

Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget  
769614-3853  
Göteborgs kommun

07/14662

## 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  
Andelstabell
- 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

Gamlestadstorget

Göteborgs kommun, botyg

Sundsvall 29.11.2006

Inga-Lena Almqvist

**Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget**  
**769614-3853**  
Göteborgs kommun

---

## **A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget (769614-3853) som har registrerats hos Bolagsverket, 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 ett flerbostadshus i trevåningar, några lägenheter med etage på översta planet upp på vinden samt 4 stycken lokaler. Bostadshuset inrymmer totalt 165 st. bostadslägenheter.

Huset som är beläget i Gamlestaden i Göteborg är uppfört 1929 enligt fastighetsutdraget, sannolikt tidigare. Byggnaden har genomgått en rotrenovering 1986. Tak lades om, fasader tilläggsisolerades och fönster byttes ut. Samtliga VVS- och Elinstallationer byttes ut. Badrum och ytskikt renoverades.

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 uppgifter från fastighetsägaren och är upptagna till 280:- / m<sup>2</sup>.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten kommer att ske i två steg. I steg 1 kommer samtliga andelar i en ek.för., som äger Gamlestaden 10:18, att förvärvas.

Bostadsrättsföreningen blir då ensam ägare till denna ek.för. I steg 2 överläts fastigheten Gamlestaden 10:18 till bostadsrättsföreningen då upplåtelsen av bostadsrätterna sker.

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till december 2006.

**Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget**  
**769614-3853**  
Göteborgs kommun

---

**B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Gamlestaden 10:18
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Gamlestadstorget 10-43, Götaholmsgatan 4-12, Holländaregatan 8,10 i Göteborg
Tomternas areal:	7 838 kvm
Bostadsarea	11 721 kvm
Lokalarea	230 kvm
Byggnadernas utformning:	På tomten finns 1 kvarter, landshövdingehus, trevåningars, vissa med inredd vind samt 4 butikslokaler. Tvättstuga i separat byggnad på gården. Byggnad innehållande fastighetsskötarkontor, bastu, dusch och pentry. Förrådsbyggnad. Byggnaden är uppförd 1929 och ligger i en växande del av Göteborg.
Servitut/nyttjanderätt:	Fastigheten Gamlestaden 10:18 belastas inte av några servitut.
Taxeringsvärde, avser	Bostäder / byggnad och mark 61 600 000 Kr
2004	Lokaler / byggnad och mark 473 000 Kr
Typkod:	320
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring på fastigheterna. (Anbud under infordrande).

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Elcentral  
Sopsug  
Vindsförråd  
Tvättstuga på gården  
Portkodanläggning  
Trapphus  
4 Cykelskjul  
Värmecentral

**Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget**  
**769614-3853**  
Göteborgs kommun

---

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Tomten utgörs av gatsten och gräsmattor, sandlådor och sittgrupper.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Kallmurar som är grundlagda på rustbäddar av trä.
Källarväggar:	Hjärtvägg och yttervägg av tegel
Bjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Spritputs och trä.
Tak:	Tvåkupigt lertegel
Fönster:	Ytterbågen har spröjsat enkelglas och innerbågen har isolerglas.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Övrigt:	Trappor och vilplan av sten och trä.

### **Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard**

Kök	Spis, 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**

Vinden inrymmer bl.a. lägenhetsförråd.  
Källarvåningen innehåller teknikutrymmen.

### **Fastighetens skick**

Fastighetens skick redovisas i bilagt protokoll.

**Brf Gamlestadstorget**

org.nr 769614-3583

**C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING****Taxeringsvärde**

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	61 600 000	99,24
Lokaler	473 000	0,76
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>62 073 000</b>	<b>100,00</b>

Schablonintäkt **1 862 190****Anskaffningskostnad**

Köpeskilling	175 000 000	14 619
Föreningsbildning	0	
Lagfart	2 625 825	
Fondering	40 000 000	
Pantbrev	0	
<b>Totalt</b>	<b>217 625 825</b>	

**D FINANSIERINGSPLAN**

Lån		Ränta %	Räntekostnad	Amortering
Nytt lån				
<b>Totalt Lån</b>	<b>96 000 000</b>	<b>3,85 *</b>	<b>3 696 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Insatser</b>	<b>121 625 825</b>			
<b>Totalt</b>	<b>217 625 825</b>			

\* Ovan angiven ränta är s.k. vägd ränta, vilket innebär att angiven ränta är baserad på följande:

- 1 / 3 av föreningslånet till rörlig ränta
- 1 / 3 av föreningslånet till bunden ränta 2 år
- 1 / 3 av föreningslånet till bunden ränta 5 år

# Brf Gamlestadsstorget

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (2 % inflationstakt och årlig ränteökning med 0,1 %)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	3 696 000	3 788 050	3 879 900	3 971 550	4 063 000	4 154 250	4 607 500
Amortering / avskrivningar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>3 796 000</b>	<b>3 888 050</b>	<b>3 979 900</b>	<b>4 071 550</b>	<b>4 163 000</b>	<b>4 254 250</b>	<b>4 707 500</b>
<b>Driftkostnader inkl moms</b>							
Ekonomisk / administrativ förvaltning	406 997	415 137	423 440	431 908	440 547	449 358	496 127
Vattenförbrukning	299 263	305 248	311 353	317 580	323 931	330 410	364 799
Uppvärmning	1 256 903	1 282 041	1 307 681	1 333 835	1 360 512	1 387 722	1 532 157
Elförbrukning	215 469	219 778	224 174	228 657	233 231	237 895	262 656
Renhållning	239 410	244 198	249 082	254 064	259 145	264 328	291 839
Försäkringar	155 617	158 729	161 903	165 141	168 444	171 813	189 696
Fastighetskötsel / reparationer	418 968	427 347	435 894	444 612	453 504	462 574	510 719
Städning	239 410	244 198	249 082	254 064	259 145	264 328	291 839
Kabel-TV	119 705	122 099	124 541	127 032	129 573	132 164	145 920
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 351 740</b>	<b>3 418 775</b>	<b>3 487 150</b>	<b>3 556 893</b>	<b>3 628 081</b>	<b>3 700 592</b>	<b>4 085 752</b>
<b>Yttre underhållsfond</b>	186 219	189 943	193 742	197 617	201 569	205 601	227 000
<b>Övriga kostnader</b>	308 000	314 160	320 443	326 852	333 389	340 057	375 450
Fastighetsskatt bostäder	4 730	4 825	4 921	5 020	5 120	5 222	5 766
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Tonträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>312 730</b>	<b>318 985</b>	<b>325 364</b>	<b>331 872</b>	<b>338 509</b>	<b>345 279</b>	<b>381 216</b>
<b>Kostnader totalt</b>	<b>7 646 689</b>	<b>7 815 753</b>	<b>7 986 157</b>	<b>8 157 932</b>	<b>8 331 110</b>	<b>8 505 722</b>	<b>9 401 468</b>

## F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

<b>Intäkter</b>							
Månadsavgifter	7 599 829	7 767 956	7 937 404	8 108 204	8 280 387	8 453 985	9 344 346
Hyror	46 860	47 797	48 753	49 728	50 723	51 737	57 122
Ränteinläkter / Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
<b>Intäkter totalt</b>	<b>7 646 689</b>	<b>7 815 753</b>	<b>7 986 157</b>	<b>8 157 932</b>	<b>8 331 110</b>	<b>8 505 722</b>	<b>9 401 468</b>
<b>Kr / m<sup>2</sup> i årsavgift</b>	<b>647</b>	<b>662</b>	<b>676</b>	<b>691</b>	<b>705</b>	<b>720</b>	<b>796</b>

### Bjrf Gamlestadsörget

#### Känslighetsanalys och kostnadsprognos

1. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationsstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	3 796 000	3 983 950	4 175 750	4 367 550	4 559 350	4 751 150	5 710 150
Driftkostnader	3 351 740	3 452 292	3 555 861	3 662 537	3 772 413	3 885 585	4 504 458
Avsättning till fond för yttre underhåll	186 219	191 806	197 560	203 487	203 546	209 652	243 044
Övriga kostnader	312 730	322 112	331 775	341 729	351 980	362 540	420 283
<b>Kostnader totalt</b>	<b>7 646 689</b>	<b>7 950 160</b>	<b>8 260 946</b>	<b>8 575 302</b>	<b>8 887 289</b>	<b>9 208 927</b>	<b>10 877 935</b>
Erforderliga intäkter totalt	7 646 689	7 950 160	8 260 946	8 575 302	8 887 289	9 208 927	10 877 935
Hyresintäkter	46 860	48 266	49 714	51 205	52 741	54 324	62 976
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kr / m2 i årsavgift</b>	<b>647</b>	<b>673</b>	<b>699</b>	<b>726</b>	<b>752</b>	<b>780</b>	<b>921</b>

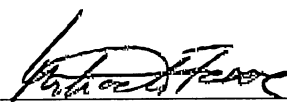
**Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget**  
**769614-3853**  
Göteborgs kommun

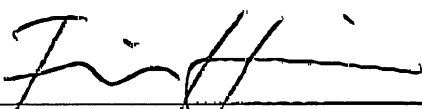
---

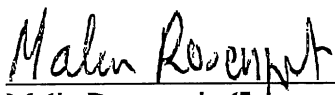
**G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

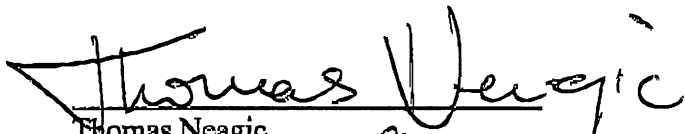
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger 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 och gas.
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.

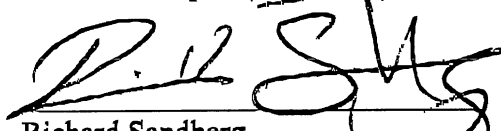
Göteborg 2006-09-15

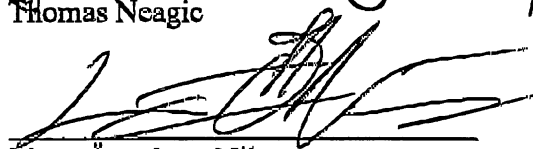
  
Mikaela Fexe

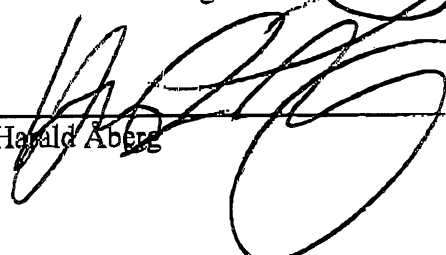
  
Frida Hesslegård

  
Malin Rosenqvist (Johansson)

  
Thomas Neagic

  
Richard Sandberg

  
Linus Österberg Nilsson

  
Harald Åberg



**INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget*, org nr 769614-3853, 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.

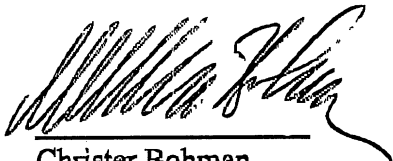
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

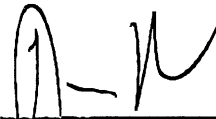
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2006-09-15.  
Besiktningssprotokoll från 2006-05-12.  
Stadgar.  
Registreringsbevis.  
FDS-utdrag.

Stockholm 2006-10-09



Christer Bohman  
Civ ing  
*Forum Fastighetsekonomi AB*



Björn Rydén  
Jur kand  
*Juseco HB*

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