

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Bokfört värde föreningens fastighet**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter och kostnader**
 - **5.1 Budget 2015**
 - **5.2 Historik 2014**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna**
- 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 4 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser att upplåta nya bostadsrätter som ej är redovisade i den ursprungliga ekonomiska planen. Styrelsen har gjort bedömningen att konverteringen av yta från lokal till bostäder tillsammans med de åtgärder som är utförda i föreningen sedan den förra ekonomiska planen upprättades kan anses vara av väsentlig karaktär och har därmed beslutat att upprätta denna nya ekonomiska plan.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på föreningens befintliga ekonomiska ställning i form av skulder och tillgångar samt hur föreningens ekonomi och verksamhet beräknas se ut efter konverteringen av ytan och upplåtelsen av densamma. Uppgifterna för föreningens driftkostnader samt årliga intäkter grundar sig på känd fakta tillsammans med bedömningar som gjorts i maj 2015.

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln registrerades hos Bolagsverket 2004-07-29.
Den ursprungliga ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2007-12-18.
Föreningen förvärvade 2008-01-10 fastigheten Göteborg, Inom Vallgraven 42:5.
Föreningen har upplåtit lägenheter med bostadsrätt sedan 2008-01-10

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Inom Vallgraven 42:5
Adresser	Hvitfeldtskatan 14, 411 20 Göteborg
Fastigheternas areal	622,5 m ²
Bostadsarea	2 372 m ²
Lokal/förrådsarea	160 m ²
Total area	2 532 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 6 våningar samt källare och vind.
Byggnadsår	1903
Renoveringsår	1972, 2003-2006, ROT-renoverat 2012 samt löpande
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) från 1900-08-31, 1480K-II-340 Tomtindelning från 1901-12-23, 1480K-II-2156
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Vardia

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	ComHem och Bredbandsbolaget (gruppupphandlade tjänster för föreningens medlemmar)

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundplintar troligen till fast botten
Stomme	Betong, tegel
Fasader	Puts
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	Fåtal 2-glas mot gård, 3-glas av trä mot gård samt 3-glas av aluminium mot gata
Trapphus	2 st, trapplop av cementmosaik, målade väggar
Balkonger/terrasser	1 st takterrass samt balkonger
Hiss	1 st, uppgång 14
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Självdtag
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett/laminat/plastmatta/trägov	Tapet/målat
Kök	Plastmatta/laminat/parkett	Tapet/målat
Badrum	Plastmatta	Kakel/våtr.tapet
Utrustning i kök	Kyl/frys, spis, ventilationsdon/fläkt, skåpinredning	
Utrustning i badrum	Varierande standard, dusch, tvättstall, wc-stol	

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 42 331 000 kr (taxeringsår 2013)
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

3. Bokfört värde föreningens fastighet

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Svartpopeln är slutligt känd och föreningen är lagfaren ägare till fastigheten. Föreningens långsiktiga skuldbörda är vid upprättande av den ekonomiska planen 22 974 980 kr. Intäkterna som föreningen får i samband med nyupplåtelsen kommer till största del att användas till att amortera del av föreningens långsiktiga skuld, resterande del kommer att användas för underhåll av fastigheten.

Kostnadslag	(kr)
Skuldsättning, UB 141231	22 974 980 kr
Nyupplåtelse	-7 700 000 kr
Kassa/bank UB 141231	-1 065 548 kr
Yttre gemensamt underhåll	1 456 250 kr
Övriga planerade reoveringar	1 700 000 kr
Likviditetsreserv	109 298 kr
Summa långsiktigt finansieringsbehov	17 474 980 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar på lån enligt nedan. Befintliga pantbrev uppgår till 26 810 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
SEB	5 000 000 kr	3,05%	152 500 kr	0 kr	2015-07-28
SEB	5 000 000 kr	3,50%	175 000 kr	0 kr	2016-03-28
SEB	3 000 000 kr	2,85%	85 500 kr	0 kr	2019-02-28
SEB	3 000 000 kr	3,22%	96 600 kr	0 kr	2017-09-28
SEB	1 474 980 kr	1,39%	20 502 kr	16 680 kr	2015-06-28
Summa lån UB	17 474 980 kr				
Insatser	49 019 288 kr				
Upplåtelseavgifter	1 667 489 kr				
Kapitaltillskott	1 426 964 kr				
Balanserat resultat	-3 529 854 kr				
Totalt	66 058 867 kr		530 102 kr	16 680 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter och kostnader

5.1 Budget 2015

Kapitalkostnader

Summan av föreningens finansiella nettokostnader, inkl ränteintäkter och övriga kapitalkostnader, redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader baseras på uppgifter från tidigare år. Föreningens kostnader för 2015 är budgeterade enligt nedanstående tabell. De faktiska värdena för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Fastighetsskatt/kommunal avgift avser år 2015 efter omtaxering och upplåtelse av de nya bostadsrätterna.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadsslag	(kr)
Finansnetto	549 282 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)
Löpande underhåll	45 000 kr
Förvaltningsarvoden, serviceavtal	57 000 kr
Städning	45 000 kr
Försäkring	21 000 kr
Renhållning/sophantering	38 000 kr
Vatten/avlopp/el	90 000 kr
Fjärrvärme	270 000 kr
Kabel-TV/bredband	77 728 kr
Övrigt	20 000 kr
Summa	663 728 kr
Fastighetsskatt	52 000 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	127 000 kr
Avskrivningar	680 000 kr

5.2 Historik 2014

I nedanstående tabell redovisas historiska driftskostnader för fastigheten baserat på årsredovisning för år 2014.

Kostnadsslag	(kr)
Finansnetto	492 740 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)
Löpande underhåll	246 507 kr
Förvaltningsarvoden, serviceavtal	72 494 kr
Städning	41 700 kr
Försäkring	20 204 kr
Renhållning/sophantering	37 182 kr
Vatten/avlopp/el	81 336 kr
Fjärrvärme	242 812 kr
Kabel-TV/bredband	37 115 kr
Konsultkostnader, IT-kostnader	13 817 kr
Övriga kostnader	9 846 kr
Summa	803 013 kr
Fastighetsskatt	90 867 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	126 993 kr
Avskrivningar	675 276 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. Posterna i nedanstående tabell är med hänsyn tagen till nyupplåtelsen av 5 st lägenheter i föreningens fastighet.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	1 120 721 kr
Hysesintäkter	347 028 kr
Totalt	1 467 749 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

Efter nyupplåtelsen av de 5 st nya lägenheterna finns det totalt 26 st bostadslägenheter i fastigheten. Av dessa är 25 st (inkl de 5 nya) upplåtna med bostadsrätt idag. Antalet uthyrningslokaler är 1 st. Dessutom finns det garage- och parkeringsplatser som föreningen hyr ut. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalen presenteras i tabellen nedan

Lägenhetsnummer	Antal rum	Typ	Boarea ca (m2)	Andelstal* (%)	Insats (kr)	Uppl.avgift (kr)	Obetald insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
3	3	rok	105	4,41%	1 900 961			49 398	4 117
4	3	rok	77	3,35%	1 394 039			37 555	3 130
7	3	rok	90	3,82%	1 948 660			42 818	3 568
8	2	rok	64	2,88%	1 407 932			32 291	2 691
9	3	rok	100	4,23%	1 979 267			47 374	3 948
10	4	rok	125	5,13%	3 187 500			57 496	4 791
11	2	rok	70	3,10%	1 489 552			34 720	2 893
12	3	rok	122	5,02%	2 387 364			56 282	4 690
13	3	rok	122	5,02%	2 387 364			56 282	4 690
15	2	rok	70	3,10%	1 489 552			34 720	2 893
16	2	rok	64	0,00%			1 407 932		
17	4	rok	122	5,02%	2 387 364			56 282	4 690
18	3	rok	122	5,02%	2 387 364			56 282	4 690
19	2	rok	71	3,13%	1 509 956			35 125	2 927
20	4	rok	144	5,82%	2 244 530			65 189	5 432
21	4	rok	105	4,41%	2 407 768			49 398	4 117
22	2	rok	63	2,85%	1 061 051			31 886	2 657
23	2,5	rok	85	4,11%	2 648 660			46 068	3 839
24	2	rok	71	3,43%	2 191 576			38 385	3 199
25	3,5	rok	111	5,80%	4 140 318			65 007	5 417
26	2	rok	64	2,88%	1 514 932			32 291	2 691
NY 1	3	rok	70	3,10%	1 194 887	128 263		34 720	2 893
NY 2	3	rok	77	3,35%	1 327 652	142 515		37 555	3 130
NY 3	3	rok	87	3,71%	1 493 609	160 329		41 604	3 467
NY 4	4	rok	107	4,43%	1 842 117	197 740		49 702	4 142
Ny 5	3	rok	64	2,88%	1 095 313	117 575		32 291	2 691
Totalt lgh			2 372	100%	49 019 288	746 421	1 407 932	1 120 721	93 393
Lokaler			160					228 000	
Garage-/p-platser								45 000	
Övriga intäkter									

8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	1120721	1143135	1165998	1189318	1213104	1237367	1366153
Hysesintäkter	347028	353969	361048	368269	375634	383147	423025
Summa	1467749	1497104	1527046	1557587	1588739	1620513	1789178
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	803013	819073	835455	852164	869207	886591	978868
Fastighetsskatt	52000	53040	54101	55183	56286	57412	57412
Summa	855013	872113	889556	907347	925494	944003	1036281
Kapitalkostnader							
Kapitalkostnader inkl amorteringar	551782	562818	574074	585556	597267	609212	672619
Ränteintäkter	2500	2550	2601	2653	2706	2760	3047
Finansnetto	549282	560268	571473	582903	594561	606452	669572
Årsresultat före avskrivningar	63454	64723	66017	67338	68684	70058	83325
Avskrivningar	680000	680000	680000	680000	680000	680000	680000
Årsresultat efter avskrivningar	-616546	-615277	-613983	-612662	-611316	-609942	-596675
Avsättning till yttre fond	127000	129540	132131	134773	137469	140218	154812
Årsresultat efter bokslutsdisp.	-743546	-744817	-746113	-747436	-748784	-750160	-751487
Likviditetsprognos							
År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Likviditet vid årets ingång	1065548						
Årets likvida medel	63454	64723	66017	67338	68684	70058	83325
Amortering	-16680	-16680	-16680	-16680	-16680	-16680	-16680
Likviditet vid årets utgång	1112322	1160365	1209702	1260360	1312364	1365742	1432387

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som i snitt är 486 kr per kvm upplåten bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om räntan för lånet som löper ut år 2015 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. Beräknad storlek på lån om 5 mkr och ränta om 2,5%

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	486 kr	0,00%
Räntor + 2% (lån som löper ut åt 2015)	43 kr	8,92%
El, vatten och värme +25%	39 kr	8,03%
Hyresintäkt - 30%	45 kr	9,29%
Ökad belåning 5 mkr	54 kr	11,15%

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.

Inflations prognos (kr/m ²)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	262	270	278	286	295	304	352
Övriga kostnader	361	361	361	361	361	361	361
Hyresintäkter	137	141	145	150	154	159	184
Avgift	486	489	493	497	501	506	529

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, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean skall ej föranleda ändringar av insatser eller andelstal.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring samt se till att så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt finns, antingen personligen eller genom bostadsrättsföreningens försorg.
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 2015-06-05

/ Mikael Sagström /

/ Peter Blomgren /

/ Thim Pettersson /

/ Adrian Lang /