

EKONOMISK PLAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med
följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering
- D Finansieringsplan
- E Beräkning av föreningens kostnader
- F Beräkning av föreningens årliga intäkter
Bilagor: Känslighetsanalys
Andelstabel
- G Särskilda förhållanden
- H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- I Stadgar
- J Teknisk Besiktning

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Hjuviks Plaza

i Göteborg kommun, betyg

Sundsvall 14.9.2005

Susanne C. Lagergren

Bostadsrättsföreningen Hjuviks Plaza

769608-8801

Göteborgs kommun

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hjuviks Plaza (769608-8801) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av 3 st tvåplans huskroppar med 2 till 14 lägenheter i varje huskropp. Bostadshuset inrymmer totalt 21 st. bostadslägenheter.

Husen är belägna vid Göteborgs Norra skärgård med fantastisk havsutsikt i Hjuvik. Husen är uppförda 1997.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader.

Driftkostnaderna är uppskattade till 279 kr / m².

Räntebidrag:

Bidragsgrundande Underlag 15 347 000:

Räntebidragsandel 30%

Bindningstid 20030306-20080306

Subventionsränta 4,11%

Efter bindningstidens slut kommer subventionsräntan skrivas om.

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till september 2005.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Hästevik 2:485
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Hjuviks Bryggväg 24-66, Torslanda
Tomternas areal:	5416 kvm
Bostadsarea	1839 kvm
Byggnadernas utformning:	På tomten finns 3 st. två våningars bostadshus. Byggnaderna är uppförda 1997 med bra bostadsläge nära havet i Hjuvik.
Servitut/nyttjanderätt:	Fastigheten Hästevik 2:485 belastas av följande servitut: Lastande, ledningsrätt för vatten och avlopp, tele och starkström. Förmån: Officialservitut för avlopp.
Taxeringsvärde, avser 2004	Bostäder / mark 10 271 000 Kr
Typkod:	320
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring på fastigheterna. (Anbud under infordrande).

Gemensamma anordningar och utrymmen

Elcentral
Soprum från gården
Vindsförråd
Tvättstuga och torktumlare
Cykelrum

Bostadsrättsföreningen Hjuviks Plaza
769608-8801
Göteborgs kommun

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av asfalterade gångytor.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark med pålar och plintar
Bjälklag:	Mellanbjälklag av betong
Ytterväggar:	Trä med bärande stålpelare
Tak:	Betongpannor
Fönster:	3-glas med utvändiga bågar av aluminium
Uppvärmning:	Bergvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation
Övrigt:	Utvändiga trappor och vilplan av betong

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl / frys, målade skåpsnickerier, golv med linoleum. Målade / tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Delvis kaklade badrum med badkar eller dusch, samt tvättställ Golv med plastmatta.
Invändiga golv	Linoleum, parkett och trägolv
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet / målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Separata lägenhetsförråd.

Fastighetens skick

Fastighetens skick redovisas i bilagt protokoll.

Brf Hjuviks Plaza

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	10 271 000	100,00
Lokaler		0,00
Summa taxeringsvärde	10 271 000	100,00

Schablonintäkt 308 130

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	29 900 000	29 800 000
Föreningsbildning	531 250	
Lagfart	449 325	
Fondering	1 500 000	
Pantbrev	0	
Totalt	32 380 575	

D FINANSIERINGSPLAN

Lån	
Nytt lån	16 000 000
Totalt Lån	16 000 000

Insatser 16 380 575

Totalt 32 380 575

<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amort</u>
3,25%	520 000	100 000
	520 000	100 000

Brf Hjuviks Plaza

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (2 % inflationstakt)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Räntor	520 000	532 650	545 100	557 350	569 400	581 250	637 500
Amortering / avskrivningar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kapitalkostnader	620 000	632 650	645 100	657 350	669 400	681 250	737 500

Driftkostnader inkl moms

Ekonomisk / administrativ förvaltning	73 568	75 039	76 540	78 071	79 632	81 225	89 679
Vattenförbrukning	38 623	39 396	40 184	40 987	41 807	42 643	47 081
Uppvärmning	193 116	196 978	200 918	204 936	209 035	213 216	235 407
Elförbrukning	31 266	31 892	32 530	33 180	33 844	34 521	38 114
Renhållning	27 588	28 140	28 703	29 277	29 862	30 459	33 630
Försäkringar	27 588	28 140	28 703	29 277	29 862	30 459	33 630
Fastighetsskötsel / reparationer	64 372	65 659	66 973	68 312	69 678	71 072	78 469
Vägförening + hyra av tvättmaskiner	39 000	39 780	40 576	41 387	42 215	43 059	47 541
Kabel-TV	18 392	18 760	19 135	19 518	19 908	20 306	22 420
Summa driftkostnader	513 514	523 784	534 260	544 945	555 844	566 961	625 970

Yttre underhållsfond

	30 813	31 429	32 058	32 699	33 353	34 020	37 561
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	51 355	52 382	53 430	54 498	55 588	56 700	62 601
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	51 355	52 382	53 430	54 498	55 588	56 700	62 601

Kostnader totalt

	1 215 682	1 240 245	1 264 847	1 289 492	1 314 185	1 338 931	1 463 633
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter							
Månadsavgifter	1 026 454	1 051 017	1 075 619	1 100 264	1 124 957	1 149 703	1 274 405
Hyror	0	0	0	0	0	0	0
räntebidrag Bindningslid tom 20080306	189228	189228	189228	189228	189228	189228	189228
Intäkter totalt	1 215 682	1 240 245	1 264 847	1 289 492	1 314 185	1 338 931	1 463 633

Kr / m2 i årsavgift

	558	571	585	598	612	625	693
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Brf Hjuviks Plaza

Känslighetsanalys

1. Om räntan ökar med 0.2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt

Kapitalkostnader	620 000	648 550	676 700	704 450	731 800	758 750	887 500
Driftkostnader	513 514	528 919	544 787	561 130	577 964	595 303	690 119
Avsättning till fond för yttre underhåll	30 813	31 737	32 690	33 670	33 680	34 690	40 216
Övriga kostnader	51 355	52 896	54 483	56 117	57 801	59 535	69 017
Kostnader totalt	1 215 682	1 262 102	1 308 659	1 355 367	1 401 245	1 448 278	1 686 852
Erforderliga intäkter totalt	1 215 682	1 262 102	1 308 659	1 355 367	1 401 245	1 448 278	1 686 852
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntebidrag Bindningstid tom 20080306	189228	189228	189228	189228	189228	189228	189228
Kr / m2 i årsavgift	558	583	609	634	659	685	814

Andelstabell

HE.

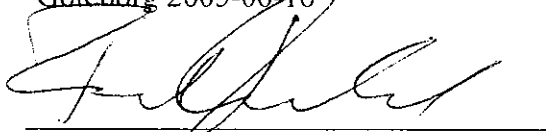
Brf Hjuviks Plaza															Ränta		3,00 %		bunden 2 år	
Upp- gång	Vdn	Namn	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats %	Insats kronor	Månads- avgift	Boende- kost. br	Boende- kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Årshyra idag	Kr/kvm						
HB 24	1	Tony Serenban	✓	96,9	4 rok	5,25	5,41	✓	885 820	4 491	6 705	6 041	7 971	-1 930	95 652	9 142				
HB 26	1	Rune Andersson	✓	96,9	4 rok	5,25	5,41	✓	885 820	4 491	6 705	6 041	8 221	-2 180	98 652	9 142				
HB 28	2	Johan Nodby	✓	96,9	4 rok	5,25	5,41	✓	885 820	4 491	6 705	6 041	9 461	-3 420	113 532	9 142				
HB 30	2	Johan Hedengran		96,9	4 rok	5,25	5,41	✓	885 820	4 491	6 705	6 041	9 711	-3 670	116 532	9 142				
HB 32	1	Kaisy Fredriksson	✓	59,3	2 rok	3,60	2,99	✓	489 635	3 079	4 303	3 936	5 571	-1 635	66 852	8 257				
HB 34	1	Ria Hedström	✓	59,3	2 rok	3,60	3,02	✓	494 631	3 079	4 316	3 945	6 146	-2 201	73 752	8 341				
HB 36	2	Roger Nicklasson		120	5 rok	6,26	6,60	✓	1 081 824	5 355	8 059	7 248	8 671	-1 423	104 052	9 015				
HB 40	1	Anne Sandung-Gustavsson	✓	92,7	4 rok	4,79	4,82	✓	788 847	4 097	5 478	7 271	7 271	-1 793	87 252	8 510				
HB 42	1	Mats Borgström		50,6	1,5 rok	3,01	2,52	✓	413 537	2 575	3 609	3 298	5 131	-1 833	61 572	8 173				
HB 44	2	Olle Cedervall	✓	92,7	3 rok	4,79	4,91	✓	804 468	4 097	6 108	5 505	7 271	-1 766	87 252	8 678				
HB 46	2	Carina Andersson	✓	50,6	1,5 rok	3,01	2,65	✓	434 853	2 575	3 662	3 336	4 471	-1 135	53 652	8 594				
HB 48	1	Helen Nordnes		68,1	3 rok	3,95	3,64	✓	596 722	3 379	4 871	4 423	6 371	-1 948	76 452	8 762				
HB 50	2	Gunnar Olofsson		68,1	3 rok	3,95	3,64	✓	596 722	3 379	4 871	4 423	6 371	-1 948	76 452	8 762				
HB 52	1	Anette Johansson		79,7	3 rok	4,36	4,30	✓	705 082	3 729	5 492	4 963	6 771	-1 808	81 252	8 847				
HB 54	2	Kaija Carlsson	✓	79,7	3 rok	4,36	4,30	✓	705 082	3 729	5 492	4 963	7 271	-2 308	87 252	8 847				
HB 56	1	Eva Steen-Olsson		104,2	4 rok	5,47	5,68	✓	930 605	4 679	7 005	6 307	8 171	-1 864	98 052	8 931				
HB 58	2	Kurt Atthamar		104,2	4 rok	5,47	5,68	✓	930 605	4 679	7 005	6 307	8 171	-1 864	98 052	8 931				
HB 60	1	Mikael Johansson		76,7	3 rok	4,20	4,22	✓	691 466	3 593	5 321	4 803	6 571	-1 768	78 852	9 015				
HB 62	2	Linda Sandberg		76,7	3 rok	4,20	4,22	✓	691 466	3 593	5 321	4 803	6 821	-2 018	81 852	9 015				
HB 64	1	Rikard Furublad		134,5	4 rok	6,99	7,58	✓	1 240 875	5 979	9 081	8 151	12 556	-4 405	150 672	9 226				
HB 66	2	Tone Stenman		134,5	4 rok	6,99	7,58	✓	1 240 875	5 979	9 081	8 151	10 571	-2 420	126 852	9 226				
TOTALT					1839,2	100,00	100	16 380 575	85 538	126 489	114 204	159 541	-45 337	1 914 492	8 906					

15 449 970

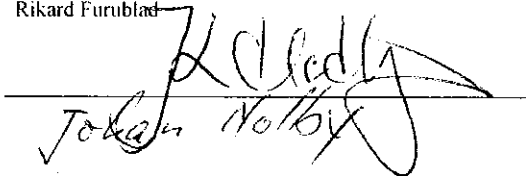
G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

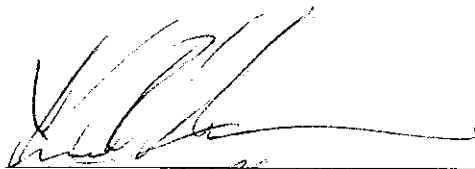
Göteborg 2005-06-16



Rikard Furublad



Johan Holm



Kurt Pålman

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Hjuviks Plaza*, org nr 769608-8801, 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 för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Enl föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas "insatser". Fördelningsgrunden enligt planen är dock andelstalen. Vi förutsätter att stadgeändring sker så att andelstalen istället utgör fördelningsgrund för årsavgifterna.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2005-06-16.

Besiktningsprotokoll från 2004-06-07 (Primär Fastighetsförvaltning AB).

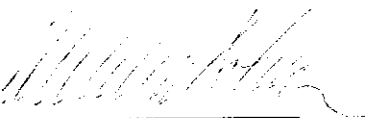
Stadgar.

Registreringsbevis.

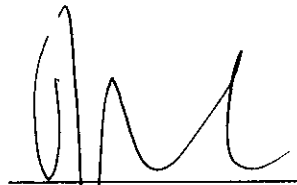
FDS-utdrag.

Anm; Köpeavtal fanns inte upprättat per dagens datum.

Stockholm 2005-08-19



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

Av boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.