 858	-507 597
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-233 200	-233 200	-233 200	-267 200	-267 200	-299 700	-400 200
Avskrivning	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
S:a kapitalkostnader	-333 200	-333 200	-333 200	-367 200	-367 200	-399 700	-500 200
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/skatt	-24 000	-24 720	-25 462	-26 225	-27 012	-27 823	-32 254
Årsresultat	0	15 816	32 339	15 601	33 631	19 965	26 937

Inflation 4%

Vid ny räntebindningsperiod för det 3 resp 5-åriga lånet, ökar räntekostnaden med 0,5% för berört lån samt det rörliga lånet.

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Hysesintäkter	152 892	159 008	165 368	171 983	178 862	186 016	226 318
Årsavgifter höjning 4,5%	582 008	608 198	635 567	664 168	694 055	725 288	903 841
S:a intäkter	734 900	767 206	800 935	836 151	872 917	911 304	1 130 158
Underhållskostnader							
Drift	-350 000	-364 000	-378 560	-393 702	-409 450	-425 829	-518 085
Yttre fond	-27 700	-28 808	-29 960	-31 159	-32 405	-33 701	-41 003
S:a underhållskostnader	-377 700	-392 808	-408 520	-424 861	-441 856	-459 530	-559 088
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-233 200	-233 200	-233 200	-267 200	-267 200	-299 700	-400 200
Avskrivning	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
S:a kapitalkostnader	-333 200	-333 200	-333 200	-367 200	-367 200	-399 700	-500 200
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/skatt	-24 000	-24 960	-25 958	-26 997	-28 077	-29 200	-35 526
Årsresultat	0	16 238	33 257	17 093	35 785	22 875	35 344

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2 BRF BRÄMAREGATAN 9

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	9 800 000	35%	235 200		
90%	11 638 300	41%	279 319	26 687	17 432
80%	13 476 600	48%	323 438	53 374	34 864
70%	15 314 900	54%	367 558	80 062	52 296
60%	17 153 200	61%	411 677	106 749	69 728
50%	18 991 500	67%	455 796	133 436	87 160

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte alla lägenheter upplåts. Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av bostadsrättsföreningens totala insatser ombildas till bostadsrätt osv.

Anslutningsgrad 100 % innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 90 % att 90 % upplåts o s v.

Räntekostnaden är uträknad efter en snittränta om 2,4 %.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser (exvis 10%) och andel av årsavgifter samt den ökade andelen av bostadshyror.

Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet man får mellan andelen hyror och årsavgifter.

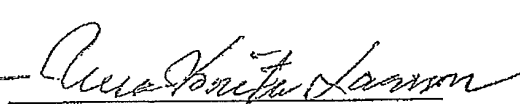
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. I övrigt hänvisas även till föreningens stadgar, 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 5 (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. Föreningens styrelse uppmanar samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

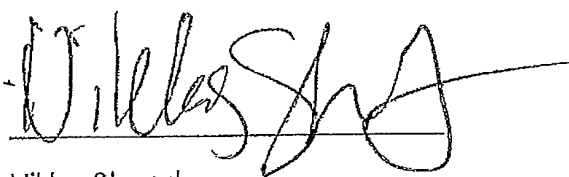
Göteborg den 24-5-2015



Görgen Grundström

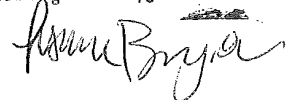


Ulla-Britta Larsson



Niklas Strand

Fotokopiering är tillåten
med originalens tillstånd
men ej för att säljas



Sköldeberg FastighetsVärdering

2015060408184

INTYG AV EKONOMISK PLAN

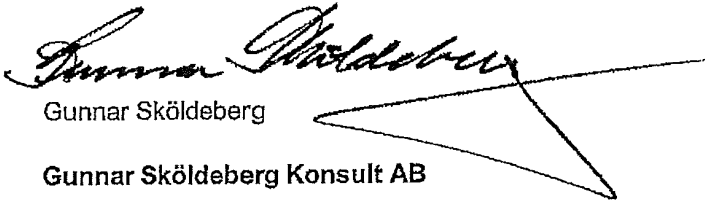
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Brämaregatan 9 (769628-9045)** i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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.

Göteborg 2015-05-28



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Köpeavtal
- Låneoffert
- Aktieöverlåtelseavtal
- Lokalhyresavtal, 2 st
- Granskningsbeställning

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Brämaregatan 9 (org nr 769628-9045).

Stadgar
Registreringsbevis
Teknisk Rapport
Fastighets Fakta
Köpekontrakt (ej underskrivet)
Aktieavtal (ej underskrivet)
Hyresgästlista
Värde lista bostadsrätter
Finansieringserbjudande från Swedbank
Hyresavtal

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. 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 min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 28 maj 2015



Björn Sahlin
Advokatfirman Wählin
Av Boverket förordnad intygsgivare