

# EKONOMISK PLAN

**BRF Vasagatan 33**

**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33,  
Göteborgs kommun. Org. nr: 769632-1731**

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

	Sida
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6
F. Nyckeltal	7
G. Lägenhetsredovisning	8
H. Ekonomisk prognos	9
I. Känslighetsanalys I	10
J. Känslighetsanalys II	11
K. Särskilda förhållanden	11

*Handwritten signature and date:*  
2011  
KOV

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33, som registrerats hos bolagsverket den 16 april 2016 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33 har den 1 juni 2017 förvärvat fastigheten Lorensberg 50:1 i Göteborgs kommun av Göteborgs kommun.

Brf Vasagatan 33 övertagit ett uppdragsavtal 1 juni 2017 med Wallenstam Entreprenad AB för att genomföra en ombyggnation på fastigheten.

Upplåtelse kommer att ske efter att den ekonomiska planen blivit registrerad. Beräknad inflyttning är i september 2018.

Föreningen kommer att upplåta samtliga lägenheter till en av föreningens nuvarande medlemmar (Wallenstam Fastigheter 176 AB). Wallenstam Fastigheter 176 AB kommer därefter att överlåta lägenheterna koncerninternt till Wallenstam Lägenheter AB, som ansvarar för Wallenstams samtliga externa lägenhetsförsäljningar. Wallenstam Lägenheter AB är således det bolag som kommer att teckna överlåtelsekontrakt med de kunder som förvärvar lägenheter.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Under punkten E. Beräknade löpande kostnader och intäkter, har bokföringsmässiga avskrivningar inte beaktats efter som det inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningar kan leda till bokföringsmässiga förluster. Under punkten H visas hur det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli om 1% av byggnadsvärdet skrivs av årligen. I beräkningen ingår amortering och avsättning som en del av avskrivningen.

## B. Beskrivning av fastigheten

Föreningens fastighet utgörs av fastigheten Lorensberg 50:1 i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Fastigheternas adress är Vasagatan 33, 33 b och Götabergsgatan 16.

Fastigheternas areal är 879 m<sup>2</sup>.

Bostädernas area är 3 414 m<sup>2</sup>. Lokalernas area är 270 m<sup>2</sup>.

Stadsplan som gäller för fastigheten, 1480K-II-121, är daterad 1866-11-23.

På fastigheterna finns en byggnad uppförd.

3 201  
R  
KAR

Byggnaden kommer att inrymma 30 st bostadslägenheter mellan 2 RoK och 4 RoK och 1 lokal.

## BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning källare	Grundmurar av sten, grundplattor av betong, påning.
Mellanbjälklag	Trä
Våningsytterväggar (huvudsakligt material)	Murade med utvändigt tegel
Lägenhetsskiljande väggar	Murade, reglade gipsväggar, plankväggar
Våningstrappor	Natursten
Taktäckning	Mälad plåt
Uppvärmningssystem	Vattenradiatorer med anslutning till fjärrvärme
Ventilation	FTX-system
Gemensamma	3 st hissar, porttelefon samt anslutning till fibernät med möjlighet till bredbandsanslutning.

## UTRUSTNING OCH INREDNING

### Kök

Spis, mikrovågsugn, diskmaskin och kyl- och frys eller kyl/frys är installerat i alla bostadslägenheter.

### Sanitär utrustning

Samtliga lägenheter är försedda toalett innehållande handfat, wc och dusch.

### Golvbeläggning

Parkettgolv av ek eller plankgolv av furu i vardagsrum, kök, hall och sovrum, klinker i våtutrymmen.

### Väggar

Målade.

10/10  
10/10  
10/10

## Övrig utrustning

Tvättmaskin och torktumlare i samtliga lägenheter.  
Öppen spis, kakelugn eller braskamin finns i vissa lägenheter

## C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv	75 000 000
Avskrivning	-815 174
Ombyggnadskostnad	82 300 000
Lagfart	1 126 000
Pantbrev	661 000
Likviditetsbuffert	100 000
Slutlig kostnad	158 371 826

Efter nybyggnationen beräknas taxeringsvärdet uppgå till 139 208 000 kr och värdeåret beräknas bli 2017.

## D. Finansieringsplan

Anskaffningskostnaden finansieras genom bostadsrättsinnehavarnas insatser och upptagande av lån (som säkerhet lämnas pantbrev).

Villkoren är baserade på offert från Handelsbanken

## FINANSIERING OCH KAPITALKOSTNADER, ÅR 1

	Bindn.tid	Ränta%	Säkerhet	Belopp	Ränta
<u>Lån</u>					
Lån 1	5 år	1,59	Pantbrev	11 000 000	174 900
Lån 2	3 år	0,96	Pantbrev	11 000 000	105 600
Lån 3	3 mån.	0,80	Pantbrev	11 000 000	88 000
Räntekostnadsreserv		1,08			355 500
Amortering					200 000

Räntan baseras på offert från Handelsbanken daterad 2018-04-18.  
Då räntan slutligen upphandlas kan omfördelning ske mellan de olika bindningstiderna.

## Insatser

<u>Insatser</u>	125 371 826	
Anskaffningskostnad / kapitalkostnad	158 371 826	924 000

*Handwritten signatures and initials:*  
24.5  
levv

### E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Räntekostnader	724 000
Amortering	200 000
Driftkostnader*	1 117 690
Skatter/Avgifter**	82 080
Fondavsättning	410 000
<b>Summa kostnader år 1</b>	<b>2 533 770</b>

Följande typ av kostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören: Internetanslutning och hushållsel.

\*Driftkostnaden fördelar sig enligt följande:

Fastighetsskötsel	56 000
Städning	30 000
Snöröjning	15 000
Trädgård	10 000
El	55 000
Vatten	90 000
Värme	410 000
Sophämtning	70 000
Försäkring	44 000
Administration	59 000
Rep & Underhåll	100 000
Hisservice	10 000
Hissbesiktning	10 000
Soining	10 000
Revisionsarvode	25 000
Port/hisstelefon	5 000
Kabel-Tv	19 000
Jour	10 000
Övrigt	89 690
<b>Summa</b>	<b>1 117 690</b>

\*\*Bostäderna skattebefriade under 15 år på grund av att de ombyggnation, fastighetsskatt avser lokaler.

Årsavgifter	1 858 770
Hysesintäkter	675 000
<b>Summa intäkter år 1</b>	<b>2 533 770</b>

6 Jun B  
KOR

F. Nyckeltal (SEK)

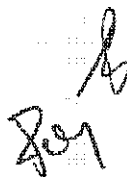
Anskaffningskostnad per kvm	42 989
Belåning/kvm fastighet	9 666
Insats/kvm upplåten area	36 723
Driftkostnad/kvm fastighet	303
Årsavgift/kvm upplåten area	544

7/24  
1000

## G. Lägenhetsredovisning

## Lägenheterna

Nr	Lm nr	Vån	Typ	Area (kvm)	Månadsavgift	Årsavgift	Insats	Andelstal
1	1101 Vasagatan 33 B	2	2 RoK	74,0	3 885	46 620	3 144 464	2,51%
2	1101 Vasagatan 33	2	3 RoK	153,0	6 375	76 500	5 159 834	4,12%
3	1102 Vasagatan 33	2	2 RoK	125,0	5 565	66 780	4 504 232	3,59%
4	1103 Götabergsgatan 16	2	3 RoK	117,0	5 255	63 180	4 261 416	3,40%
5	1102 Götabergsgatan 16	2	2,5 RoK	79,0	4 082	48 980	3 303 649	2,64%
6	1201 Vasagatan 33 B	3	2 RoK	71,0	3 787	45 440	3 064 874	2,44%
7	1202 Vasagatan 33	3	4 RoK	166,0	6 778	81 340	5 486 286	4,38%
8	1201 Vasagatan 33	3	2 RoK	126,0	5 565	66 780	4 504 232	3,59%
9	1202 Götabergsgatan 16	3	2 RoK	123,0	5 433	65 190	4 398 988	3,51%
10	1201 Götabergsgatan 16	3	2,5 RoK	88,0	4 400	52 800	3 561 297	2,84%
11	1301 Vasagatan 33 B	4	2 RoK	73,0	3 833	45 990	3 101 971	2,47%
12	1302 Vasagatan 33	4	3 RoK	156,0	6 500	78 000	5 261 007	4,20%
13	1301 Vasagatan 33	4	3 RoK	144,0	6 120	73 440	4 953 441	3,95%
14	1302 Götabergsgatan 16	4	2,5 RoK	125,0	5 521	66 250	4 468 484	3,56%
15	1301 Götabergsgatan 16	4	2,5 RoK	90,0	4 425	53 100	3 581 532	2,86%
16	1401 Vasagatan 33 B	5	2 RoK	72,0	3 840	46 080	3 108 041	2,45%
17	1402 Vasagatan 33	5	3 RoK	155,0	6 458	77 500	5 227 283	4,17%
18	1401 Vasagatan 33	5	3 RoK	144,0	5 120	73 440	4 953 441	3,95%
19	1402 Götabergsgatan 16	5	3 RoK	123,0	5 433	65 190	4 398 988	3,51%
20	1401 Götabergsgatan 16	5	3 RoK	89,0	4 450	53 400	3 601 766	2,87%
21	1501 Vasagatan 33 B	6	2 RoK	74,0	3 885	46 620	3 144 464	2,51%
22	1502 Vasagatan 33	6	4 RoK	175,0	7 000	84 000	5 665 700	4,52%
23	1501 Vasagatan 33	6	2 RoK	121,0	5 445	65 340	4 407 105	3,52%
24	1502 Götabergsgatan 16	6	3 RoK	124,0	5 477	65 720	4 432 736	3,54%
25	1501 Götabergsgatan 16	6	3 RoK	90,0	4 425	53 100	3 581 532	2,86%
26	1601 Vasagatan 33 B	7	2 RoK	75,0	3 938	47 250	3 186 956	2,54%
27	1602 Vasagatan 33	7	3 RoK	148,0	6 280	75 480	5 091 036	4,06%
28	1601 Vasagatan 33	7	2 RoK	131,0	5 677	68 120	4 594 813	3,66%
29	1602 Götabergsgatan 16	7	3 RoK	97,0	4 608	55 290	3 729 244	2,97%
30	1601 Götabergsgatan 16	7	3 RoK	85,0	4 321	51 850	3 497 220	2,79%
				3 414,0	154 858	1 858 770	125 371 826	100,00%





H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>INTÄKTER</b>	2 533 770	2 584 445	2 636 134	2 688 857	2 742 634	2 797 487	3 088 651	3 410 121
Avgifter	1 858 770	1 895 945	1 933 864	1 972 542	2 011 992	2 052 232	2 265 830	2 501 660
Hysesinkåter	675 000	688 500	702 270	716 315	730 642	745 255	822 821	908 461
<b>UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>	-1 527 690	-1 558 244	-1 589 409	-1 621 197	-1 653 621	-1 686 693	-1 862 246	-2 056 070
Driftkostnader	-1 117 690	-1 140 044	-1 162 845	-1 186 102	-1 209 824	-1 234 020	-1 362 458	-1 504 264
Avskrivning yttre fond	-410 000	-418 200	-426 564	-435 095	-443 797	-452 673	-499 788	-551 806
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	-924 000	-919 612	-915 224	-910 836	-906 488	-902 061	-889 121	-858 182
Låneräntor	-724 000	-719 612	-715 224	-710 836	-706 488	-702 061	-680 121	-658 182
Skuld	33 000 000	32 800 000	32 600 000	32 400 000	32 200 000	32 000 000	31 000 000	30 000 000
Indlåsning	0	0	0	0	0	0	0	0
A mortering	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	-82 080	-83 722	-85 396	-87 104	-88 846	-90 623	-100 055	-155 469
Fastighetskatt eller motsvarande	-82 080	-83 722	-85 396	-87 104	-88 846	-90 623	-100 055	-155 469
<b>RESULTAT</b>	0	22 868	46 105	69 720	93 719	118 110	246 230	340 401
<b>LIKVIDITET</b>	100 000	510 000	951 068	1 423 737	1 928 552	2 466 068	5 664 382	9 770 145
Bokf övskt utöver fond/amortering	-708 668	-708 668	-708 668	-708 668	-708 668	-708 668	-708 668	-708 668
Bokf resultat	-708 668	-685 800	-662 563	-638 948	-614 949	-590 558	-462 439	-368 268
<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>								
Låneräntor, viktat medel	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%
Inlåningsränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	1 500

Skatt/avgifter är beräknad på bokslut under hela perioden, 0 i avgifter för bostäder år 1-15

27  
KAW

1. Kånslihtsanalysis I

Fast penningværdi

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl økonomisk prognos	-2 533 770	-2 511 351	-2 489 455	-2 468 071	-2 447 188	-2 426 794	-2 331 776	-2 280 847
Nettokostnader	-742	-756	-729	-723	-717	-711	-683	-668
<b>Nettokostnad SEK/KVM(BRYÅR)</b>								

Huvudalternativ enl økonomisk prognos  
men inflasjon +1%

Nettokostnader	-2 863 770	-2 832 919	-2 802 796	-2 773 384	-2 744 667	-2 716 628	-2 586 084	-2 503 752
Nettokostnad SEK/KVM(BRYÅR)	-839	-850	-821	-812	-804	-796	-757	-733

Nødvendig avgiftsändring

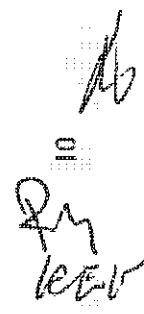
	13,0%	12,8%	12,6%	12,4%	12,2%	11,9%	10,9%	9,8%
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

Huvudalternativ enl økonomisk prognos  
men inflasjon +1%

Nettokostnader	-2 533 770	-2 504 501	-2 476 171	-2 448 750	-2 422 209	-2 396 530	-2 279 914	-2 214 270
Nettokostnad SEK/KVM(BRYÅR)	-742	-734	-725	-717	-709	-702	-658	-649

Nødvendig avgiftsändring

	0,0%	-0,3%	-0,5%	-0,8%	-1,0%	-1,2%	-2,2%	-2,9%
--	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

10  


## J. Känslighetsanalys II

Känslighetsanalys II upprättas inte eftersom Wallenstam Lägenheter AB lämnat garanti att förvärva samtliga lägenheter utom två efter att den ekonomiska planen blivit registrerad

## K. Särskilda förhållanden

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Bostadsrättsinnehavarna betalar själva hushållsel genom eget abonnemang och inre underhåll. Den beräknade kostnaden för hushållsel uppgår till ca 40 kr/kvm.
- B. Fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade driftkostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
- F. Grundutbud av Kabel-TV ingår i avgiften

11  
KBU

Göteborg 2018-04-24

Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33

  
\_\_\_\_\_  
Ulf Lundberg

  
\_\_\_\_\_  
Per Göransson

  
\_\_\_\_\_  
Eva Skoov


## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33, org.nr. 769632-1731, i Göteborgs kommun, undertecknad 2018-04-24, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och därifrån gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

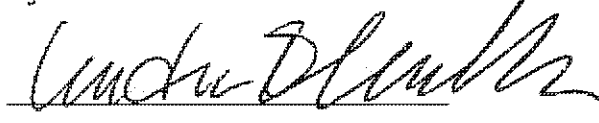
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 171228  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 160426  
Entreprenadkontrakt, 170104, 170601  
Ritningar  
Fastighetsutdrag, 180313  
Köpekontrakt, köpebrev, 170601  
Bygglov, 161207  
Taxeringvärdeberäkning, 180313  
Mätbevis, Areakonsult, 171017  
Slutbesked, 180328  
Garanti slutlig kostnad och lokalhyror, 180420  
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 18041 Underhållsplan, 180201  
Förvaltningsoffert Opalen, 171215  
Försäkringsoffert Länsförsäkringar Göteborg, 180327  
Marknadsvärdering, AHRE,  
Finansieringsoffert Handelsbanken, 180416  
Styrelseprotokoll, 180420

Växjö 2018-04-25



Jan Aglöv  
Aglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Växjö 2018-04-25



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
S. Järnvägsgatan 9  
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.