

Organisationsnummer 769609-6366

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KYRKOOGATAN I GÖTEBORG, GÖTEBORG KOMMUN

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	sid. 2
B. Beskrivning av fastigheten.	sid. 3-5
C. Kostnader för fastighetens förvärv.	sid. 6
D. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	sid. 6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.	sid. 8
Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, mm.	sid. 9
F. Särskilda förhållanden.	sid. 10
G. Ekonomisk kalkyl	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12
I. Framtida underhållsbehov	sid. 13

Bilaga

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Den underskrivna styrelsen har denna dag
den 13 sep 1983 beslutat enligt lagen (1971:114)
om bostadsrättsföreningens ekonomiska plan för
bostadsföreningen

Kyrkogatan i Göteborg

Göteborgs kommun, bostadsrättslag

11.10.1983

Rose-Marie Nyström

Upprättad av POL Konsult AB, Box 250, 441 25 Allingsås. Tel. 0322/103 75 POO 030521

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg, Göteborg kommun, org. nr. 769609-6306 som registrerats hos Patent & Registreringsverket 030521 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och lokaler med bostadsrätt utan begränsning i tid.

Fastigheten beräknas att förvärfvas under maj 2003. På fastigheten finns 1 byggnad som innehåller 23 bostadslägenheter samt två butikslokaler. Byggnaden som i dess äldsta delar uppfördes under 1800-talet, genomgick en genomgripande ombyggnad 1997-98.

Under april- maj 2003 har en mindre ombyggnad / renovering av fastigheten genomförts som avser förbättring av gården, förrådsutrymmen samt tvätt av fasaderna.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart denna ekonomiska plan registrerats hos patent och registreringsverket. Vilket beräknas kunna ske under andra kvartalet 2003.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under andra kvartalet 2003.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på fastställd köpeskilling. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Den ovan redovisade mindre ombyggnaden/ renoveringen bekostas av säljaren av fastigheten Sofido AB.

Då den slutliga kostnaden för fastighetens förvärv redovisas i denna plan är föreningen ej skyldig att hos länsstyrelsen ställa säkerhet för inbetalda insatser.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN:

Fastighetsbeteckning:	Inom Vallgraven 19:19
Adress	Göteborg kommun Kyrkogatan 42, 411 15 Göteborg
Tomtyta	581 m ²
Bostädernas lägenhetsarea	1 146 m ²
Lokalarea	220 m ²
Byggnadens utformning:	Byggnaden är uppförd runt en mindre gård och är en fyravåningsbyggnad med inredd vind samt källare. Bostadsrätterna ligger samlade i samma byggnad på samma fastighet.

Gemensamma anordningar.

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

Centralanläggning ansluten till kabelTV.

Byggnaden är ansluten till Göteborg Energi's fjärrvärmenät via undercentral placerad i grannfastighet.

Gemensamma utrymmen.

Fastighetsförråd

Tvättstuga

Cykelförråd

Gemensamma anordningar på tomtmark.

Planteringar.

Cykelparkering

Gemensam uteplats

Gemensamhetsanläggning.

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Göteborg, Inom Vallgraven GA:9. Gemensamhetsanläggningen avser drift av den ovan beskrivna undercentralen. I planen redovisade kostnad för värme inkluderar drift av gemensamhetsanläggningen.

Servitut.

Enligt fastighetsdata belastas fastigheten av servitut avseende väg vilket ger grannfastigheten tillgång till dess soprum via föreningens fastighet. Medför ingen merkostnad för föreningen.

Parkering.

Saknas

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet

beläget i lägenhet, källare resp i gårdshus

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden byggdes om under slutet av 1990-talet.

Grundläggning:	Grundlagd rustbädd. I samband med ovanstående ombyggnad gjordes en borinjektering.
Källarytterväggar:	Naturstensmur
Våningsytterväggar:	1-stens resp. 1 1/2-stens tegelvägg
Fasader:	Puts resp. tegelfasader.
Våningsinnerväggar:	Väggar av tegel betong, trä.
Mellanbjälklag:	I huvudsak betongbjälklag samt vissa träbjälklag.
Översta bjälklag:	230 mm minullsisolering mellan reglar, papp, spräckpanel, puts, gips.
Yttertak:	Trätakstolar, råspont, papp, reglar, bandfalsad plåt.
Innertrappor:	Naturstens- resp. trätrappor.
Yttertrappor:	Natursten.
Ytterdörrar:	Trä, målad.
Fönster:	Träfönster med treglas isolerruta.
Värme :	Fjärrvärme
Ventilation:	Fläktstyrd frånluft. Tilluft via ventiler

Kortfattad rumsbeskrivning.

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/Hall	Parkett	Tapet/väv	Målat	Hatthylla, skåp
Vard.rum	Parkett	Tapet/väv	Målat	Fönsterbänk
Sov- & allrum	Parkett	Tapet/väv	Målat	Fönsterbänk. skåp
Kök	Parkett	Målad väv	Målat	Spis, kyl, frys, fläkt skåpsinr. fönsterbänk.
Toa/Dusch T/D	Helsv. plastmatta	Kakel	Målat	Wc, tvättst, dusch Plats f tvättmaskin
Klädkammare KLK	Plastmatta	Målat	Målat	Klädkammarinr.
Trapphus	Linoleum resp natursten	Målat	Målat	Lägenhetsregister Brevlådor
Säsongsförråd,	Betong	Träväggar	Målat	
Tvättstuga	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk torkrum med avfuktare

Ovanstående utrustning avser grundutförandet. På grund av tillval kan utförandet i enskilda lägenheter avvika från ovanstående.

Försäkringar

Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Överenskommen köpeskilling för föreningens fastighet 29 800 000

Överenskommen ersättning för föreningsbildande, ekonomisk plan, lagfart etc 650 000

Kassa 155 000

Summa kronor 30 605 000

Taxeringsvärdet för 2002 är fastställt och uppgår för bostadsdelen till 13 332 000 :- ✓

Taxeringsvärdet för 2002 är fastställt och uppgår för lokaldelen till 2 907 000 :- ✓

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER

PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta inkl. ev. gar-avg.	Tidpunkt för omsättning ränta	Amorterings- plan
	tkr			%		
Nya lån	11 000	Pantbrev	4 år	4,80		Serieplan 50 år
<hr/>						
Summa lån	11 000					
Insatser	19 605					
<hr/>						
Summa finansiering	30 605					

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt E. Redovisning av lägenheterna.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, ÅR 1

Kapitalkostnader

Räntor		528 000		
Avgår räntebidrag	./.	0	Subv. räntan antagen till	4,20%
Avskrivningar**		17 000		545 000

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel inkl städ allmänna utrymmen		20 000		
Vattenförbrukning		35 000		
Uppvärmning		95 000		
Elförbrukning		25 000		
Renhållning		15 000		
Avgift för kabelTV		11 000		
Utvändig skötsel (t.ex. gård snöröjning etc)		6 000		207 000

Underhåll

Löpande underhåll		25 000		25 000
-------------------	--	--------	--	--------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar				
Föreningens fastighetsunderhåll				
0,2 % av byggn.värde	24 000 000	72 000		72 000

Administration:

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)		12 000		
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc)		35 000		
Försäkringar		10 000		57 000
Fastighetsskatt flerbostadshus bostäder ***		17 000		
D.o för lokaler		29 000		46 000
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER			Kronor	952 000

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättsinnehavaren kostnaden för hushållsel vilket i normalfallet beräknas till ca 3 500 kr per år och ombesörjer och bekostar inre underhåll.

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner.

*** Byggnaden har ett värdeår som 1998. För 2003 utgår ingen fastighetsskatt för bostäderna. Från och med 2004 utgår fastighetsskatt med 0,25 % av taxeringsvärdet. Från och med 2009 ökar fastighetsskatten till det dubbla 0,5% av taxeringsvärdet. För lokalerna utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokalerna.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.

Årsavgifter

680 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Öriga intäkter

Hyrsintäkter lokal 1

180 000

Hyrsintäkter lokal 2

139 000

Intäktsräntor

1 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

Kronor 1 000 000

BERÄKNAD VINST ELL.

Kronor 48 000

Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta kkr	Räntebidrag ./. kkr	Avskriv- ningar kkr	Summa kapital- kostnader	Amor- tering kkr
1	528		17	545	17
2	527		18	545	18
3	526		20	546	20

Nyckeltal

Räntebidrag/årsavgift i procent år 1

Räntebidrag utgår ej

Belåning per m² år 19 603 kr per m² lgh8 056 kr per m² Uth. BRADriftsskostnad inkl. avskrivningar per m²315 kr per m² lgh264 kr per m² Uth. BRAFörvärvskostnad per m²26 582 kr per m² lgh22 300 kr per m² Uth. BRA

TABELL REDOVISNING AV LÄGENHETERNA MED ANDELSTAL, INSATSER MM

I följande tabell redovisas beräknade insatser, avgifter och andelstal förutom en beskrivning lägenheterna.

Lägenhets- nummer	Artid st	Vånings- nummer	Yta m2	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal %	Insats kr	Årsavgift inkl avs kr/år	Månads- avgift kr/mån
Trapphus A								
Lgh 1	1	1	48	1-2RKBF	4,450	1 025 000	30 260	2 522
Lgh 2	1	1	32	1RKBF	3,350	655 000	22 780	1 898
Lgh 3	1	1	41	1RKBF	3,850	755 000	26 180	2 182
Lgh 4	1	2	48	1-2RKBF	4,450	1 025 000	30 260	2 522
Lgh 5	1	2	32	1RKBF	3,350	655 000	22 780	1 898
Lgh 6	1	2	41	1RKBF	3,850	755 000	26 180	2 182
Lgh 7	1	3	48	1-2RKBF	4,450	1 025 000	30 260	2 522
Lgh 8	1	3	32	1RKBF	3,350	655 000	22 780	1 898
Lgh 9	1	3	41	1RKBF	3,850	755 000	26 180	2 182
Lgh 10	1	4	39	1RKBF	3,650	810 000	24 820	2 068
Lgh 11	1	4	37	1RKBF	3,533	810 000	24 024	2 002
Trapphus B								
Lgh 12	1	1	60	1-2RKBF	5,100	905 000	34 680	2 890
Lgh 13	1	1	44,5	1RKBF	4,100	795 000	27 880	2 323
Lgh 14	1	2	60	1-2RKBF	5,100	905 000	34 680	2 890
Lgh 15	1	2	44,5	1RKBF	4,100	795 000	27 880	2 323
Lgh 16	1	3	60	1-2RKBF	5,100	905 000	34 680	2 890
Lgh 17	1	3	44,5	1RKBF	4,100	795 000	27 880	2 323
Trapphus C								
Lgh 18	1	1	75	1RKBF	5,250	935 000	35 700	2 975
Lgh 19	1	1	56	1-2RKBF	4,839	925 000	32 905	2 742
Lgh 20	1	2	75	1RKBF	5,250	935 000	35 700	2 975
Lgh 21	1	2	56	1-2RKBF	4,839	925 000	32 905	2 742
Lgh 22	1	3	75	1RKBF	5,250	935 000	35 700	2 975
Lgh 23	1	3	56	1-2RKBF	4,839	925 000	32 905	2 742
Diff							1	
Totalt	23	lgh	1 146		100,000	19 605 000	680 000	

Förklaringar till lägenhetsbeskrivning.

R = rum K = kök B = badrum F = förråd

Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

Insatser har bestämts utifrån lägenheternas olika förutsättningar som läge, planlösning, tillgänglighet etc.

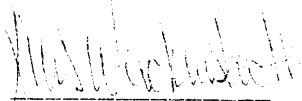


F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan komma att uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundet eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare är skyldiga att ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Göteborg 23 maj 2003

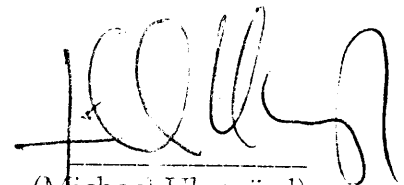
BRF Kyrkogatan i Göteborg



(Lars Wackenstedt)



(Magnus Jolgård)



(Michael Ulvsgård)

G. Ekonomisk prognos

Fasta priser (avser prisläget år jan 2003)	Ar	1	2	3	4	5	6	11
Summa kostnader								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>		545	534	525	515	506	498	458
Räntor		528	517	506	495	484	474	423
Avgår räntebidrag		0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar/ Avskrivningar		17	18	19	21	22	24	35
<i>Driftkostnader*</i>		207	207	207	207	207	207	207
<i>Arsättning för underhål</i>		72	71	69	68	67	65	59
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll		25	25	25	25	25	25	25
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt**		46	63	63	63	63	80	97
Övriga skatter								
Övrigt*		57	57	57	57	57	57	57
		0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter								
<i>Erf. årsavgifter***</i>		615	637	626	615	605	612	583
Deo kr per m ²		537	556	547	537	528	535	509
Deo kr per m ² enl. ekonomisk plan		594						
<i>Övriga intäkter*</i>		320	320	320	320	320	320	320
Ränte- och inflationsantagande								
Dagens räntenivå		4,80%						
Dagens subventionsränte- nivå		4,20%						
Dagens inflationsnivå		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar och årliga omräkningsförfarandet. Skattesats förutsätts vara de samma som gäller vid planens upprättande.

*** I den ekonomiska planen förutsätts något högre årsavgift år 1 för att stärka föreningens ekonomi och kunna bejakta framtida avgiftshöjningar.

Samtliga belopp beräknade efter fast penningvärde där hänsyn tagits till framtida inflation.

H. Känslighetsanalys

Fasta priser (avser prisläget år jan 2003)	År	1	2	3	4	5	6	11
Erf årsavgift om: (kr / m ²) Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå		537	556	547	537	528	535	509
2. Dagens räntenivå +1 %		633	650	639	628	617	621	586
3. Dagens räntenivå + 2%		729	744	731	717	705	707	663
4. Dagens räntenivå + 3%		825	838	823	808	793	793	739
5. Dagens räntenivå -1 %		441	462	455	448	440	448	432
6. Dagens räntenivå -2%		345	369	363	357	352	362	356
7. Dagens räntenivå - 3%		249	274	270	267	264	276	278
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå +1		537	551	537	522	509	511	467
9. Dagens inflationsnivå + 2%		537	546	527	508	491	489	429
10. Dagens inflationsnivå -1%		537	561	557	552	548	559	556
11. Dagens inflationsnivå -2%		537	567	567	568	569	586	608
Ränte- och inflationsantagande		Ovanstående belopp avser kr/m ² lgh och år						
Dagens räntenivå	4,80%							
Dagens subventionsränte- nivå	4,20%							
Dagens inflationsnivå	2,00%							

Samtliga belopp beräknade efter fast penningvärde där hänsyn tagits till framtida inflation.

I. FRAMTIDA UNDERHÅLL

Styrelsen för BRF Kyrkogatan i Göteborg har utfört en genomgång av fastigheten Inom Vallgraven, Göteborg kommun för att bedöma det framtida underhållsbehovet.

Allmänna förutsättningar:

Nybyggnadsår	1800-talet
Ombyggnadsår	1997-98

Byggnadens utformning: Fyravåningshus med inredd vind samt delvis inredd källare.

För ytterligare beskrivning av byggnadssätt etc. hänvisas till den ekonomiska planens beskrivning av fastigheten

Då byggnaden under 1997-98 genomgick en grundlig ombyggnad och renovering till de delar som var i behov av underhåll beräknas det framtida underhållet bli mycket begränsat. I samband med ombyggnad byttes eller renoverades i princip samtliga installationer och andra underhållskrävande byggnadsdelar.

Det underhåll som beräknas komma under den närmaste treårsperioden avser reparation av vissa frostsador i fasaden, ev förbättring av ytskikt på plåttaken samt löpande underhåll av installationer.

Göteborg 030523