

GRANSKNING AV EKONOMISK PLAN
Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen
Org.nr 769620-8805

Förteckning över mottagna handlingar:

	Daterad	Anm.
Protokoll konstituerande stämma	2009-12-01	
Protokoll styrelsemöte nr 1	2009-12-01	
Stadgar godkända 2009-12-01	2009-12-14	reg Bolagsverket
Registreringsbevis Brf Navet 2 på Lindholmen	2009-12-14	Bolagsverket
Registreringsbevis Allén 2 i Hökerum AB	2009-12-22	
Totalentreprenadkontrakt "-"	2010-03-30	
Garanti slutlig kostnad Hökerum Bygg AB	2010-03-30	
Offert kredit Swedbank Hypotek AB	2010-02-22	
Bofakta broschyr	2010-01-01	
Avtal om överlåtelse av aktier, koncept	Odaterat	
Ritningar, 5 st A3 skala 1:100 1:200, Arkitekthuset Jönköping AB	2010-03-30	

Registrerat av Bolagsverket 2010-04-12

Ekonomiskplan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NAVET 2 PÅ LINDHOLMEN,
GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, mm.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Bilaga 1 Situationsplan över fastighet som kommer att förvärfvas daterad
2010-03-30



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen, Göteborgs kommun, org. Nr. 769620-8805 som registrerats hos Bolagsverket 2009-12-14 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Under våren 2010 avses att påbörja nybyggnad av sammanlagt 46 lägenheter. Påbörjanden av byggnadsarbetena förutsätter att 90 % av lägenheterna har upplåtits.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart denna plan registreras hos Bolagsverket.

Inflyttning av lägenheterna beräknas ske september 2011.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen kommer att förvärva aktierna i Allén 2 i Hökerum AB (org. nr 556798-0825) för en kostnad av femtiofem miljoner kronor. I detta bolag finns endast en fastighet som gör det möjligt för bostadsrättsföreningen att bygga bostadsrätter. Vilken fastighet som ingår framgår av bilaga 1.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 37 Ulricehamn.

Då den slutgiltiga kostnaden för föreningens hus redovisas i denna plan är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen, och 12, 14 §§ bostadsrättsförordning.

Föreningen kommer att hyra p-platser på en angränsande fastighet under ca 2 år från det att fastigheterna färdigställs. Föreningen kommer att debiteras för detta.

Föreningen har erhållit garantier från Hökerum Bygg AB om att den slutgiltiga kostnaden överrensstämmer med vad som anges i denna plan.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lindholmen 31:3, Göteborgs kommun
Adress	Ceresgatan, Göteborg
Tomtyta	1 676,3 m ²
Bruksarea BRA i bostadsrätterna	3 012 m ²
Gemensam bruksarea ovan mark	ca 3 350 m ²
Byggnadens utformning:	46 st lägenheter i två punkt hus med sex våningar.

Gemensamma anordningar

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.
Tv-mottagning via bredbandsleverantör.

Gemensamma utrymmen

I entréplan finns gemensamma utrymmen som gästlägenhet med relaxavdelning. Cykelförråd, undercentral, och garage finns i källarplan.

Gemensamhets anläggningar föreningen kommer ingå i:

Garage
Soppantering
Innergård

Parkering

Inom fastigheten kommer 27 parkeringsmöjligheter att finnas enligt följande fördelning 27 st i garage. Föreningen kommer att hyra p-platser på en angränsande fastighet under ca 2 år från det att fastigheterna färdigställs. Föreningen kommer att debiteras för detta.

Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet belägna i källarplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betong sulor och pålning
Bärande stommar:	Betongelement.
Fasader:	Puts.
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Mellanbjälklag:	Håldäck med ovanpåliggande estriks.
Yttertak:	Takpapp
Invändiga trappor:	Betongtrappor.
Entrédörrar:	Aluminiumdörrar.
Tamburdörrar:	Ljudklassade trä/stål dörrar.
Fönster:	Trä och aluminium U-värden för fönster uppfyller byggnorm.
Värmesystem:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Frånluft via kök och badrum med återvinning. Tilluft via ventiler i fasad/fönster.
Hiss:	Personhiss.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	
Allrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten, garderober Vedum
Kök	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Inbyggnadsugn, häll, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc, tvättställ, badkar, tvättmaskin, torktumlare och golvvärme

Övrigt

Jordfelsbrytare, telefon- och tv- uttag i samtliga lägenheter, samt uttag för bredband. Lägenhetsförråd finnes till varje lägenhet.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad. Byggförsäkring kommer att tecknas.

201004091529

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskilling för föreningens fastighet		55 000 000 kr
Offererad nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc)		59 446 000 kr
Oförutsett/kassareserv		150 000 kr
	<u>Summa kronor</u>	<u>114 596 000 kr</u>
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen		25 000 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långivare	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Tidpunkt för omsättn av ränta
Nytt lån	39 156 000	Pantbrev	4 år	4,00%	ej fastställd
Nytt lån		Pantbrev			ej fastställd
<u>Summa lån</u>	<u>39 156 000</u>				
Insatser	75 440 000				
<u>Summa finansiering</u>	<u>114 596 000</u>				

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntekostnader	1 566 000 kr	
Avskrivningar**	98 000 kr	1 664 000 kr
<hr/>		
<i>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</i>		
Hyra av p-platser	162 360 kr	
Vattenförbrukning	75 000 kr	
Uppvärmning	247 000 kr	
Elförbrukning (*exkl hushållsel och uppvärmning)	78 000 kr	
Renhållning	75 000 kr	
Utvändig skötsel, trädgård snöröjning gemanl. etc	70 000 kr	707 360 kr
<hr/>		
<i>Underhåll</i>		
Löpande underhåll	90 000 kr	90 000 kr
<hr/>		
<i>Avsättningar</i>		
Avsättning enligt föreningens stadgar		
Föreningens fastighetsunderhåll		
0,3 % av taxvärdet	75 000 kr	75 000 kr
<hr/>		
<i>Administration</i>		
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)		
	24 000 kr	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc)		
	48 000 kr	
Försäkringar	24 100 kr	96 100 kr
<hr/>		
Fastighetsskatt flerbostadshus***	- kr	- kr
<hr/>		
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER		2 632 460 kr
<hr/>		

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, kabeltv vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr samt ombesörjer och bekostar inre underhåll, kabeltv och skötsel av egen "balkong alternativt uteplats eller terrass".

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner.

*** Fastighetsskatt erläggs ej under åren 2012-2016. Under åren 2017-2021 erläggs fastighetsskatt med 600:- /per lgh och år. Från och med 2021 erläggs fastighetsskatt med 1200:- /lgh. För färdigställandeåret erläggs fastighetsskatt enligt särskilda regler.

Arsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

2 228 880 kr

Övriga intäkter

Hyra garage	27 st platser vilka upplåts med hyresrätt	850 kr /månad	275 400 kr	
Hyra p-plats	41 st platser vilka upplåts med hyresrätt	330 kr /månad	162 360 kr	437 760 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

2 666 640 kr

BERÄKNAD VINST/KOSTNADESRESERV ÅR 1*

34 180 kr

* Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden samt för den fastighetskatt föreningen debiteras under värdeåret.

Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta kkr	Avskriv- ningar kkr	Summa kapital- kostnader	Amor- tering kkr
1	1566	98	1664	98
2	1562	98	1660	98
3	1558	98	1656	98

Samtliga belopp är angivna i löpande priser

Nyckeltal

Belåning per m2 år 1	13 000 kr per m2 lgh
Driftkostnad inkl. avsättningar per m2	322 kr per m2 lgh
Produktionskostnad per m2	38 000 kr per m2 lgh

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERUPPLÄTNA MED BOSTADSRÄTT

201004091532

Lgh-nummer / våning	Rok	Area m2 BOA c:a	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl avs kr	Årsavgift inkl avs kr	Andels-tal %
HUS 2							
211/1	2	52,2	1 090 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
213/1	4	85,2	1 890 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
214/1	3	70,1	1 590 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
221/2	2	52,2	1 240 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
222/2	2	52,2	1 240 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
223/2	4	85,2	1 990 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
224/2	3	70,1	1 740 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
231/3	2	52,2	1 290 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
232/3	2	52,2	1 290 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
233/3	4	85,2	2 040 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
234/3	3	70,1	1 790 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
241/4	2	52,2	1 340 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
242/4	2	52,2	1 340 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
243/4	4	85,2	2 090 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
244/4	3	70,1	1 840 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
251/5	2	52,2	1 390 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
252/5	2	52,2	1 390 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
253/5	4	85,2	2 140 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
254/5	3	70,1	1 890 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
261/6	2	52,2	1 440 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
262/6	2	52,2	1 440 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
263/6	4	85,2	2 240 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
264/6	3	70,1	1 990 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%

201004091533

Lgh-nummer / våning	Rok	Area m2 BOA c:a	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl avs kr	Årsavgift inkl avs kr	Andels-tal %
HUS 3							
311/1	2	52,2	1 090 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
313/1	4	85,2	1 890 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
314/1	3	70,1	1 590 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
321/2	2	52,2	1 240 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
322/2	2	52,2	1 240 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
323/2	4	85,2	1 990 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
323/2	3	70,1	1 740 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
331/3	2	52,2	1 290 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
332/3	2	52,2	1 290 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
333/3	4	85,2	2 040 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
334/3	3	70,1	1 790 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
341/4	2	52,2	1 340 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
342/4	2	52,2	1 340 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
343/4	4	85,2	2 090 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
344/4	3	70,1	1 840 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
351/5	2	52,2	1 390 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
352/5	2	52,2	1 390 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
353/5	4	85,2	2 140 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
354/5	3	70,1	1 890 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
361/6	2	52,2	1 440 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
362/6	2	52,2	1 440 000 kr	2RoKFBa	3 219 kr	38 628 kr	1,73%
363/6	4	85,2	2 240 000 kr	4RoKFBa	5 254 kr	63 048 kr	2,83%
364/6	3	70,1	1 990 000 kr	3RoKFBa	4 323 kr	51 874 kr	2,33%
		3012,0	75 440 000 kr		185 740 kr	2 228 880 kr	100,00%

Ba= Balkong, R= rum, K= kök, B= bad med tvättutrustning, WC/D= wc med dusch, F= förråd,
 Kl= klädkammare, T= terrass

G. EKONOMISK PROGNOSS

201004091534

Löpande priser (avser prisläget 2010)	År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
Kapital kostnader	kkr	1664	1660	1656	1652	1649	1645	1625
Räntor	kkr	1566	1562	1558	1554	1551	1547	1527
Amorteringar/ Avskrivningar	kkr	98	98	98	98	98	98	98
Driftkostnader*	kkr	707	722	736	751	766	781	862
Avsättning för underhåll	kkr	75	75	75	75	75	75	75
Underhållskostnader								
Löpande underhåll*	kkr	90	92	94	96	97	99	110
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt**	kkr	0	0	0	0	0	28	55
Övriga skatter	kkr	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt*	kkr	96	98	100	102	104	106	117
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
Erf. årsavgifter (exkl kostnadsreserv)*	kkr	2 195	2 200	2 206	2 211	2 217	2 251	2 311
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan	kkr	2 229						
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh	kr/m2	729	730	732	734	736	747	767
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan (inkl kostnadsreserv)	kr/m2	740						
Övriga intäkter*	kkr	438	447	455	465	474	483	534
Räntetagande		4,00% motsv snitträntan enligt ekonomisk plan						
Inflationstagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.
Skattesats motsvarande vad som gäller för år 2010

Antal kvm 3012

201004091535

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande priser (avser prisläget 2010)			År	1	2	3	4	5	6	11
Erforderlig. Årsavgift (exkl kostnadsreserv) (Belopp i kr/m2 lgh)										
Antagen inflationsnivå och	2,00%									
1. Antagen räntenivå	4,00%	kr/m2	729	730	732	734	736	747	767	
2. Antagen räntenivå + 1%	totalt 5,00%	kr/m2	859	860	862	863	865	876	894	
3. Antagen räntenivå + 2%	totalt 6,00%	kr/m2	989	990	991	992	993	1 004	1 021	
4. Antagen räntenivå + 3%	totalt 7,00%	kr/m2	1 119	1 119	1 120	1 121	1 122	1 132	1 147	
Antagen räntenivå	4,00%									
	infl.nivå 2%		729	730	732	734	736	747	767	
5. Antagen inflationsnivå + 1%	totalt 3%	kr/m2	729	732	735	739	743	756	786	
6. Antagen inflationsnivå + 2%	totalt 4%	kr/m2	729	733	738	744	749	764	807	
7. Antagen inflationsnivå + 3%	totalt 5%	kr/m2	729	735	742	749	756	773	829	

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år

Ränte- och inflationsantagande

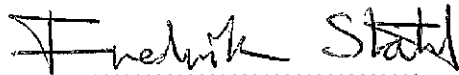
Antagen räntenivå 4,00% motsv snitträntan enligt ekonomisk plan
 Antagen inflationsnivå 2,00%

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

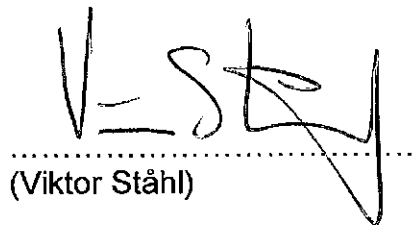
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelse- avgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade utgår icke vara sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. Såsom villkor för erhållande av bidrag från Länsstyrelsen gäller bestämmelserna i beslut om bidrag samt eventuella nya bestämmelser som Boverket kan besluta om.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
6. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
7. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
8. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn datum 2010-03-30

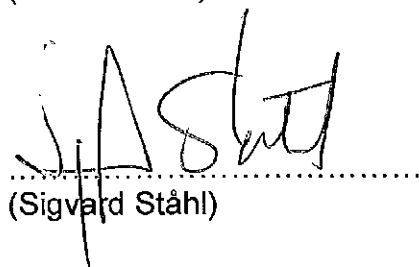
BRF Navet 2 på Lindholmen



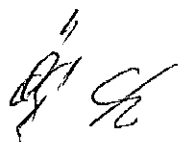
(Fredrik Ståhl)



(Viktor Ståhl)



(Sigvard Ståhl)



INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen, organisationsnummer 769620-8805, daterad 2010-03-30, 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 och planen framstår som hållbar.

Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap. 5§ för registrering.

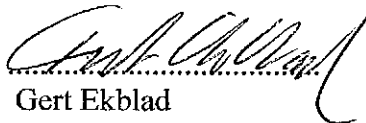
Vi erinrar dock om styrelsens skyldighet att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften, för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

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

Alingsås den 7 april 2010


.....
Östen Strandberg
Knektegårdsgatan 53 B
441 37 Alingsås

Hovås den 8 april 2010


.....
Gert Ekblad
Doteviksvägen 6
436 58 Hovås

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg angående ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar

v.g.v.