

Inkom PRV Bolag

2002 -07- 11

EKONOMISK PLAN

Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Miraallén

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

Miraallén

i *Göteborgs* kommun, betygas

Sundsvall *17.7* 20*02*



Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggens Bostadsrättsförening Miraallén,
Göteborgs kommun, Västra Götalands län*

Organisationsnummer 716444-4858

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Ekonomisk prognos
- H. Övriga upplysningar
- I. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Patent- och registreringsverket (PRV) 1987-12-18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos PRV.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i september månad 2003 och avslutas i oktober månad 2003.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2002.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal 2002-06-13 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen har ansökt om bostadsbyggnads-subvention (räntebidrag) i vilket ärende länsstyrelsen i Västra Götalands län meddelat beslut 2002-05-21.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sannegårdshamnen34:1
Adress: Miraallén 9-19
Tomtarea: 4.513 m²
Bostadsarea: 5.531,5 m²
Lokalarea: 95,0 m²
Byggnadernas antal
och utformning 2 flerbostadshus i 5-6 våningar

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme från Göteborg Energi.

Ventilation genom mekaniskt frånluftssystem med tilluft genom ventiler som ansluter bakom radiatorer.

Hissar 6 st

Centralantenn för radio, TV och kabel-TV och förberett för bredband.

Gemensamma utrymmen

1 st grovtvättstuga och 1 st hobbylokal belägna i källarplan.

Parkering redovisas i avsnitt F

Samfällighetsförening

Samfällighetsförening kommer att inrättas med syfte att bekosta förvaltningen av gemensamma, gator och parkeringsplatser enligt anläggningsbeslut från Göteborgs Fastighetsbildningsmyndighet 1996-12-04 (justering av andelstal m.m. kommer att ske).

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongpålar till fast botten.
Stomme	Platsgjuten betong i källare (vattentät), valv och väggar och smide.
Yttervägg	Utfackningsväggar med puts, plåt och cederträ.
Yttertak	Tvålagstäckning alt. takduk.
Uppvärmningssystem	Vattenburet radiatorsystem.
Ventilation	Mekanisk frånluft.

BTA oran mark
7196

BTA totalt 9033

Lägenhetsförråd

1 per lägenhet belägna i källarplan.

buhuslual = 95,5 m²
hobbyrum v. mark =
36,2 m²
garage v mark =

Planerad utrustning och inredning

	Bst	1bst	11st	4st	1st
Lägenhet	<u>2 RK</u>	<u>3 RK</u>	<u>4 RK</u>	<u>5 RK</u>	<u>6 RK</u>
<u>Kök</u>					
1) elspis 2) diskmaskin 3) mikrovågsugn	1,2,3	1,2,3	1,2,3	1,2,3	1,2,3
1) kyl 2) sval 3) frys	1,3 resp 1,2,3	1,2,3	1,2,3	1,2,3	1,2,3
<u>Sanitär utrustning</u>					
1) bad 2) sep wc 3) wc med dusch	1	1 resp. 1,2/3	1 2, resp 1,3	1,3	1,3
<u>Golvbeläggning</u>					
vardagsrum	1	1	1	1	1
kök	1	1	1	1	1
övriga rum	1	1	1	1	1
1) Eklamell					

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade

Byggeförsäkring kommer att lämnas.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	4.301.000 kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt:	143.619.000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	147.920.000 kr
Tillkommer beräknad fastighetsskatt år 0	30.000 kr
Konsolideringsfond	162.800 kr
SUMMA	148.112.800 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 50.000.000.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Bindningstid c:a	Amort plan
Bohusbanken	17.165.000	pantbrev	6,14 %	5 år	50 år serieplan
Bohusbanken	17.165.000	pantbrev	5,98 %	3 år	50 år serieplan
Bohusbanken	20.027.800	pantbrev	6,05 %	5 år	50 år serieplan
Summa lån					54.357.800 kr
Insatser					93.755.000 kr
Summa finansiering					148.112.800 kr

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

E. Föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda juni månad 2002.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3.761.400 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Övriga intäkter

Lokal	85.500 kr
-------	-----------

Hysesintäkter, garageplatser	268.800 kr
------------------------------	------------

Hysesintäkter, P-platser på samfällighet	129.600 kr
--	------------

Räntor	100 kr
--------	--------

Bostadsbyggnadssubvention (räntebidrag) beräknade enligt 1992:986* med därefter beslutade ändringar	835.700 kr
--	------------

SUMMA INTÄKTER	5.081.100 kr
-----------------------	---------------------

* Bidrag lämnas med en procentuell andel av en schablonberäknad räntekostnad. Bidragsandelen för en nybyggnad är 30 % av den schablonberäknade räntekostnaden. Den schablonberäknade räntekostnaden utgörs av bidragsunderlaget som multipliceras med en av Boverket bestämd subventionsränta. Om bidragsunderlaget är större än de lån som bostadsrättsföreningen tagit upp för att finansiera nybyggnaden, får föreningen inte bidrag till mellanskillnaden.

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	3.291.300 kr
Amorteringar/avskrivningar	34.100 kr

Driftskostnader inkl uppvärmning samt moms i förekommande fall

1.350.000 kr

Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning, serviceavtal
Föreningens administration
Vattenförbrukning
Uppvärmning
Elförbrukning
Renhållning/sophämtning
Sotning
Trapp- och källarstädning
Utestädning (inkl snöröjning)
Hisservice
Försäkringar
Kabel-TV

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften Hushållsel

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Fond för yttre underhåll år 1. Därefter sker avsättning enligt underhållsplan.	222.000 kr
--	------------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt	0 kr *
Fastighetsskatt för lokal	10.000 kr
Kostnad för P-platser på samfällighet	129.600 kr
Samfällighetsförening	39.000 kr
SUMMA KOSTNADER	5.076.000 kr

Övriga avsättningar

Avsättning till utjämningsfond grundad på
2% årlig avgiftshöjning.

5.100 kr

SUMMA

5.081.100 kr

* För första t o m femte kalenderåret efter fastställt värdeår utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsskatt på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler.

Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3

År	Ränta	Räntebidrag ./.	Summa kapitalkostnader Netto	Amortering	Summa
1	3.291.300	835.700	2.455.600	34.100	2.489.700
2	3.289.200	835.700	2.453.500	38.400	2.491.900
3	3.286.700	835.700	2.451.000	43.200	2.494.200

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande lägenheter:

Hus nr Littera	Antal						Beräknad tidpunkt för inflyttning
	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	6 RK	S:a	
1	8	11	5	1	1	26	2003-09-01---2003-09-30
2	5	15	6	3		29	2003-10-01---2003-10-31
S:a	13	26	11	4	1	55	

Biluppställning antal platser						Anm.
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser		
Kall*	Varm	Under*	På*	Med tak*	Utan tak*	
	28				27*	

*) P-platser reserverade i samfällighetsföreningen för Brf. Fakturering av P-platser sker via Brf. Intäkter och kostnader beräknas ta ut varandra för Brf.

Distrikt , Område

Projekt: Miraallén

Kommun: Göteborg

Lgh Nr	Vån Nr	Koder		Lägenhetsbeskrivning					Insats	Årsavgift Exkl fond	Inre Fond	Årsavgift Inkl fond	Års Hyra	Månads Avg/Hyra	Andels Tal %
		Adr	Typ	Lgh-area	Lgh	Bad	Balk	WC							
102	1	1	1	81,5	3RK	B	A		81,5	1 095 000	56 996	56 996		4 750	1,51529
103	1	1	2	47,0	2RKv	B	A		47,0	645 000	40 064	40 064		3 339	1,06514
104	1	1	3	63,0	2RK	B	A		63,0	845 000	47 646	47 646		3 971	1,26671
105	1	1	4	118,0	3RK	B	A W		118,0	1 995 000	72 314	72 314		6 026	1,92253
106	1	1	5	122,0	4RK	B	A DW		122,0	2 075 000	76 824	76 824		6 402	2,04243
107	1	1	6	103,0	4RK	B	A W		103,0	1 775 000	68 037	68 037		5 670	1,80882
108	1	1	7	82,5	3RK	B	A		82,5	1 115 000	57 385	57 385		4 782	1,52563
109	1	1	8	82,0	3RK	B	A		82,0	1 095 000	57 190	57 190		4 765	1,52044
110	1	1	9	76,0	2RK	B	A		76,0	975 000	53 302	53 302		4 442	1,41708
111	1	1	10	68,5	2RK	B	B		68,5	765 000	50 892	50 892		4 241	1,35301
112	1	1	11	109,5	3RK	B	A DW		109,5	1 425 000	70 020	70 020		5 835	1,86154
201	2	1	12	95,0	3RK	B	B W		95,0	1 395 000	65 977	65 977		5 498	1,75405
202	2	1	13	94,0	3RK	B	B W		94,0	1 375 000	66 191	66 191		5 516	1,75974
203	2	1	14	77,0	2RK	B	B		77,0	1 110 000	55 441	55 441		4 620	1,47395
204	2	1	15	91,5	3RK	B	B		91,5	1 275 000	63 877	63 877		5 323	1,69822
205	2	1	16	114,5	3RK	B	B W		114,5	2 145 000	76 766	76 766		6 397	2,04089
206	2	1	17	122,0	4RK	B	B DW		122,0	2 265 000	83 064	83 064		6 922	2,20833
207	2	1	18	106,0	4RK	B	B W		106,0	1 975 000	76 688	76 688		6 391	2,03882
208	2	1	19	95,0	3RK	B	B		95,0	1 475 000	65 024	65 024		5 419	1,72872
209	2	1	20	94,0	3RK	B	B W		94,0	1 475 000	65 977	65 977		5 498	1,75405
210	2	1	21	76,0	2RK	B	B		76,0	1 075 000	54 838	54 838		4 570	1,45791
211	2	1	22	71,0	2RK	B	B		71,0	885 000	52 505	52 505		4 375	1,39589
212	2	1	23	118,0	4RK	B	B DW		118,0	1 825 000	79 196	79 196		6 600	2,10549
301	3	1	12	95,0	3RK	B	B W		95,0	1 535 000	65 977	65 977		5 498	1,75405
302	3	1	13	94,0	3RK	B	B W		94,0	1 515 000	66 191	66 191		5 516	1,75974
303	3	1	14	77,0	2RK	B	B		77,0	1 235 000	55 441	55 441		4 620	1,47395
304	3	1	15	91,5	3RK	B	B		91,5	1 395 000	63 877	63 877		5 323	1,69822
305	3	1	16	114,5	3RK	B	B W		114,5	2 315 000	76 766	76 766		6 397	2,04089
306	3	1	17	122,0	4RK	B	B DW		122,0	2 445 000	83 064	83 064		6 922	2,20833
307	3	1	18	106,0	4RK	B	B W		106,0	2 145 000	76 688	76 688		6 391	2,03882
308	3	1	19	95,0	3RK	B	B		95,0	1 595 000	65 024	65 024		5 419	1,72872
309	3	1	20	94,0	3RK	B	B W		94,0	1 595 000	65 977	65 977		5 498	1,75405
310	3	1	21	76,0	2RK	B	B		76,0	1 175 000	54 838	54 838		4 570	1,45791
311	3	1	22	71,0	2RK	B	B		71,0	975 000	52 505	52 505		4 375	1,39589
312	3	1	23	118,0	4RK	B	B DW		118,0	2 025 000	79 196	79 196		6 600	2,10549
401	4	1	12	95,0	3RK	B	B W		95,0	1 675 000	65 977	65 977		5 498	1,75405
402	4	1	13	94,0	3RK	B	B W		94,0	1 655 000	66 191	66 191		5 516	1,75974
403	4	1	14	77,0	2RK	B	B		77,0	1 335 000	55 441	55 441		4 620	1,47395
404	4	1	15	91,5	3RK	B	B		91,5	1 550 000	63 877	63 877		5 323	1,69822
405	4	1	16	114,5	3RK	B	B W		114,5	2 460 000	76 766	76 766		6 397	2,04089
406	4	1	17	122,0	4RK	B	B DW		122,0	2 625 000	83 064	83 064		6 922	2,20833
407	4	1	24	165,0	5RK	B	T DW		165,0	3 075 000	95 116	95 116		7 926	2,52874
408	4	1	19	95,0	3RK	B	B		95,0	1 755 000	65 024	65 024		5 419	1,72872
409	4	1	20	94,0	3RK	B	B W		94,0	1 775 000	65 977	65 977		5 498	1,75405
410	4	1	25	68,0	2RK	B	B		68,0	1 275 000	51 942	51 942		4 328	1,38092
411	4	1	22	71,0	2RK	B	B		71,0	1 075 000	52 505	52 505		4 375	1,39589
412	4	1	26	178,5	6RK	B	T DW		178,5	2 995 000	101 454	101 454		8 454	2,69724
501	5	1	27	139,5	5RK	B	T DW		139,5	2 375 000	88 701	88 701		7 392	2,35819
502	5	1	28	145,0	4RK	B	T DW		145,0	2 460 000	91 054	91 054		7 588	2,42075
503	5	1	29	118,5	5RK	B	T DW		118,5	2 075 000	80 381	80 381		6 698	2,13700
504	5	1	30	141,5	4RK	B	T DW		141,5	2 425 000	86 680	86 680		7 223	2,30446
505	5	1	31	172,5	5RK	B	T DW		172,5	3 195 000	98 732	98 732		8 228	2,62487
506	5	1	32	102,5	3RK	B	T		102,5	2 295 000	72 178	72 178		6 015	1,91891
507	5	1	33	97,0	3RK	B	T DW		97,0	1 925 000	71 362	71 362		5 947	1,89722
508	5	1	34	88,5	3RK	B	T W		88,5	1 725 000	67 221	67 221		5 602	1,78713
55 st Lgh				5 531,5					5 531,5	93 755 000	3 761 401	3 761 401			100,00001

G. Ekonomisk prognos

	År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter								
Årsavgifter *	3.761.400 ✓	3.836.600 ✓	3.913.400	3.991.600	4.071.500	4.152.900	4.585.200	
Årshyra lokal*	85.500 ✓	86.800 ✓	88.100	89.400	90.700	92.100	99.200	
Årshyror, garageplatser *	268.800 ✓	274.200 ✓	279.700	285.300	291.000	296.800	327.700	
Räntebidrag	835.700 ✓	835.700	835.700	835.700	835.700	835.700	835.700	
P-platser*	129.600 ✓	132.200 ✓	134.800	137.500	140.300	143.100	158.000	
Summa intäkter **	5.081.000	5.165.500	5.251.700	5.339.500	5.429.200	5.520.600	6.005.800	
Kostnader								
Räntor	3.291.300 ✓	3.289.200 ✓	3.286.700	3.265.100	3.262.100	3.243.200	3.218.300	
Amorteringar	34.100 ✓	38.400 ✓	43.200	48.600	54.700	61.600	111.200	
Driftskostnader *	1.350.000 ✓	1.377.000 ✓	1.404.500	1.432.600	1.461.300	1.490.500	1.645.600	
Avsättning till underhåll*	222.000 ✓	226.400 ✓	231.000	235.600	240.300	245.100	270.600	
Fastighetsskatt	10.000 ✓	10.000 ✓	10.000	10.000	10.000	135.000	260.000	
P-platser*	129.600 ✓	132.200 ✓	134.800	137.500	140.300	143.100	158.000	
Samfällighetsförening*	39.000 ✓	39.800 ✓	40.600	41.400	42.200	43.100	47.500	
Summa kostnader **	5.076.000	5.113.000	5.150.800	5.170.800	5.210.900	5.361.600	5.711.200	
Betalnetto / utjämningsfond	5.000 ✓	52.500	100.900	168.700	218.300	159.000	294.600	
SUMMA **	5.081.000	5.165.500	5.251.700	5.339.500	5.429.200	5.520.600	6.005.800	
Ränteintäkt utjämningsfond	100 ✓	1.100 ✓	3.800	8.700	15.700	22.900	78.400	
Ackumulerad utjämningsfond	5.100 ✓	58.700 ✓	163.400	340.800	574.800	756.700	2.465.700	

* Beloppen har uppräknas med 2 % per år.

** I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %. För att underskott inte skall uppkomma p.g.a. kommande fastighetsskatt erfordras en utjämningsfond som redovisats under pkt E.

Antaganden

Subventionsräntan år 1 har antagits vara 5,68 %. Vid konvertering år 5 och 10 har subventionsräntan antagits vara 5,68 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 6,14 %. Vid konvertering år 5 har utgiftsräntan antagits vara 6,05 %

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 5,98 %. Vid konvertering år 2 har utgiftsräntan antagits vara 5,87 %

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 6,05 %. Vid konvertering år 5 har utgiftsräntan antagits vara 6,05 %

Taxeringsvärdet har antagits bli 50.000.000.

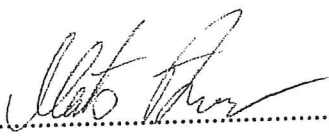
Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

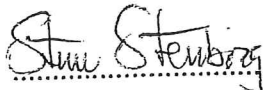
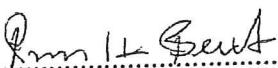
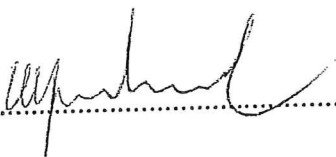
H. Övriga upplysningar

1. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
2. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda på ritningar skala 1:100.
3. Räntenivån för de första 5 (fem) åren, för lån 1, resp. 3 (tre) åren för lån 2 har säkrats genom sk terminskontrakt för del av den osubventionerade delen av investeringslånet.

Göteborg 2002-06-20

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING MIRAALLÉN


.....

.....

.....

.....

.....

I.

INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Miraallén.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad den 19 juni 2002 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 för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

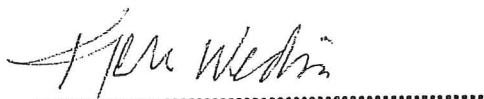
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm 2002-07-10

Stockholm 2002 -07-10


Kjell Källén
Kråksätrabacken 6
12730 SKÄRHOLMEN


Kjell Wedin
Stortorpsvägen 30
123 63 FARSTA