

## Ekonomisk plan

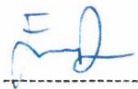
Bostadsrättsföreningen Gustavsgatan 60

Organisationsnummer 769633-7844


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Göteborg den 5 april 2023

Elias Didoff



Anders Pettersson



Olivia Thörner



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	3
2.1 Fastighets beteckning och areal med mera.....	3
2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3 Lägenheternas antal och typ md kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	4
2.4 Inredning i bostäder.....	4
2.5 Gemensamma anordningar med mera.....	5
2.6 Underhållsbehov.....	5
2.7 Försäkringar.....	5
2.8 Taxeringsvärde.....	5
2.9 Servitut.....	5
3. TIDPUNKT FÖR OMBILDNING.....	5
4. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN.....	6
4.1 Nyckeltal för anskaffning av fastigheten.....	6
5. KOSTNADER FÖR FRAMTIDA UNDERHÅLL.....	6
6. FINANSIERINGSPLAN.....	6
6.1 Föreningens lån samt medlemsinsatser.....	6
6.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter.....	6
7. FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER.....	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	7
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	7
8. KASSAFLÖDESANALYS.....	7
9. KÄNSLIGHETSANALYS.....	7
10. ADELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MED MERA.....	8
10.1 Nyckeltal.....	8
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	8

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gustavsgatan 60, som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-25 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Föreningen beräknas komma att uppfylla kraven för att bli betraktad som en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) i skattemässigt hänseende, då föreningens verksamhet till övervägande del (minst 60%) består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar som är fysiska personer.

Fastigheten är idag tomställd och avses att ombildas till bostadsrätt.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1 Fastighetens beteckning och areal med mera

Beteckning:	Göteborg Bagaregården 22:5 (nedan "fastigheten")
Adress:	Gustavsgatan 60, 411 31 Göteborg
Kommun:	Göteborg
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	447 m <sup>2</sup>
Detaljplan:	Detaljplanen är antagen 1989-06-29. Akt:1480K-II 2192

### 2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten består av 1 byggnad med 3 våningar. Byggnaden inrymmer 4 stycken bostadsrättslägenheter, bestående av tvåor och treor. Gemensam tvättstuga på soutterängplan. På fastigheten finns även 4 parkeringsplatser för bilar.

Byggnadsår:	1945
Grund:	Källare (dränerat 2008).
Stomme:	Trä med betongbjälklag.
Balkonger:	Trä med räcke i trä.
Fasad:	Puts (2021/22).
Yttertak:	Betongpannor (2021).

Fönster:	Två- och treglasfönster.
Ventilation:	Självdreg
Värme:	Vattenburna radiatorer. Fjärrvärme.
VA:	Kommunalt
Telefoni/Internet:	Fiber
Sophantering:	Kommunal
Lägenhetsförråd:	Förråd i entréplan
Övrigt:	Ytterdörrar i trä, trappor i trä

### 2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostadsrättslägenheter 4 stycken	228 m <sup>2</sup>
P-platser	4 st

Lägenheterna fördelar sig på 2 stycken tvåor och 2 stycken treor.

Bostadsytorna är uppmätta av uppmättningskonsult

Lägenhetslista redovisas i Bilaga 2.

P-platserna kommer att upplåtas med separata sidoavtal.

### 2.4 Inredning av bostäder

#### *Köksinredningar:*

- Vita/färgade, släta luckor och bänkskiva av laminat, separat kyl & frys, häll, ugn, diskmaskin (vissa lägenheter), mikro (vissa lägenheter). Stänkskydd av kakel. Vitmålade väggar. Plast/parkett på golv. Vitmålade tak.

#### *Badrumsinredningar:*

- Inredning med spegelskåp, linneskåp, toalettpappershållare och krokar. WC-stol och tvättställ. Golv och väggar klädda med våtrumsmatta/kakel. Vitmålade tak.

#### *Övriga rum:*

- Ekparkett i vardagsrum samt sovrum (plastmatta i vissa sovrum). Väggar tapetserade eller målade i ljusa färger. Vitmålade tak.

Balkong eller uteplats

- Balkong eller egen uteplats/terrass ingår i lägenheternas upplåtelse.

## 2.5 Gemensamma anordningar samt gemensamhetsanläggningar

1 styck trapphus i huskropp. Vita väggar.

Förråd för varje lägenhet finns i entréplan (varmförråd, inomhus).

4 p-platser finns på fastigheten.

## 2.6 Underhållsbehov

Byggnaden är från 1945 och är löpande underhållna. Enspecta AB har 2022-06-28 genomfört en okulär besiktning av huset. I samband med detta har en 10 årig underhållsplan tagits fram. En årlig avsättning görs för det planerade underhållet.

## 2.7 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

## 2.8 Taxeringsvärde

Det totala taxeringsvärdet uppgår till 5 734 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 2 877 000 kr och markvärdet till 2 857 000 kr. Fastigheten har typkod 320.

## 2.9 Servitut

Officialservitut - Bullerplank

## Gemensamhetsanläggningar

2.10

Inga gemensamhetsanläggningar.

## 3 TIDPUNKT FÖR OMBILDNING

Lägenheterna är idag hyresrätter. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med att denna plan blivit registrerad hos Bolagsverket och bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten, vilket beräknas ske under maj 2023.



#### 4 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärv kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen Gustavsgatan 60 förvärvar fastigheten genom ett bolagsförvärv. Lägenheterna kommer upplåtas med bostadsrätt. Skattemässigt värde för byggnaden är 2.778.294 kr och för mark 1.084.000 kr. Totalt 3.139.935 kr. En latent skatt uppkommer om fastigheten försäljs och föreningen upphör med verksamheten.

Summan utgör den slutgiltiga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Förvärvskostnad

Köpeskilling 9 500 000 kr

Pantbrev 0 kr (befintliga pantbrev om 5 350 000 kr finns)

---

Summa 9 500 000 kr

#### 5 KOSTNADER FÖR FRAMTIDA UNDERHÅLL

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Bostadsrättshavarna svarar själva för skötsel av uteplatser/balkonger.

Avsättning för det framtida underhållsarbetet ingår i den månatliga avgiften. Underhållsplan för bostadshus finns. Underhållsbehovet de kommande 10 åren beräknas vara marginellt. Huset har de senaste åren omdränerats, bytt tak, bytt fasad, ny entrédörr, delvis nya fönster, nya elcentraler, renoverat tvättstuga, renoverat trapphus. Föreningen kommer ha ett startkapital om 25.000 kr avsatt för underhåll.

#### 6 FINANSIERINGSPLAN

##### 6.1 Föreningens lån samt medlemsinsatser

Inga banklån

Medlemsinsatser 9 500 000

---

Summa 9 500 000 kr

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning om 1 %.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande kostnader för drift samt avsättning till yttre underhåll. Bostadsrättsföreningen tillämpar avskrivningar av fastigheten enligt K2

### 7.1 Beräknade driftkostnader och övriga kostnader

#### *Drift, skatt, reparationsfondering*

Preliminära driftkostnader, Bilaga 1	68 640 kr
Fastighets skatt, kommunal fastighetsavgift (2020)	6 076 kr
Avsättning till reparationsfond	19 830kr

**Summa drift, skatt, reparationsfond** **94 096 kr**

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	94 096 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>94 096 kr</b>

## 8 KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen finns som bilaga 3.

Då föreningen är obelånad förekommer ingen räntekänslighet.

## 10 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER MED MERA

Förteckning över lägenheter enligt Bilaga 2.

Andelsägarna bekostar själva , el, telefoni, bredband.

Kostnad för andelsägarna (siffrorna är tagna från konsumenternas energimarknadsbyrå):

Hushållselskostnad per kvm boa	100kr
Bredbandskostnad per månad	100 kr

### 10.1 Nyckeltal

Genomsnittlig insats per kvm boa	40 540 kr
Avsättning per kvm boa	85 kr
Driftkostnad per kvm boa	301 kr
Årsavgift i snitt per kvm boa Kassaflöde,	349 kr
efter avsättning per kvm boa	63 kr

## 11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsens fastanställda årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.



### Bilaga 1 - driftskostnader

Elförbrukning gemensam	9	2160
VA	43	10320
Värme	142	34080
Renhållning	16	3840
Löpande underhåll	20	4800
Försäkring	34	8160
Förvaltning	20	4800
Sotning (2 öppna spisar)	2	480
Avsättning reparationsfond	85	19380
Skatt		6076
<b>Summa</b>	<b>371 kr</b>	<b>94 096 kr</b>

### Bilaga 2 - lägenhetsförteckning

Lägenhet	Storlek	Antal rum	Årsavgift	Andelstal årsavgift	Andelstal	Månadsavgift	Insats
1	32	2	13 206 kr	14%	14%	1 101 kr	1 500 000 kr
2	78	3	32 191 kr	34%	34%	2 683 kr	3 000 000 kr
3	78	3	32 191 kr	34%	34%	2 683 kr	3 500 000 kr
4	40	2	16 508 kr	18%	18%	1 376 kr	1 500 000 kr
P-plats		4	14 400 kr			1 200 kr	
	228		108 496 kr	100%	100%	9 041 kr	9 500 000 kr

### Bilaga 3 - Kassaflödesanalys

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedömd inflation	4%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
<b>Intäkter</b>											
Årsavgifter	94 096 kr	97 860 kr	100 796 kr	102 812 kr	104 868 kr	106 965 kr	109 104 kr	111 287 kr	113 512 kr	115 783 kr	118 098 kr
p-platser	14 400 kr	14 976 kr	15 425 kr	15 734 kr	16 048 kr	16 369 kr	16 697 kr	17 031 kr	17 371 kr	17 719 kr	18 073 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>108 496 kr</b>	<b>112 836 kr</b>	<b>116 221 kr</b>	<b>118 545 kr</b>	<b>120 916 kr</b>	<b>123 335 kr</b>	<b>125 801 kr</b>	<b>128 317 kr</b>	<b>130 884 kr</b>	<b>133 501 kr</b>	<b>136 171 kr</b>
<b>Driftskostnader</b>											
Drift- och underhåll	68 640 kr	71 386 kr	73 527 kr	74 998 kr	76 498 kr	78 028 kr	79 588 kr	81 180 kr	82 804 kr	84 460 kr	86 149 kr
Övriga kostnader, skatt, underhållsf.	25 456 kr	26 474 kr	27 268 kr	27 814 kr	28 370 kr	28 938 kr	29 516 kr	30 107 kr	30 709 kr	31 323 kr	31 949 kr
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>94 096 kr</b>	<b>97 860 kr</b>	<b>100 796 kr</b>	<b>102 812 kr</b>	<b>104 868 kr</b>	<b>106 965 kr</b>	<b>109 104 kr</b>	<b>111 287 kr</b>	<b>113 512 kr</b>	<b>115 783 kr</b>	<b>118 098 kr</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>14 400 kr</b>	<b>14 976 kr</b>	<b>15 425 kr</b>	<b>15 734 kr</b>	<b>16 048 kr</b>	<b>16 369 kr</b>	<b>16 697 kr</b>	<b>17 031 kr</b>	<b>17 371 kr</b>	<b>17 719 kr</b>	<b>18 073 kr</b>
Akkumulerat årsresultat	14 400 kr	29 376 kr	44 802 kr	60 535 kr	76 584 kr	92 953 kr	109 650 kr	126 681 kr	144 052 kr	161 771 kr	179 844 kr
Avsätt. för yttre underhåll	19 380 kr	20 155 kr	20 760 kr	21 175 kr	21 599 kr	22 031 kr	22 471 kr	22 921 kr	23 379 kr	23 847 kr	24 323 kr
Ack. avsättning yttre fond	19 380 kr	39 535 kr	60 295 kr	81 470 kr	103 069 kr	125 099 kr	147 570 kr	170 491 kr	193 870 kr	217 716 kr	242 040 kr
<b>Likviditetsanalys</b>											
Ingående likviditet	25 000 kr	39 400 kr	54 376 kr	69 802 kr	85 535 kr	101 584 kr	117 953 kr	134 650 kr	151 681 kr	169 052 kr	186 771 kr
Förändring	14 400 kr	14 976 kr	15 425 kr	15 734 kr	16 048 kr	16 369 kr	16 697 kr	17 031 kr	17 371 kr	17 719 kr	18 073 kr
Utgående likviditet	39 400 kr	54 376 kr	69 802 kr	85 535 kr	101 584 kr	117 953 kr	134 650 kr	151 681 kr	169 052 kr	186 771 kr	204 844 kr
<b>Avgift kr/kvm</b>	<b>349 kr</b>	<b>363 kr</b>	<b>374 kr</b>	<b>381 kr</b>	<b>389 kr</b>	<b>397 kr</b>	<b>405 kr</b>	<b>413 kr</b>	<b>421 kr</b>	<b>429 kr</b>	<b>438 kr</b>
<b>Årsavgiftsökning %</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>



## BYGGRÅDET I VÄST AB

På uppdrag av bostadsrättsföreningen Gustavsgatan 60, org. nr 769633-7844 har undertecknad granskat ekonomisk plan.

Av handlingar enligt nedan framgår att den ekonomiska planen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen.

De uppgifter som lämnats i ekonomisk planen framstår som riktiga.

Beräkningar gjorda i ekonomisk plan är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Detta innebär att i min bedömning anser jag att ekonomisk plan framstår som hållbar.

Ekonomisk plan innehåller de upplysningar som är av betydelse för att göra en bedömning av föreningens verksamhet.

Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i ekonomisk plan överensstämmer med varandra, och med övriga kända förhållanden. Beräkningar gjorda i planen är vederhäftiga.

Bostadsrättsföreningen kommer inte ha några lån vilket gör att ränteoffert inte är aktuell som grund i denna ekonomiska plan.

Om det efter att ekonomisk plan upprättats inträffar något som av väsentlig betydelse innebär en ändring av föreningens ekonomi eller verksamhet. Får föreningen inte upplåta lägenheter innan ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen, och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4§.

Minst 3 lägenheter kommer finnas i föreningens hus avsedda att upplåtas med bostadsrätt enligt ekonomisk plan, vilket innebär att jag anser att denna förutsättning för registrering av ekonomisk plan är uppfylld.



## Mall I

### Intyg Ekonomisk plan

Vi som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen  
Brf Gustavsgatan 60 i Göteborg med organisationsnummer 769633-7844  
lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Granskningen avser bedömning av en preliminär slutlig kostnad.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för vår bedömning:

Platsbesök har utförts 20230407

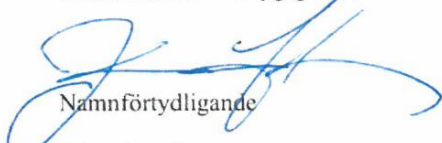
Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Statusbesiktning Enspecta 2022 06 27  
Ekonomisk plan dat 2023 04 05  
Kalkyl ekonomisk plan dat 2023 04 05  
Registreringsbevis nedladdat 2023 04 05  
Stadgar antagna 2022 06 30

Ort och datum

Göteborg 2023 04 27

Undertecknas av intygsgivare

  
Namnförtydligande  
Johan Lundborg

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.05.2023 12:31

SENT BY OWNER:

Anders Pettersson · 03.05.2023 11:18

DOCUMENT ID:

r1bP1wjJN2

ENVELOPE ID:

BJgwyviJN3-r1bP1wjJN2

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan.pdf

12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Elizabeth Olivia Thörner thorner.olivia@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2023 11:20 03.05.2023 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/04) IP: 94.191.136.237
JOHAN LUNDBORG johan@jlprojektledning.se	Signed Authenticated	03.05.2023 11:22 03.05.2023 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/21) IP: 94.234.98.183
Bo Anders Peter Pettersson anders.pettersson@lundin.se	Signed Authenticated	03.05.2023 11:28 03.05.2023 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/25) IP: 83.218.66.132
PETER BLOOM peter@byggradetab.se	Signed Authenticated	03.05.2023 11:41 03.05.2023 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/27) IP: 94.234.100.36
ELIAS DIDOFF elias@maxarea.se	Signed Authenticated	03.05.2023 12:31 03.05.2023 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/14) IP: 94.234.109.87

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed