

EKONOMISK PLAN

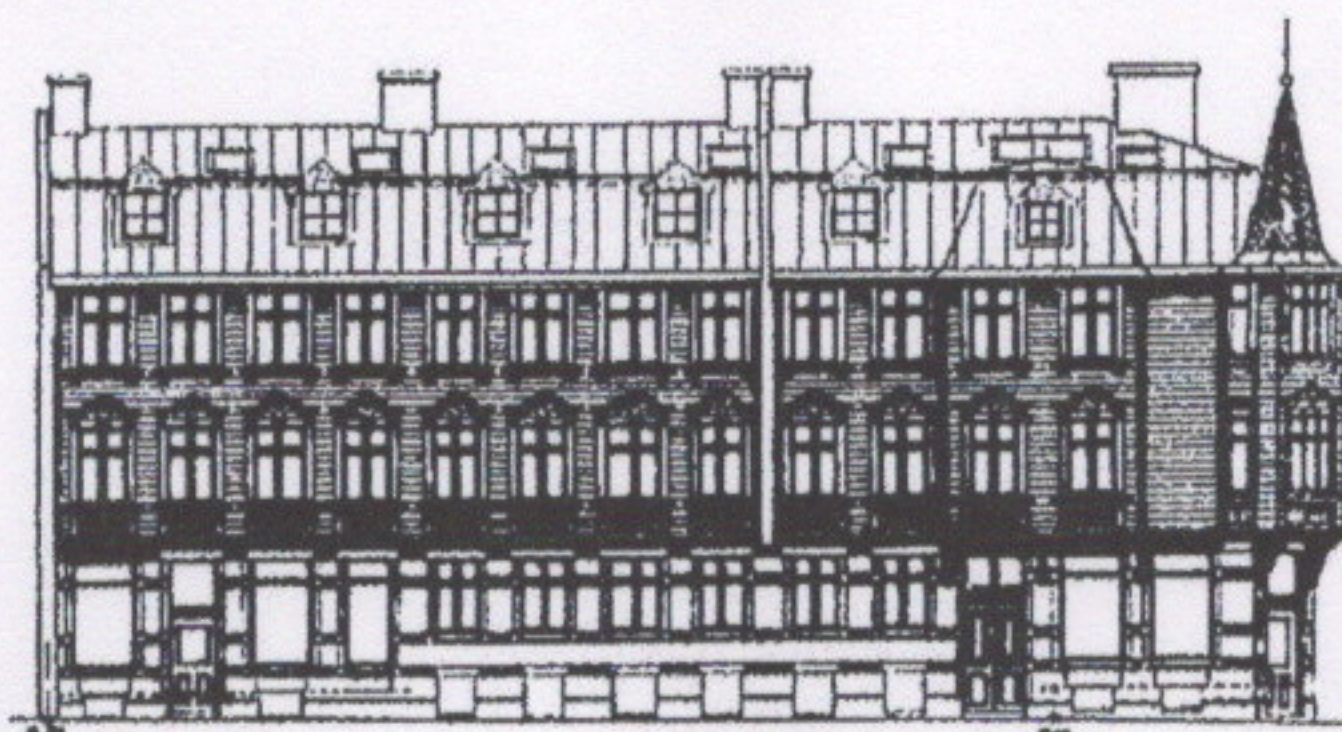
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

STORKGATAN 5 OCH 7

ORG NR: 769613-1742

GÖTEBORGS KOMMUN

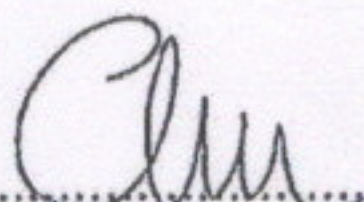
NYBILDNING

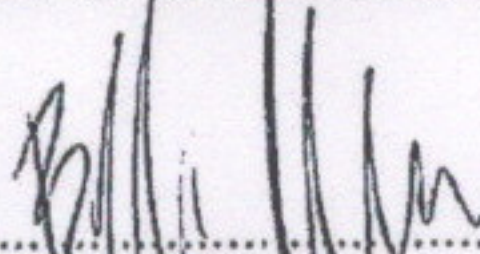



FASAD MOT ÖST I ÅRIASVAGEN
STORKGATAN 7

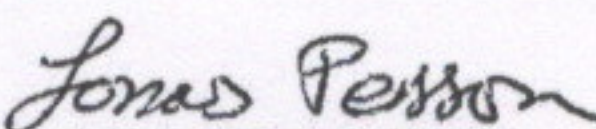
Göteborg, 16 november 2020

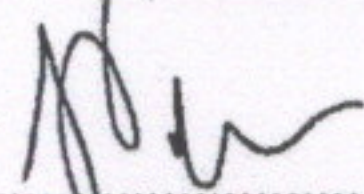
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORKGATAN 5 och 7

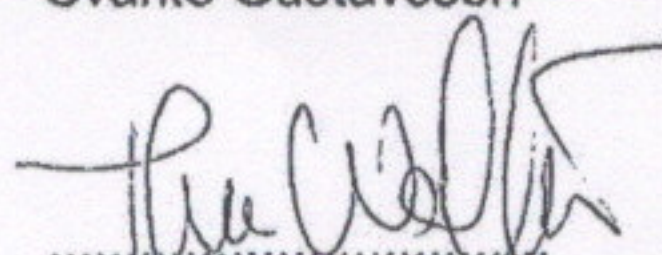

Christian Wang


Björn Engblom


Svante Gustavsson

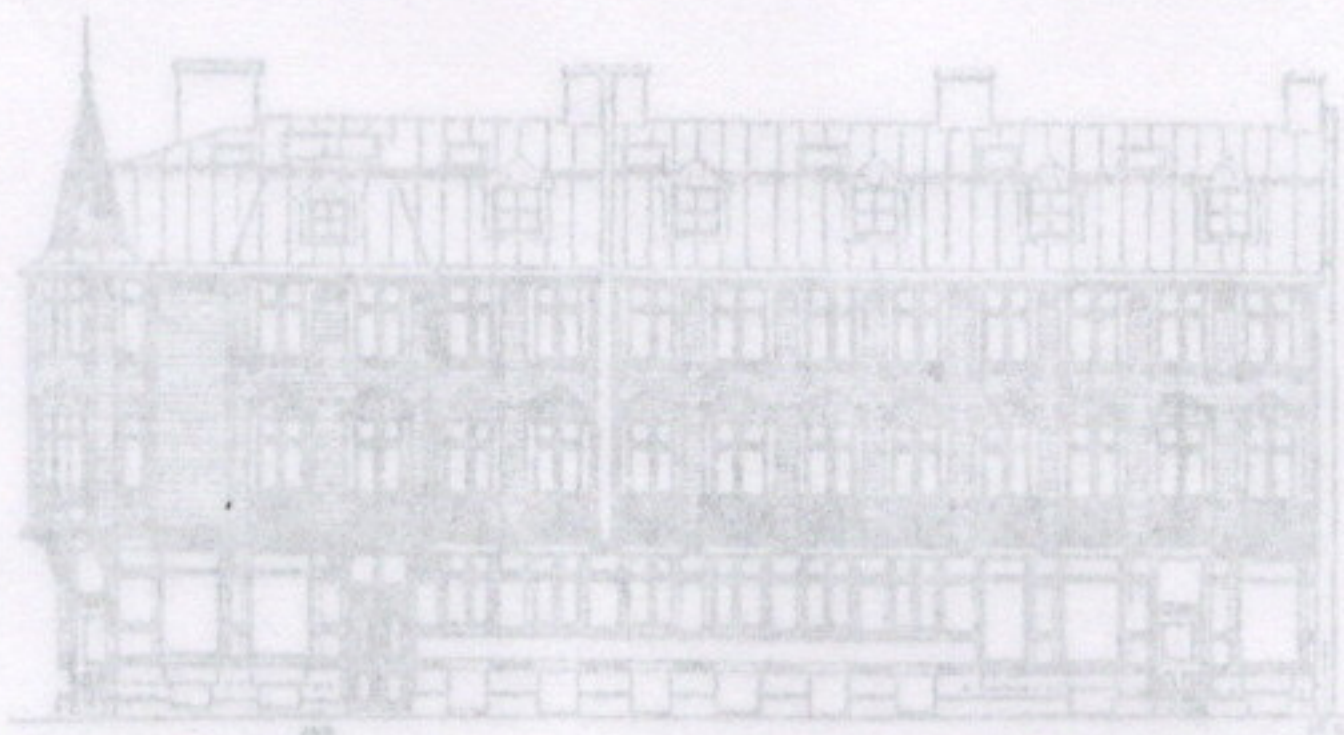

Jonas Persson


Ruxandra Teodoru


Therése Wallström

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL	4
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5-6
D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	7
E. FINANSIERINGSPLAN	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8-10
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	11-12
H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	13
I. EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16	14
J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16	15
K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	



Göteborg, 18 november 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORKGATAN 5 och 7

Svante Gustavsson

Björn Engblom

Christian Wang

Therese Wallström

Ruxandra Teodoru

Jonas Persson

2020122305421

2020122305421

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7, har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län, registrerades hos Bolagsverket den 29 september 2005, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten består av två sammanbyggda hus uppförda omkring 1905, ursprungligen belägna på två fastigheter, Göteborg Olskroken 15:2 och Göteborg Olskroken 15:3.

Göteborg Olskroken 15:3 avregistrerad 2019-03-30 till fastigheten Göteborg Olskroken 15:2. Antal lägenheter uppgår till 31 och på vinden kommer ytterligare 14 lägenheter att byggas och tillföras föreningen. Befintlig BOA är 1981 m³ och vindslägenheternas BOA uppgår till 440,8 m³.

Efter färdigställande av vindslägenheterna kommer den totala bostadsarean uppgå till 2421,8 m². I flerbostadshusets bottenvåning finns 3 hyreslokaler.

Upplåtelse av vindsyta för byggnation av tillkommande bostadsrätterna kommer att ske då föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Styrelsen kommer att tillse att föreningen har intygsgiven ekonomisk plan vid upplåtelse av vindsyta för tillkommande vindslägenheter. Upplåtelsen till Vind Olskroken 15:2 AB, 559214-4850, beräknas ske november 2020.

Vid upplåtelse av vindsytan, förbinder sig Vind Olskroken 15:2 AB att bygga 14 vindslägenheter i egen regi. Säkerhet för fullföljandet av projektet finns i form av spärrförbindelse utställd av Orusts Sparbank. Slutlig kostnad är känd.

I samband med upplåtelsen av vindsytan, tillförs 3 MSEK föreningens fond för renovering och 3,75 MSEK till föreningens bankkonto.

Ingen ytterligare belåning sker på fastigheten för föreningens räkning.

Vid datumet för godkänd besiktning erlägger Vind Olskroken 15:2 AB månadsavgifter på lägenheterna fram till dess att dessa är överlåtna av annan part. Överlåtelsen sker av Vind Olskroken 15:2 AB.

Entreprenadkontrakt är tecknat med JH Byggresurs i Väst AB, 559112-6684.

I enlighet med vad som anges i föreningens i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2020 och med föreningens årsredovisning per 2019.

Affären ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiseras i det fall föreningen avyttrar fastigheten.

Den Ekonomiska planen är beräknad utifrån en rak avskrivning på 120 år enl plan med 242 872 kr per år för fastighetens byggnad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

2020122305422

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m², år 2020

Anskaffningskostnad per BOA, ca	18 445 kr/kvm
Totalt genomsnittlig insats per BOA, ca	10 715 kr/kvm
Bef föreningslån per BOA, ca	7 729 kr/kvm
Årsavgift per BOA, ca	577 kr/kvm
Årsintäkt hyreslägenheter 2 st per BOA, ca	57 kr/kvm
Årsintäkt lokaler exkl moms per LOA, ca	1 314 kr/kvm
Driftskostnad per kvm BOA+LOA, inkl fastighetsavgift och fastighetsskatt, ca	380 kr/kvm
Kassaflöde (exkl fondavsättn) per BOA, ca	107 kr/kvm
Avsättning underhållsfond, ca	68 kr/kvm
Fondavsättning samt amortering (sparande), ca	143 kr/kvm

Individuella abonnemang (ingår inte i årsavgiften)

Hushållsel per lgh/mån, ca	300 kr
Bredband/ IP-telefoni/ TV per lgh/mån	230-250 kr

Ovanstående uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Göteborg Olskroken 15:2

Adress: Storkgatan 5 B
416 69 Göteborg

Storkgatan 5 D
416 69 Göteborg

Storkgatan 5 C
416 69 Göteborg

Storkgatan 5 A
416 69 Göteborg

Storkgatan 7 E
416 69 Göteborg

Storkgatan 7 D
416 69 Göteborg

Storkgatan 7 F
416 69 Göteborg

Storkgatan 7 C
416 69 Göteborg

Storkgatan 7 A
416 69 Göteborg

Storkgatan 7 B
416 69 Göteborg

Änäsvägen 50
416 68 Göteborg

Byggnadens utformning: Flerbostadshus bestående av 3 vån samt vind.

Byggnadens innehåll: 31 bostadslägenheter i 3 plan, 3 lokaler samt förråd.
På vinden planeras ytterligare 14 lägenheter att byggas och tillföras föreningen.

Total tomtareal: 1410 m²

Bostadsarea: Nuvarande 31 lägenheter, BOA 1981 m² (upplåtna 2006).
Tillkommande 14 vindslägenheter, BOA 440,8 m².
Total BOA 2421,8 m².

Lokalarea: 3 lokaler, LOA 176 m²

Byggnadsår: Byggnadsår 1905, tillbyggnadsår 2011, inredning av vind 14 lgh tillkommande under 2020-2021.

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Beräknat taxeringsvärde:

	Bostäder	Lokaler	Tot. Värde
Mark:	34 000 000	464 000	34 464 000
Byggnad:	55 000 000	1 122 000	56 122 000
Totalt	89 000 000	1 586 000	90 586 000

Värdeår: 1981

Gällande detaljplan: Stadsplan 1880-08-13, akt 1480K-II-222

Bygglöv/Startbesked: 2020-1104, BN 2020-002550

Planerat upplåtelsesdatum vindsyta för start av ombyggnad vindslägenheter: December 2020

Slutbesiktning vindslägenheter: Månadsskiftet juni-juli 2021

Beräknat tillträdesdatum av vindsyta: September 2021

Servitut/Ledningsrätt

Finns inget angivet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Flerbostadshus innehållande 31 bef bostadsrätter och ombyggnad av vind till 14 nya bostadsrätter. Fastigheten innehåller även 3 hyreslokaler.

Antal våningar:	3 plan + vind
Grundläggning:	Naturstensmurar på en rustbädd av trä.
Stomme	Betong, trä
Lägenhetsavskiljande väggar:	Betong, trä
Bjälklag:	Betong, trä
Yttertak:	Plåt
Fasader:	Trä mot gatan, plåt mot gården. Bottenvåning med tegel resp puts.
Fönster:	Trä
Hiss:	Finns ej.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärmeanslutet och vattenradiatorer.
Ventilation:	Självdrag

El och VA-anslutning:	Kommunalt el- och VA-anslutning.
EL-anslutning:	Individuella abonnemang för hushållsel till resp lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning

Bef lägenheter (upplåtna 2006)

Köksinredning:	Elspis, kyl/frys och skåpsinredning av varierande standard.
Badrum:	Badkar/dusch, WC-stol och tvättställ, kakel (8-skift) på väggarna. Majoriteten av lägenheterna har klinker på golv (originalursprung plastmatta).

Golvbeläggningar: Trägolv och/eller plastmatta.

Ovanstående kortfattad rumsbeskrivning kan variera mellan lägenheterna, då förändring kan ha skett efter upplåtelsedatumet.

Tillkommande vindslägenheter

Köksinredning:	Elspis, kyl/frys och skåpsinredning.
Badrum:	Dusch, WC-stol och tvättställ, kakel på väggar och klinker på golv.
Golvbeläggningar:	Trägolv och klinker i badrum.
Väggar/tak:	Vitmålat

2020122305425

303013320234

D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms.	
Förvärvskostnad enl ekonomisk plan, 2006-01-09	34 200 600 kr
Lån enl ekonomisk plan, 2006-01-09	-15 000 000 kr
Lån enl årsredovisning per 2019	18 718 700 kr
Insatser, tillkommande nybyggda vindslägenheter	6 750 000 kr
SUMMA FÖRVÄRVSKOSTNAD	44 669 300 kr



E. FINANSIERINGSPLAN

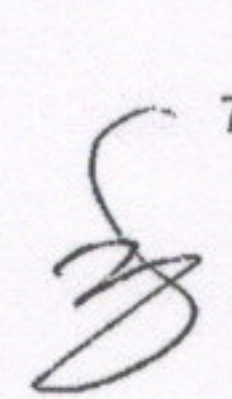

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån per 20200810	18 718 700 kr
Insatser, upplåtna bostadsrättslägenheter	19 200 600 kr
Insatser, tillkommande tillbyggnad vindslägenheter	6 750 000 kr
SUMMA FINANSIERING	44 669 300 kr

1 704 335 kr

Summa beräknade intäkter inkl fastighetskatt

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar, skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättning till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Individuella abonnemang som bostadsrättshavaren betalar direkt till leverantör:

Hushållsel och bredband/ IP-telefoni/ TV går på individuellt abonnemang.

Hushållsel uppskattas till ca 300 kr/ lgh/ mån.

Anslutning för bredband/ IP-telefoni/ TV finns i varje lägenhet.

Bredband/ IP-telefoni/ TV uppskattas till 230-250 kr/ lgh/ mån.

Ovanstående uppskattade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt vanor.

Intäkter

Årsavgifter Bostäder, år 1

1 398 357 kr

Hysesintäkter Bostäder, lgh nr 12 och 17

138 939 kr

Hysesintäkter 3 st Lokaler exkl moms

231 179 kr

Fastighetsskatt lokaler, 1 %

15 860 kr

Summa beräknade intäkter inkl fastighetsskatt

1 784 335 kr

Lägenhetssammanställning, totalt 45 bostadsrätter

Lgh nr *)	RoK	Yta	Andelstal	Total insats	Årsavgift	Mån.avg
Bef bostadsrättslägenheter (upplåtna 2006)						
91	4	80	3,3033%	774 623	49 286	4 107
92	4	80	3,3033%	774 623	49 286	4 107
93	3	64	2,6427%	631 174	39 429	3 286
94	3	64	2,6427%	631 174	39 429	3 286
95	2	61	2,5188%	580 967	37 580	3 132
96	2	65	2,6840%	609 657	40 045	3 337
97	2	65	2,6840%	609 657	40 045	3 337
98	3	68	2,8078%	659 864	41 893	3 491
99	3	69	2,8491%	667 036	42 509	3 542
44	2	54	2,2297%	530 760	33 268	2 772
48	2	62	2,5601%	588 139	38 196	3 183
11	1	35	1,4452%	365 794	21 562	1 797
12	3	66	2,7252%	645 519		
13	3	66	2,7252%	645 519	40 661	3 388
14	3	62	2,5601%	616 829	38 196	3 183
15	3	66	2,7252%	645 519	40 661	3 388
16	3	66	2,7252%	645 519	40 661	3 388
17	4	86	3,5511%	817 657		
18	2	55	2,2710%	537 932	33 884	2 824
19	3	74	3,0556%	702 898	45 589	3 799
20	2	55	2,2710%	537 932	33 884	2 824
21	3	74	3,0556%	702 898	45 589	3 799
22	3	66	2,7252%	645 519	40 661	3 388
23	3	66	2,7252%	645 519	40 661	3 388
24	2	58	2,3949%	559 450	35 732	2 978
25	2	58	2,3949%	559 450	35 732	2 978
26	3	78	3,2207%	731 588	48 054	4 004
27	2	41	1,6930%	437 518	25 259	2 105
28	2	70	2,8904%	645 519	43 125	3 594
29	2	41	1,6930%	437 518	25 259	2 105
30	2	66	2,7252%	616 829	40 661	3 388
31 lgh		1981,0		19 200 600	1 126 793	
Tillförande vindslägenheter (ombyggnad).						
101	1,5	34,6	1,4287%	529 832	21 316	1 776
102	1	34,8	1,4369%	532 895	21 439	1 787
103	1	28	1,1562%	428 766	17 250	1 437
104	1	27,1	1,1190%	414 984	16 696	1 391
105	1,5	35	1,4452%	535 957	21 562	1 797
106	1	34,8	1,4369%	532 895	21 439	1 787
107	1,5	34,5	1,4246%	528 301	21 254	1 771
108	1	28,5	1,1768%	436 422	17 558	1 463
109	1,5	34,2	1,4122%	523 707	21 070	1 756
110	1	27,9	1,1520%	427 235	17 188	1 432
111	1	26,2	1,0818%	401 202	16 141	1 345
112	1	25,5	1,0529%	390 483	15 710	1 309
113	1,5	34,7	1,4328%	531 363	21 378	1 781
114	1,5	35	1,4452%	535 958	21 562	1 797
14 lgh		440,8		6 750 000	271 564	
Tot 45 lgh		2421,8	100,0000%	25 950 600	1 398 357	

*) 2-siffriga lgh-nr: Bef bostadsrättslägenheter. 3-siffriga lgh-nr: Ombyggnad vind till lägenheter.
BOA Bef lgh (upplåtna samt uthyrda) 1981,0 kvm och tillförande vinds-lgh 440,8 kvm, total BOA 2421,8 kvm.
Andelstal på lgh upplåtna 2006 beräknade på lägenhetsyta och andelstal för tillkommande vindslägenheter är beräknad på BOA.

2020122305428

2020122305428

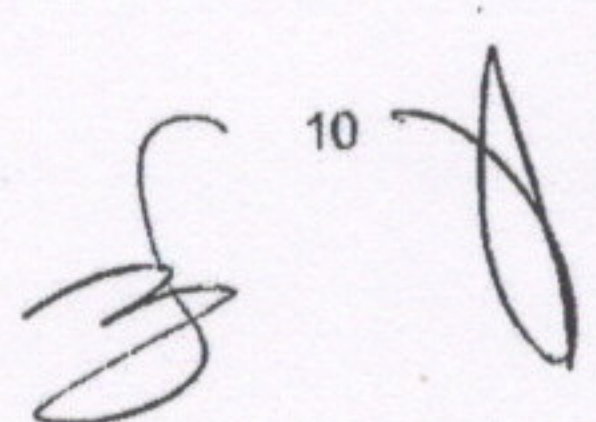
Lägenhetssammansättning, forts.

Lgh nr *)	RoK	Yta	Andelstal	Total insats	Hytesavg	Mån.avg	Kr/m² ca
Lgh 12	Hyreslgh	66			62 846	5 237	
Lgh 17	Hyreslgh	86			76 093	6 341	
Totalt hyreslgh		152			138 939		914
Hyreslokal 1		22			19 994	1 666	
Hyreslokal 2		80			111 347	9 279	
Hyreslokal 3		74			99 837	8 320	
Totalt lokaler		176			231 179		1 314
Fastighetsskatt lokaler					15 860		
Övr intäkter					15 860		

Lägenhet nr 12 och 17 är hyreslägenheter, ej upplåtna. Kommer att ske vid uppsägning av hyreskontrakt.

1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31 lgh							
Tillföra vindslägenheter (ombyggnad)							
101							
102							
103							
104							
105							
106							
107							
108							
109							
110							
111							
112							
113							
114							
14 lgh							
Totalt 45 lgh							

*) 3-sittiga lgh nr: Bof bostadsrättslägenheter. 3-sittiga lgh nr: Ombyggnad vind till lägenheter. Bof Bof lgh (upplåtna samt tillförda) 1981, 0 kvm och tillförda vindslgh 440,8 kvm, total BOA 2421,8 kvm. Andelstal på lgh upplåtna 2008 beräknade på lägenhetsyta och andelstal för tillkommande vindslägenheter är beräknad på BOA.



G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Föreningens lån är placerat hos Nordea Hypotek AB. Belåningsräntan uppgår till 1,02 %.

Räntekostnad lån
Avskrivning

190 931 kr
242 872 kr

Summa beräknade kapitalkostnader

433 803 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp ²⁾ (kr)	Bindnings- tid	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1 3978 89 34412	3 000 000	1 år	0,94	28 200	0	28 200
Lån 2 3978 89 45821	4 725 000	1 år	0,94	44 415	0	44 415
Lån 3 3978 88 10829	4 750 000	2 år	1,10	52 250	50 000	102 250
Lån 4 3978 88 10829	4 537 500	2 år	1,10	49 913	81 600	131 513
Lån 5 3978 88 83613	1 706 200	1 år	0,94	16 153	50 000	66 153
Summa	18 718 700		1,02	190 931	181 600	306 378
Upplåtna bef bostadsrätter	19 200 600					
Insatser tillk vindslägenheter	6 750 000					
Summa Finansiering	44 669 300					

1 Säkerhet för lån är skuldebrev.

2 Nuvarande belåningsnivå är bekräftad från Nordea Hypotek AB 2020-08-20.

3 Lånen är idag placerade med en genomsnittlig belåningsränta på ca 0,99 % och med en räntemarginal på ca 0,3 %-enheter ger en kalkylränta på 1,02 %.

4 Genomsnittlig amortering år 1 med 181 600 kr. Amorteringstid ca 97 år.

Driftkostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdeskatt)

Benämning

Årskostnad

Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Styrelsearvoden. Internrevisor

75 000 kr
42 000 kr
60 000 kr

Administration
Gemensam elförbrukning
Yttre renhållning

21 000 kr
63 100 kr
31 000 kr

Värme
Vatten/ varmvatten
Sophämtning

283 000 kr
127 000 kr
51 000 kr

Kabel-TV
Försäkring
Samfällighetskostnader, tomträtt m m

120 000 kr
30 000 kr
4 100 kr

Summa driftskostnader (ca 375 kr/m²)

907 200 kr

Fastighetsavgift bostäder
Fastighetsskatt hyreslokaler

64 305 kr
15 860 kr

Summa beräknade driftskostnader

987 365 kr

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader

1 421 168 kr

De specificerade driftskostnaderna kan variera sinsemellan den budgeterade totala summan.

ST

11

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Övriga finansiella poster

Arskostnad

Benämning

Amortering
 Avsättning till fastighetsunderhåll enl stadgar (ca 68 kr/m²)

Rkr 181 600 kr
 Akr 164 121 kr

Summa beräknade finansiella poster

345 721 kr

Lån #	Belopp ^{a)} (kr)	Bindnings- tid	Räntesats ^{b)} (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ^{a)} (kr)	Summa (kr)
Lån 1 3078 88 34412	3 000 000	1 år	0,04	28 200	0	28 200
Lån 2 3078 88 48821	4 725 000	1 år	0,04	44 418	0	44 418
Lån 3 3078 88 10829	4 750 000	2 år	1,10	82 250	60 000	102 250
Lån 4 3078 88 10829	4 832 800	2 år	1,10	49 813	81 600	131 413
Lån 5 3078 88 83813	1 708 200	1 år	0,04	18 183	20 000	38 183
Summa	18 218 200		1,02	190 931	181 600	308 378
Insatser till vinståtgångar	6 780 000					
Upplysning bel postbeträffar	10 200 000					
Summa finansiering	44 868 200					

- 1 Säkerhet för lån är skuldbevis
- 2 Nuvärde belåningsnivå är bekräftad från Nordea Hypotek AB 2020-08-20.
- 3 Lånen är idag placerade med en genomsnittlig belåningsränta på ca 0,99 % och med en räntemarginal på ca 0,3 %-enheter ger en kalkylränta på 1,02 %.
- 4 Genomsnittlig amortering är 1 med 181 600 kr. Amorteringstid ca 87 år.

Driftkostnader och fastighetskatt (inkl mervärdesskatt)

Benämning	Arskostnad
Styrelsearvoden, Internt	60 000 kr
Ekonomisk förvaltning	42 000 kr
Fastighetskötsel inkl teknisk förvaltning	78 000 kr
Yttre renhållning	31 000 kr
Gemensam elförbrukning	63 100 kr
Administration	21 000 kr
Sophämnning	61 000 kr
Vatten/värmvatten	127 000 kr
Värme	283 000 kr
Kabel-TV	120 000 kr
Föräkring	30 000 kr
Samtällighetskostnader, tomträtt m m	4 100 kr
Summa driftkostnader (ca 375 kr/m ²)	907 200 kr
Fastighetskatt hyreskostnader	15 800 kr
Fastighetsavgift postbeträ	64 305 kr
Summa beräknade driftkostnader	987 305 kr

1 421 168 kr

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader

De specificerade driftkostnaderna kan variera sinsemellan den budgeterade totala summan.

2020122305431

02120222102305

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

I "Likvida medel" ingår: Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exklusive avskrivningar). Beloppet speglar det totala Tillgängliga likvida kapitalet för föreningen år 1 (2020).

7 174 439 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå utifrån en rak avskrivning på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftkostnader och amortering.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras t.ex. för amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Likvida medel	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000
Kassa	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Avsättning till fastighetsunderhåll	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000
Betalnetto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000

I 'EKONOMISK PROGNOS' ÅR 1-16 OCH 18

13

2020122305432

2020122305432

I. EKONOMISK PROGNOZ, ÅR 1-6, 11 OCH 16

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter	1 398 357	1 426 324	1 454 851	1 483 948	1 513 627	1 543 899	1 574 777	1 606 273	1 638 399	1 671 166	1 704 589	1 882 004
Arsavgift krlm*	577	589	601	613	625	638	650	663	677	690	704	777
Övriga intäkter												
Hysesintäkter bostäder	138 939	141 718	144 552	147 443	150 392	153 400	156 468	159 597	162 789	166 045	169 366	186 994
Hysesintäkter lokaler exkl moms	231 179	235 803	240 519	245 329	250 236	255 240	260 345	265 552	270 863	276 280	281 806	311 136
Fastighetsskatt lokaler	15 860	16 177	16 501	16 831	17 167	17 511	17 861	18 218	18 583	18 954	19 333	21 345
Summa intäkter	1 784 335	1 820 022	1 856 422	1 893 551	1 931 422	1 970 050	2 009 451	2 049 640	2 090 633	2 132 445	2 175 084	2 401 480
Driftskostnader												
Övriga kostnader	907 200	925 344	943 851	962 728	981 982	1 001 622	1 021 655	1 042 088	1 062 929	1 084 188	1 105 872	1 220 972
Kommunal fastighetsavgift bostäder	64 305	65 591	66 903	68 241	69 606	70 998	72 418	73 866	75 344	76 850	78 387	86 546
Fastighetsskatt lokaler	15 860	16 177	16 501	16 831	17 167	17 511	17 861	18 218	18 583	18 954	19 333	21 345
Summa	80 165	81 768	83 404	85 072	86 773	88 509	90 279	92 084	93 926	95 805	97 721	107 892
Kapitalkostnader												
Räntor	190 931	189 078	187 226	185 374	183 521	356 214	352 582	348 950	345 318	341 686	338 054	319 894
Avskrivningar	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872
Summa kostnader	1 421 168	1 439 063	1 457 353	1 476 045	1 495 149	1 689 217	1 707 387	1 725 994	1 745 045	1 764 551	1 784 518	1 891 629
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	363 167	380 959	399 069	417 505	436 272	280 833	302 064	323 646	345 587	367 895	390 576	509 851
Avsättning för underhåll (yttre fond)												
Underhållsfond enl ÅR per 2019	2 197 336											
Avsättning till underhållsfond	164 121	167 403	170 751	174 167	177 650	181 203	184 827	188 523	192 294	196 140	200 063	220 885
Akkumulerad avsättning till underhållsfond inl ÅR per 2019	2 361 457	2 528 860	2 699 612	2 873 778	3 051 428	3 232 631	3 417 458	3 605 981	3 798 275	3 994 415	4 194 478	5 256 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten												
Årets resultat	363 167	380 959	399 069	417 505	436 272	280 833	302 064	323 646	345 587	367 895	390 576	509 851
Årets avskrivning	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872	242 872
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	606 039	623 831	641 941	660 377	679 144	523 705	544 936	566 518	588 459	610 767	633 448	752 723
Kassa: Uppplåtelse vindslägenheter	6 750 000											
Amorteringar	-181 600	-181 600	-181 600	-181 600	-181 600	-181 600	-181 600	-181 600	-181 600	-181 600	-181 600	-181 600
Årets kassaflöde inkl likviditetsreserv före avsättning till underhållsfond	7 174 439	442 231	460 341	478 777	497 544	342 105	363 336	384 918	406 859	429 167	451 848	571 123
Årets kassaflöde exkl Kassa efter avsättning till Underhållsfond	260 318	274 828	289 590	304 611	319 895	160 902	178 509	196 395	214 565	233 027	251 785	350 237
Läneskuld												
Fondsättningar												
Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.												
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.												
Antagen inflation 2,0 %.												
Amortering enl avtal bank, nuvarande amorteringstid ca 95 år.												
Medelränta år 1-5 är ca 1,02 % och år 6-16 är 2,0 % inkl räntemarginal.												
¹ Årets resultat: Eftersom avskrivning för löpande räkningsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan kan det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.												

18 718 700 18 537 100 18 355 500 18 173 900 17 992 300 17 810 700 17 629 100 17 447 500 17 265 900 17 084 300 16 902 700 15 994 700

Läneskuld

Fondsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering enl avtal bank, nuvarande amorteringstid ca 95 år.

Medelränta år 1-5 är ca 1,02 % och år 6-16 är 2,0 % inkl räntemarginal.

¹ Årets resultat: Eftersom avskrivning för löpande räkningsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan kan det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

Likvida medel

J. KÄNSLIGHETSANALYS, ÅR 1-6, 11 OCH 16.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	577	589	601	613	625	638	704	777
Antagen räntenivå + 1%	655	665	677	688	699	711	774	843
Antagen räntenivå + 2%	732	742	752	763	774	785	843	909
Antagen räntenivå - 1%	500	512	525	538	551	564	634	711
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	577	593	610	627	644	633	727	878
Antagen inflationsnivå + 2%	577	598	619	641	664	658	788	993
Antagen inflationsnivå - 1%	577	584	591	599	606	584	620	689

[Handwritten signature]
15

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan de nybygga vindslägenheterna i fastigheten i sin helhet är färdigställd. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Årsavgiften i lägenheterna - 1 ^o	217	224	Y1.1	Y1.1
Årsavgiften i lägenheterna + 2 ^o	217	228	Y1.1	Y1.1
Årsavgiften i lägenheterna + 1 ^o	217	228	Y1.1	Y1.1
Årsavgiften i lägenheterna och årsavgiften i utrymmena	200	215	Y1.1	Y1.1
Årsavgiften i lägenheterna - 1 ^o	137	145	Y1.1	Y1.1
Årsavgiften i lägenheterna + 2 ^o	222	228	Y1.1	Y1.1
Årsavgiften i lägenheterna + 1 ^o	222	228	Y1.1	Y1.1
Årsavgiften i lägenheterna	217	224	Y1.1	Y1.1
Årsavgiften i lägenheterna och årsavgiften i utrymmena	217	224	Y1.1	Y1.1

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7*, org nr. 769613-1742, Göteborgs kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen utgörs fastigheten av två sammanbyggda hus inrymmande totalt 45 lägenheter, avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt tre hyreslokaler och förråd. Uppförandeår 1905, tillbyggnadsår 2011 och inredning av vind år 2020-2021. Fastigheten har ej besökts i samband med granskningen.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

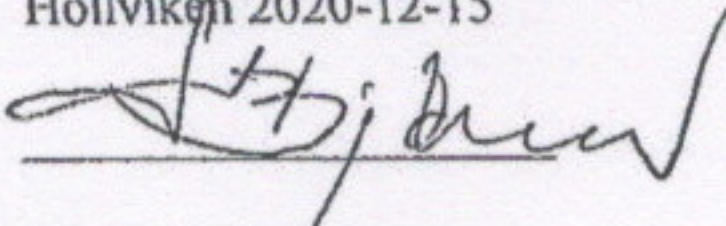
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är:

Ekonomisk plan 20201116	Antikvariskt utlåtande Lindholm 20201020
Registreringsbevis 20050929	Dagljusberäkning Rejlers 20201103
Stadgar registrerade 20190124	Akustikutlåtande Esterklang 20200311
Protokoll teknisk samråd 20201104	Protokoll ordinarie stämma 20190521
Bankoffert Nordca Hypotek 20200810	Avtal Brf Storkgatan 5-7 och Vind Olskroken 15:2 AB 20200331
Årsredovisning 20200525	Trafikbulerutredning Cedås Akustik 20201001
Entreprenadkontrakt JH Byggresurs i Väst AB 20201203	Ekonomisk plan SBC 20051219
Lägenhetssammanställning, odaterad	Företagsförsäkring TryggHansa 20190807
Fastighetsinformaton InfoTorg 20200715	Försäkringsbevis Länsförsäkringar 20200827
Taxeringsvärde, beräkning 20201207	Underhåll JH Bygg i Väst 20201110
Avskrivning, beräkning 20201207	Underhållsplanering LERO AB 20200308
Spärrförbindelse Orust Sparbank 20201022	Bygglovritningar 20200608
Bygglov, kontrollplan 20201023	Ritningar plan 4, 20201010
Beslut om startbesked 20201104	Energibesiktning 20201102

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

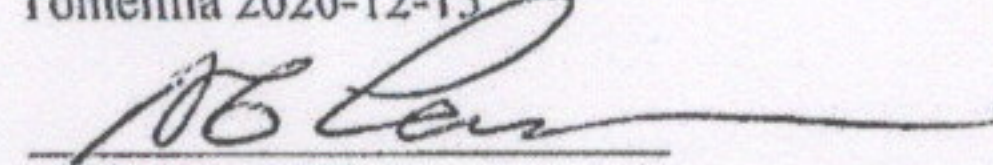
Höllviken 2020-12-15



Lennart Björnsson

VärderingsHuset
L. Björnsson AB (org.nr. 556824-7471)
Sjötorsvägen 16
236 34 Höllviken

Tomelilla 2020-12-15



Bengt-Göran Grenander

B-G Grenander
Consulting AB (org.nr 556770-5065)
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Båda intygsgivarna omfattas av gällande ansvarförsäkring.