

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lilletummens Väg Göteborgs Kommun



Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Försäkringar.
- D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter.
- G. Känslighetsanalys/ Ekonomisk prognos.
- H. Särskilda förhållanden.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lilletummens Väg, i Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2024-09-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats och Bolagsverket givit sitt tillstånd. Byggstart skedde 2024 Tillträde planeras till 2025.

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

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

Borohus AB svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de årsavgifter samt övriga kostnader som belöper sig på de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt.

Eventuellt osålda bostäder förvärvas av Borohus AB senast sex månader efter godkänd slutbesiktning. Borohus AB är totalentreprenör enl ABT06.

Fastighets förvärvet går till så att bostadsrättsföreningen köper marken via transportköp.

Bostadsrättsföreningen ska bebygga Hästevik 1:87 med totalt 4 lägenheter. Totalkostnaden enligt bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl uppgår till 30 925 000kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader m.m grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2025.

Byggnaden är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Hästevik 1:87, i Göteborgs kommun,
Adress:	Lillemummens väg 7, 423 41 Torslanda
Areal:	1692 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Göteborgs kommun 2022-12-13
Antal byggnader:	Ett flerbostadshus i 2 plan
Antal lägenheter:	4
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	447m ² . Ytor är uppmätta på ritning.

Gemensamma anordningar.

VA är anslutet till kommunalt va-nät.

Servitut/Avtal

-

Avskrivning

Byggnaderna skrivs av linjärt på 100år.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark
Stomme	Prefabricerade storblock i trä.
Yttervägg	Prefabricerade storblock i trä med träfasad.
Yttertak	Papp
Balkong/altan	Tryckimpregnerad trall på tryckimpregnerade bjälkar
Fönster	Utvändigt aluminiumbeklädda fönster
Ytterdörr	Entrédörr i trä från Ekstrands. Lägenhetsdörrar i trä från Swedoor.
Uppvärmnings-	Via gemensam bergvärmepump.
Ventilation	FTX-system i respektive lägenhet. Separata imkanaler . Frånluftsfläkt i trapphus.
Lägenhetsförråd	1 Förråd ingår till varje lägenhet.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målad gips	Målad gips	
Vardagsrum	Trägolv	Målad gips	Målad gips	
Kök	Trägolv	Målad gips	Målad gips	
Sovrum	Trägolv	Målad gips	Målad gips	
Bad	Klinker	Kakel	Målad gips	
WC	Klinker	Kakel	Målad gips	
Förråd	Betong	Obeh gips	Obeh gips	

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar.
Bostadsrättsföreningens styrelse har ritningar tillgängligt.

Försäkringar

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring från det datum entreprenaden blir godkänd.
Bostadsrättsinnehavaren bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling fastighet	7 867 930 kr
Projektkomkostnader (lagfart, pantbrev,försäkringar,anslutningsavgifter m.m)	3 000 000 kr
Entreprenadavtal	20 047 070 kr
Rörelsekapital	20 000 kr
Summa kostnader	30 935 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt uppskattat till
Mark X Mkr Byggnad Y Mkr.

D. FINANSIERINGSPLAN**Specifikation över fastighetens finansiering:**

Upplåtelseavgift	1 935 000 kr
Insatser	29 000 000 kr
Summa finansiering	30 935 000 kr
Summa kostnader	30 935 000 kr

E. BERÄKNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER**Intäkter**

Årsavgifter bostäder	66 000 kr
Summa intäkter	66 000 kr

Kostnader

Driftkostnader inkl moms:		
Ekonomisk förvaltning *	12 000 kr	
Fastighetsskötsel	5 000 kr	
Arvode till revisor	10 000 kr	
Vatten och avlopp - betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
El inkl. Uppvärmning - betalas av resp. bostadsrättshavare	48 000 kr	
Snöröjning,sandning mm.	5 000 kr	
Renhållning	10 000 kr	
Försäkringar och självrisker	15 000 kr	
Diverse och oförutsett	6 000 kr	
Intäkt el från bostadsrättshavare	48 000 kr	
Summa driftkostnader./. intäkter	63 000 kr	63 000 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER		78 000 kr

* Avgiftsfritt de första 5 åren.

Summa kassaflöde år 1

0 kr

Efter 16 år tillkommer fastighetsavgift som idag beräknas till ca 1 724/lgh.
Avskrivning sker linjärt över 100 år, med årligen 230 470 kr.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Yta BOA	Andels- tal	Insats	Upplåtelse- avgift	Total insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift per månad
A	113,4	25,4%	7 355 401 kr	89 599 kr	7 445 000 kr	19 781 kr	1 648 kr
B	109,5	24,5%	7 102 438 kr	342 562 kr	7 445 000 kr	19 102 kr	1 592 kr
C	114,1	25,5%	7 400 805 kr	799 195 kr	8 200 000 kr	19 906 kr	1 659 kr
D	110,1	24,6%	7 141 355 kr	703 645 kr	7 845 000 kr	19 211 kr	1 601 kr
	447,1	100,0%	29 000 000 kr	1 935 000 kr	30 935 000 kr	78 000 kr	

Uppskattad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättshavaren.

(Alternativt sker betalningen via bostadsrättsföreningen.)

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal familjemedlemmar, levnadssätt mm.

Ytan är uppskattad på ritning i ett tidigt skede av projektet och kan skilja sig något mot verkligt utfall

Uppskattad kostnad för hushållsel inkl till värme och VA

El Ca 12 000 per år

VA Ca 8 000kr

Kostnad för TV och hemförsäkring är ej med i denna kalkyl.

Kostnad för internet ej med i denna kalkyl.

G. EKONOMISK PROGNOSS / KÄNSLIGHETSANALYS

Ekonomisk Prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kostnader								
Räntor	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortering	-	-	-	-	-	-	-	-
Avsättning underhållsfond	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	23 902	29 136
Driftskostnader	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 298	59 199	64 448
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	7 464
Avskrivning byggnad 100 år	230 470	230 470	230 470	230 470	230 470	230 470	230 470	230 470
Kostnader underhåll								
Summa årskostnader	301 470	302 890	304 338	305 816	307 323	321 100	328 571	357 518
Intäkter								
Årsavgifter lägenhet	66 000	67 320	68 666	70 040	71 441	72 869	78 876	96 150
Parkering	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	66 000	67 320	68 666	70 040	71 441	72 869	78 876	96 150
Kassa Ingående saldo	20 000							
Bokföringsmässigt resultat	- 215 470	- 215 170	- 214 864	- 214 552	- 214 234	- 226 149	- 225 793	- 232 233
Akkumulerat resultat		- 430 640	- 645 504	- 860 056	- 1 074 289	- 1 300 438	- 2 204 152	- 4 492 498
Pengar i kassa	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	4 321	4 677	1 763
Pengar i kassa ackumulerad	35 000	50 300	65 906	81 824	98 061	102 382	120 548	51 902

Förutsättningar för Prognos och känslighetsanalys

- 1 - Bokföringsmässigt resultat före avsättning til Underhållsfond
- 2 - Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år
- 3 - Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år
- 4 - Årsavgift beräknas öka med 2% per år
- 5 - Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Riksbankens inflationsmål
- 6 - Ingen amortering utgår
- 7 - Pengar i kassa exkl. Avskrivning och Underhållsfond
- 8 - Siffrorna i prognosen är avrundande

Känslighetsanalys

Räntescenarios

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1%-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1%-enhet högre ränta
1	148	148	148
2	151	151	151
3	154	154	154
4	157	157	157
5	160	160	160
6	163	163	163
10	176	176	176
20	215	215	215

Inflationsscenarios

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1%-enhet lägre	Inflation prognos	1%-enhet högre
1	146	148	149
2	149	151	152
3	152	154	155
4	155	157	158
5	158	160	162
6	163	163	165
10	174	176	179
20	212	215	218

H. NYCKELTAL

Nyckeltal	Kr
Anskaffningsvärde per kvm BOA	69 206
Insats och Upplåtelseavgift per kvm (BOA + LOA)	69 206
Skuldsättning per kvm (BOA + LOA)	-
Skuldsättningsgrad %	0,0%
Årsavgift per kvm BOA	148
Årsavgift andel av totala intäkter	100,0%
Amortering + Underhållsfond per kvm (BOA+LOA)	45
Driftskostnad per kvm (BOA + LOA)	141
Hyresintäkt per kvm (BOA + LOA)	148
Kassaflöde per kvm (BOA + LOA)	33,6
Avskrivning per kvm (BOA+LOA)	516
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm (BOA + LOA)	560

I. UNDERHÅLLSPLAN

Brf Lilletummens Väg, UH-plan 2026-2076 Kostnadsläge maj 2025											
Åtgärd	2026-2030 ksek	2031-2035 ksek	2036-2040 ksek	2041-2045 ksek	2046-2050 ksek	2051-2055 ksek	2056-2060 ksek	2061-2065 ksek	2066-2070 ksek	2071-2075 ksek	Anmärkning
Byggnadsdel:											
Träpanelsfasad			75		75			75		75	
Yttertak ny Ytpapp						150				150	
Plåtdetaljer					15				15		
Bergvärmepump utbyte						150				150	
Rensing avlopp			10		10		10		10		
Fonderat till yttre underhåll	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
I kassa	100	200	215	315	315	115	205	230	305	30	

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
3. Förbrukningsavgift för el debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören eller i förekommande fall av förening. För den händelse att förbrukningsavgiften debiteras av föreningen till bostadsrättshavaren fördelas kostnaden med hjälp av undermätare eller per m2 BOA i det fall undermätare saknas.
4. Bostadsrättshavare ska sköta fastigheten, skötsel och teknisk förvaltning. Byggnaderna färdigställs med hög standard. Endast löpande underhåll bedöms föreligga under prognosperioden. I denna plan görs avsättningar per år för framtida underhåll.

5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostaden jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
7. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
8. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
9. Sedan bostadsrättshavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten (ex. avhjälpande av besiktningsanmärkningar). Beställaren eller bostadsrättshavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.
10. Säljaren ansvarar ej för arbeten som ombesörjts av bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen.
11. Driftkostnaderna i planen är preliminära.
12. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens ev lån.

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILLEBACKENS VÄG

Göteborgs kommun

ORG NR 769642-6290

Mjöback den

.....

.....

.....