

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÄPPLET I GÖTEBORG

Bostadsrättsföreningen Äpplet i Göteborg har 2007 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

för sin verksamhet i efter det att del av fastigheten avyttrats samt att ny lägenhet upplåtes på vinden.

Bostadsrättsföreningen Äpplet i Göteborg, (org.nr 769602-5316) Göteborgs kommun, Västra Götalands län,

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Lägenhetsförteckning
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden
11. Intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Äpplet i Göteborg, som registrerats hos Bolagsverket, 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 fortsatta verksamhet. De ekonomiska uppgifterna i planen grundar på fastighetsförvärvet, efter avdrag för försäljning av en del av fastigheten, erlagd köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader. Dessa kostnader grundar sig på beräkningar gjorda i augusti 2007 samt på faktiska kostnader och 2006 års årsredovisning.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2000 och underhållsplan är upprättad för tiden fram till år 2013.

Den ekonomiska planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens hus och fastighet.

Denna ekonomiska plan ersätter den ekonomiska plan som registrerades 29 december 1999.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Göteborg Annedal 23:1		
Adresser	Lilla Bergsgatan 1		
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 4 våningar, samt inredd vind och källare		
Nybyggnadsår	1940		
Tomtareal	363 m ²		
Bostäder	1 042 m ²		
Lokaler	220 m ²		
Summa uthyrbar area	1 262 m ²		
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1941-01-24		
Servitut	Utrymme	officialservitut: last	
	Trappväg	officialservitut: last	
	Vattenled.	officialservitut: last	
	Värmeled.	officialservitut: last	
	Utrymme	officialservitut: förmån	
	Utrymme	officialservitut: förmån	
	Elcentral	officialservitut: last	
Gemensamhetsanläggning	Göteborg Annedal GA:8		
Gemensamma anordningar	Källarplan, gårdsyta, tvättstuga, trapphus, gemensamma anordningar för sophantering, uppvärmning, VA och viss el		
Taxeringsvärde		Bostäder	Lokaler
	Byggnad	3 564 000 kr	734 000 kr
	Mark	3 360 000 kr	435 000 kr
		<u>6 924 000 kr</u>	<u>1 169 000 kr</u>
Totalt taxeringsvärde:		8 093 000 kr	

Värdeår	1938
Försäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	8 st lägenheter 2 st lokaler
Byggnadsår	1940
Grundläggning	Grunden pålad med träpålar till berg
Stomme	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Koppar
Fasader	Tegel
Fönster	Teakfönster med 2-glas
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Självdreg, mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- och VA-nät

KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

Köksinredning	Elspis, kyl/frys, köksfläkt, målade skåp, kakel, av varierande standard
Badrum	Plastmattor, keramiska plattor, kakel/målning, väv, Wc, handfat, duschplatser och badkar, allt av varierande standard
Golvbeläggningar	Plastmattor, ekparkett och furugolv

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling	18 033 000
Övrig anskaffningskostnad	425 472
Kassa/övriga omsättningstillg.*	1 132 151
Avsätta medel för ombyggnad	1 200 000
Avgår försäljning av avstyckning	-10 600 000
Totalt	10 190 623

4. FINANSIERING AV FASTIGHETSFÖRÄRVET

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta	Amortering	Bindningstid
Banklån	2 000 000	4,00	80 000		Rörligt
Nytt lån för ombyggnader	1 200 000	4,00	48 000		
Kortfristiga skulder	502 640				
Ansamlad förlust - fond	-1 268 262				
Totalt	2 434 378				
Insatser	7 756 245				
Totalt	10 190 623		128 000	0	

5. BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	128 000
Avskrivning	56 500
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	50 000
Ekonomisk förv. årsavg mm	25 000
Försäkring	11 000
Fastighetsskötsel	45 000
Renhållning/sotning	40 000
Vatten/avlopp/el	73 000
Värme	223 000
Kabel TV	9 800
Övrigt/ ombyggnad mm**	140 000
Fastighetsskatt	39 500
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	24 279
Totalt	865 079

6. BERÄKNING AV ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	469 079
Hyra lokaler	307 000
Ersättning värme***	89 000
Totalt	865 079

* Tillgågnarna innehåller insatsbeloppet för lgh nr 8 dvs 696 900 kronor.

** Av kostnaden avser ca 120 000 kronor reserv för ombyggnad av vind och lokal.

*** Ersättning för leverans av värme till grannfastigheten.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Antal rum	Utförning	Yta	Andelstal	Avgift	Insats, kr	Årsavgift, kr	Hyrer kr	Årsavgift/mån, kr		
1	6	rok	160	15,15%	1 168 183	71 051	5 921		5 921		
2	5	rok	125	12,13%	954 645	56 913	4 743		4 743		
3	6	rok	160	15,15%	1 168 183	71 051	5 921		5 921		
4	5	rok	125	12,13%	954 645	56 913	4 743		4 743		
5	6	rok	160	15,15%	1 168 183	71 051	5 921		5 921		
6	5	rok	125	12,13%	954 645	56 913	4 743		4 743		
7	3	rok	91	8,89%	690 861	41 688	3 474		3 474		
8	3	rok/vind	96	9,27%	696 900	43 500	3 625		3 625		
		lokal	127					127 000			
		lokal	93					180 000			
						1262	100,00%	7 756 245	469 079	307 000	39 090

8. EKONOMISK PROGNOSEN

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
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%*	469 079	478 461	488 030	497 790	507 746	517 901	571 805
Hysesintäkter	307 000	313 140	319 403	325 791	332 307	338 953	374 231
Ersättning värme	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	108 491
S:a intäkter	865 079	882 381	900 028	918 029	936 389	955 117	1 054 526
Underhållskostnader							
Drift	-616 800	-629 136	-641 719	-654 553	-667 644	-680 997	-751 876
Yttre fond	-24 279	-24 765	-25 260	-25 765	-26 280	-26 806	-29 596
S:a underhållskostnader	-641 079	-653 901	-666 979	-680 318	-693 925	-707 803	-781 472
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-128 000	-128 000	-128 000	-128 000	-128 000	-128 000	-128 000
Avskrivning/ Amortering	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500
S:a kapitalkostnader	-184 500	-184 500	-184 500	-184 500	-184 500	-184 500	-184 500
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt **	-39 500	-40 290	-41 096	-41 918	-42 756	-43 611	-48 150
Årsresultat efter fondavsättning	0	3 690	7 454	11 293	15 209	19 203	40 404
Avsatta medel för ombygg.***	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Kassa/omsättningstillg.***	1 132 151	1 132 151	1 132 151	1 132 151	1 132 151	1 132 151	1 132 151
Akkumul. yttre fond	24 279	49 044	74 303	100 069	126 349	153 155	295 444
Likviditet	2 356 430	2 384 885	2 417 598	2 454 656	2 496 145	2 542 154	2 843 223

* = Årsavgifterna behöver i prognosen öka med 2% om inflationen är 2%. Eftersom driftskostnaderna innehåller ett reserv belopp om ca 120 000 kr för ombyggnad är förutsättningarna goda för en framtida avgiftssänkning eller en lägre årlig höjning av avgiften än 2%.

** = Fastighetsskatten är beräknad efter nu gällande regler med en skatt på taxeringsvärdet om sänkning av fastighetsskatten.

*** = Avsatta medel kommer att tas i anspråk för ombyggnad och minskar likviditeten i motsvarande mån. Kassa/Omsättningstillg. ingår i föreningens likviditet med 1 132 151 kr. Utnyttjas tillgångarna för reparationer, ombyggnader, amortering eller annat minskar likviditeten i motsvarade mån.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
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 2,0%*	469 079	478 461	488 030	497 790	507 746	517 901	571 805
Hysesintäkter	307 000	316 210	325 696	335 467	345 531	355 897	412 582
Ersättning värme	89 000	91 670	94 420	97 253	100 170	103 175	119 609
S:a intäkter	865 079	886 341	908 146	930 510	953 448	976 974	1 103 996
S:a underhållskostnader	-616 800	-635 304	-654 363	-673 994	-694 214	-715 040	-828 928
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-128 000	-128 000	-128 000	-128 000	-128 000	-128 000	-128 000
Avsk./ Amort.	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500
S:a kapitalkostnader	-184 500	-184 500	-184 500	-184 500	-184 500	-184 500	-184 500
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-39 500	-40 685	-41 906	-43 163	-44 458	-45 791	-53 085
Årsresultat	24 279	25 852	27 378	28 854	30 276	31 642	37 483

Ökad räntekostnad med 1% vid beräknad räntebindningsperiod 3 & 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
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 %*	469 079	480 806	492 826	505 147	517 775	530 720	600 461
Hysesintäkter	307 000	313 140	319 403	325 791	332 307	338 953	374 231
Ersättning värme	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	108 491
S:a intäkter	865 079	884 726	904 825	925 385	946 419	967 936	1 083 183
S:a underhållskostnader	-616 800	-629 136	-641 719	-654 553	-667 644	-680 997	-751 876
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-128 000	-128 000	-128 000	-148 000	-148 000	-160 000	-212 000
Avsk./ Amort.	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500
S:a kapitalkostnader	-184 500	-184 500	-184 500	-204 500	-204 500	-216 500	-268 500
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-39 500	-40 290	-41 096	-41 918	-42 756	-43 611	-48 150
Årsresultat	24 279	30 800	37 510	24 414	31 518	26 828	14 657

Ökad räntekostnad med 1% vid beräknad räntebindningsperiod 3 & 5 år

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
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%*	469 079	483 151	497 646	512 575	527 953	543 791	630 403
Hysesintäkter	307 000	316 210	325 696	335 467	345 531	355 897	412 582
Ersättning värme	89 000	91 670	94 420	97 253	100 170	103 175	119 609
S:a intäkter	865 079	891 031	917 762	945 295	973 654	1 002 864	1 162 594
S:a underhållskostnader	-616 800	-635 304	-654 363	-673 994	-694 214	-715 040	-828 928
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-128 000	-128 000	-128 000	-148 000	-148 000	-160 000	-212 000
Avsk./ Amort	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500	-56 500
S:a kapitalkostnader	-184 500	-184 500	-184 500	-204 500	-204 500	-216 500	-268 500
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-39 500	-40 685	-41 906	-43 163	-44 458	-45 791	-53 085
Årsresultat	24 279	30 542	36 994	23 638	30 483	25 532	12 082

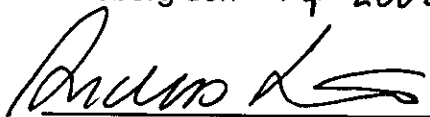
* = Årsavgiftrna behöver enligt känslighetsanalysen öka med 2% till 3%. Eftersom driftskostnaderna innehåller ett reserv belopp om ca 120 000 kr för ombyggnad är förutsättningarna goda för en framtida avgiftssänkning eller en lägre årlig höjning av avgiften än ovan angivna.

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

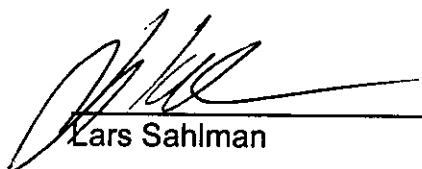
- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andeistal.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. 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. Uppgifterna grundar sig även på 2006 års årsredovisning och faktiska driftskostnader då föreningen ägt och förvaltat fastigheten i sju år.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Ort/datum

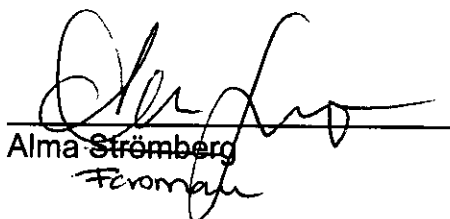
Göteborg den 2/7 2008



Anders Ledin



Lars Sahlman



Alma Strömberg

Förman

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Äpplet i Göteborg i kommun, organisationsnummer 769602-5316, 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.

Intyg har tidigare utfärdats per 2007-09-19, detta intyg upprättas på grund av förändrad styrelsesammansättning.

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

- Gammal ekonomisk plan
- Upplåtelseavtal vind
- Fastighetsdatautdrag
- Gamla stadgar
- Nya stadgar
- Protokoll stadgeändring
- Info om beviljat bygglov

Göteborg 2008-08-11

Forum Fastighetsekonomi AB



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSCATAN 29
BOX 7044
103 86 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

DROTTNINGGATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-10 78 50
FAX 031-13 59 80

ENGELBREKTSGATAN 6
211 33 MALMÖ
TEL 040-12 60 70
FAX 040-12 62 77

REPSLACAREGATAN 12
602 32 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

Org.nr. 55 64 26-1765
VÄSTRA KVARNGATAN 64
BOX 284
611 26 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen (upprättad i aug -07) för **Brf Äpplet i Göteborg**, Göteborgs kommun, med org. nr 769602-5316, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

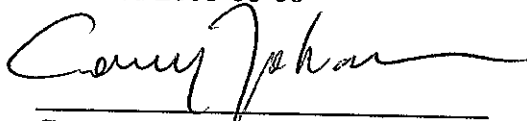
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt.

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

- Gamla stadgar
- Nya stadgar
- Protokoll från extra föreningsstämma gällande stadgeändring
- Registrerad ekonomisk plan
- Årsredovisning 2006
- Upplåtelseavtal vindsyta
- Utdrag ur FastighetsFakta

Detta intyg ersätter tidigare utfärdat intyg, dat 070910.

Källered 2008-08-08



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB

(av Boverket förordnad intygsgivare)