

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Då ytor förändrats och konverterats till bostäder samt nya hyresavtal tecknats upprättar nu styrelsen denna ekonomiska plan.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Inom Vallgraven 42:5
Adresser	Hvitfeldtskatan 14, 411 20 Göteborg
Fastighetens areal	622,5 m ²
Bostadsarea	2023 m ²
Lokal/förrådsarea	<u>565 m²</u>
Total area	2588 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 5 våningar samt källare och inredd vind.
Byggnadsår	1903
Renoveringår	1972 samt löpande 2003-2006
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) från 1900-08-31
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde av 27.898.000 kronor. Pga av ändrade ytuppgifter och ändrade användning av husets ytor kommer en särskild fastighetstaxering att genomföras. Taxeringsvärdet kommer därefter förändras.
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Asfalterad innergård med sophantering och cykelställ
-----------	--

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Källare med lägenhetsförråd och pannrum.
Tvättstuga	I entréplan
Vind	Inredd med lägenheter.
Kabel-TV/bredband	Ja, Com Hem

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundplintar delvis till fast botten
Stomme	Betong, tegel
Fasader	Puts
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	2- och 3-glas isolerfönster av trä
Trapphus	3 st, trapplopp av cementmosaik, målade väggar
Balkonger/terrasser	1 st takterrass tillhörande lägenhet
Hiss	Ja, 1 st
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett/laminat/plastmatta/trägol	Tapet/målat
Kök	Plastmatta/laminat/parkett	Tapet/målat
Badrum	Plastmatta	Kakel/våtrumsmatta
Utrustning i kök	Kyl/frys, spis, ventilationsdon/fläkt, skåpinredning	
Utrustning i badrum	Varierande standard, dusch, tvättställ, wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen SvartpoppeIn förvärvade den 10 januari 2008 100% av fastigheten Göteborg, Inom Vallgraven 42:5. Förvärvet skedde genom att Bostadsrättsföreningen SvartpoppeIn förvärvade samtliga aktier i Fastighets AB Hvithöjden som ägde fastigheten. Överenskommen köpeskilling för fastigheten var 54.850.000 kronor. Då fastigheten var bokförd till 17.910.000 kr och Fastighets AB Hvithöjden hade ett eget kapital på 98.013 kr uppgick köpeskillingen för Fastighets AB Hvithöjden till 37.038.013 kr. Efter att bostadsrättsföreningen förvärvat Fastighets AB Hvithöjden överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. Lagfartskostnaden beräknades utifrån fastighetens taxeringsvärde 2007. Totala köpeskillingen för Fastighets AB Hvithöjden och fastigheten samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelade sig enligt nedanstående tabell.

Vid förvärvstillfället togs nya pantbrev om 22.740.000 kr ut. Därav uppgick pantbrevskostnaden till 454.800 kr. Lån har sedermera amorterats och uppgår vid denna ekonomiska plans upprättande till det belopp som redovisas i punkt 4.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskilling	54 850 000 kr	21 194 kr
Lagfartskostnad	419 295 kr	
Pantbrevskostnader	454 800 kr	
Fond	1 941 132 kr	
Föreningsbildning	260 000 kr	
Totalt	57 925 227 kr	22 382 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
SEB	6 374 450 kr	4,40%	280 476 kr	0 kr	2009-12-28
Handelsbanken	5 000 000 kr	4,40%	220 000 kr	0 kr	År 2011
SEB	6 000 000 kr	4,40%	264 000 kr	0 kr	2012-12-28
Summa lån	17 374 450 kr				
Insatser	40 550 777 kr				
Totalt	57 925 227 kr		764 476 kr	0 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 274 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsskatt/kommunal avgift avser år 2008.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kr/kvm är baserad på fastigheternas totala lägenhetsyta.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	764 476 kr	295
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	40 000 kr	15 kr
Ekonomisk förvaltning/revision	50 000 kr	19 kr
Fastighetsskötsel/städning	75 000 kr	29 kr
Försäkring	28 000 kr	11 kr
Renhållning/sophantering	45 000 kr	17 kr
Vatten/avlopp/el	120 000 kr	46 kr
Värme	270 000 kr	104 kr
Övrigt, kabel TV, hiss, mm	80 000 kr	31 kr
Summa	708 000 kr	274 kr
Schablonskatt	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt / Kommunal avgift	106 180 kr	41 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	83 694 kr	32 kr
Resultat	-21 797 kr	-8 kr
Totalt	1 640 553 kr	634 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	778 491 kr
Hysesintäkter	843 454 kr
Räntebidrag	18 608 kr
Totalt	1 640 553 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 19 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt är 2 stycken till antalet. Dessutom hyr bostadsrättsföreningen ut 3 st lokaler samt 1 st garage. Lägenheternas insats differentieras utifrån lägenhetsyta och produktionsår. Lägenheternas avgift kopplas till andelstal. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets- nummer	Innehavare	Antal rum	Typ	Yta ca (kvm)	And.tal - (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m ² /år)
3	Peter Matsson	2	rok	105	5,42%	1900961	42210	3518	402
4	Mikael Matsson	2	rok	77	4,22%	1394039	32879	2740	427
7	Gyllén	3	rok	90	4,83%	1948660	37620	3135	418
8	Dahlin	2	rok	64	3,68%	1407932	28672	2389	448
9	Eriksson	3	rok	100	5,18%	1979267	40351	3363	404
10	Larrieu	4	rok	125	6,39%	3187500	49750	4146	398
11	Andersson/Malmberg	2	rok	70	3,90%	1489552	30367	2531	434
12	Landström	3	rok	122	6,25%	2387364	48670	4056	399
13	Adielsson/Granfors	3	rok	122	6,25%	2387364	48670	4056	399
15	L Stigen	2	rok	70	3,90%	1489552	30367	2531	434
16	Dahlén	2	rok	64	0,00%	0	0	0	0
17	Jansson	4	rok	122	6,25%	2387364	48670	4056	399
18	Apelgren / Malmer	3	rok	122	6,25%	2387364	48670	4056	399
19	Karlsson	2	rok	71	3,95%	1509956	30783	2565	434
20	Nanfheldt/Björk	4	rok	144	7,21%	2244530	56160	4680	390
21	Björkström	4	rok	105	5,42%	2407768	42210	3518	402
22	Eklund	2	rok	63	3,63%	1061051	28287	2357	449
23	K & R Stigen	2,5	rok	95	5,10%	2648660	39727	3311	418
24	Sjöholm / Sjöholm-Ellus J Stigen & G	2	rok	76	4,17%	2191576	32447	2704	427
25	Gullbrandsson	3,5	rok	152	7,96%	4140318	61982	5165	408
26	"Göteborgs Operan"	2	rok	64	0,00%	0	0	0	0
Totalt lgh				2023	100%	40550777	778491	64874	385
Lokal 1	Wee Kungsklinken			160			234661		1467
Lokal 2	BRIS			300			283378		945
Lokal 5	BRIS			105			165011		1572
Summa				565			683050		1209
Garage							42000		
Hysesintäkter bostäder (lgh 16 och 26)							118404		
Totalt				2588			871954		

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	778491	794061	809942	826141	842664	859517	948976
Hysesintäkter	843454	860323	877530	895080	912982	931241	1028166
Summa	1621945	1654384	1687472	1721221	1755646	1790758	1977142
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	708000	722160	736603	751335	766362	781689	863048
Övriga skatter/avgifter	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	106180	108304	110470	112679	114933	117231	117231
Yttre fond	83694	85368	87075	88817	90593	92405	102023
Summa	897874	915831	934148	952831	971888	991325	1082302
Kapitalkostnader							
Låneräntor	764476	764476	764476	764476	764476	764476	764476
Räntebidrag	18608	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	745868	764476	764476	764476	764476	764476	764476
Årsresultat	-21797	-25923	-11152	3914	19282	34957	130364
Likviditet							
Ingående fond	1941132						
Akkumulerat förvaltningsnetto	1919335	1893412	1882260	1886174	1905456	1940413	2340971
Akkumulerad yttre fond	0	83694	169062	256137	344954	435547	989977
Likviditet	1919335	1977106	2051322	2142311	2250410	2375960	3330948

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som uppgår till 411 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	ökning (%)
Dagens avgiftsnivå	411	0,00%
Rörliga räntor + 2%	67	16,38%
El, vatten och värme +25%	51	12,52%
Hyresintäkt - 30%	143	34,89%
Ökad belåning 10% av basvärde	65	15,77%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent. I beräkningen ingår även förändringen av fastighetsskatten.

Inflations prognos (kr/m ²)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	374	385	396	408	421	433	502
Övriga kostnader	482	497	512	527	543	559	576
Hyresintäkter	445	458	472	486	501	516	598
Avgift	411	423	436	449	462	476	480

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2008-06-

/ Elin Adielsson /

/ Jenny Gyllén /

/ Christofer Landström /