

EKONOMISK PLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GIBRALTARGATAN 60 - 62**

I GÖTEBORGS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med
följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheterna

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter
Bilagor: Känslighetsanalys
Andelstabel

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen	
Gibraltargatan 60-62	
Göteborg	kommun, betygas
Sundsvall	23,5 20.03

Channa Samuelberg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 60 - 62 (769608-8488) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av två flerbostadshus i fem våningar med vinds- och källarplan som är sammanbyggda. Bostadshusen inrymmer totalt 39 st. bostadslägenheter och 3 butiker.

Husen som är belägna i centrala Göteborg (Johanneberg) är uppförda 1938 - 39 och är ROT-renoverade 1991 -1992 då bl.a utbyte av stammar, fönster samt tilläggsisolering av fasader utfördes.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Förbrukningsuppgifter är inhämtade från fastighetsägaren, i övrigt schabloniserade driftkostnader.

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till juni 2003.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Johanneberg 47:13 och 47:14		
Upplåtelseform:	Äganderätt		
Adress:	Gibraltargatan 60 – 62, Göteborg		
Tomternas areal:	1050 kvm + 645 kvm		
Bostadsarea totalt:	2 186 kvm		
Byggnadernas utformning:	På tomterna finns 2 st. fem våningars bostadshus med delvis inredd vind och souterrängvåning som bl.a innehåller butiksdel. Byggnaderna är uppförda 1938 - 1939 med högt fritt läge på Gibraltargatan i Johanneberg.		
Servitut/nyttjanderätt:	För Johanneberg 47:13 och 47:14 finns 2 avtalsservitut till last för resp. fastighet registrerade i fastighetsboken hos Göteborgs Tingsrätt och avser "Villa". Aktnummer: 3317, 3318, samt 3323, 3324		
Taxeringsvärde:	Totalt 26 345 000 som fördelar sig enligt följande:		
	Johanneberg 47:13	Bostäder	12 587 000
		Lokaler	409 000
	Johanneberg 47:14	Bostäder	12 570 000
		Lokaler	779 000
Typkod:	320 för båda fastigheterna		
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring på fastigheterna. (Anbud under infordrande).		

Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral för fjärrvärme
Elcentral
Soprum med delvis källsortering
Vindsförråd
2 st tvättstugor med tillhörande torkrum
Porttelefonanläggning
Två trapphus med hiss
Cykelrum
Kabel-TV med höghastighetsinternet

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av gräsmatta och asfalterade gångtor.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Plintar mot berg
Källarväggar:	Betong
Bjälklag:	Betong
Ytterväggar:	Betong med tilläggsisolering och puts
Tak:	Plåt
Fönster:	3-glas
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Frånluft i kök och bad.
Övrigt:	Trappor, vilplan och avstigningsplan av kalksten

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl / frys, fläktkåpa, målade skåpsnickerier, golv med linoleum. Målade / tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Kaklade badrum med badkar eller dusch, samt tvättställ Golv med plastmatta.
Invändiga golv	Ekparkett / linoleum.
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet / målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Vind inrymmer lägenhetsförråd samt en gemensam tvättstuga i nummer 60. Del av vinden är inredd med en etagelägenhet i 62:an.
I souterrängplanet i 62:an finns gemensam tvättstuga.

Fastighetens skick

Fastighetens skick är generellt gott, dock har det vid AG Konsult:s besiktning framkommit en del brister som skall åtgärdas snarast. Se bilagt protokoll.

Brf Gibraltargatan 60 -62

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		Fördelning %
Bostäder byggnad	25 157 000	95,49
Lokaler	1 188 000	4,51
Summa taxeringsvärde	26 345 000	100,00

Schablonintäkt 790 350

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	37 155 000	v. 1.002
Föreningsbildning	312 500	v. 1003 308.562
Lagfart	558 150	v. 1005 767.075 JHB 4713
Fondering	(465 000)	
Pantbrev	270 586	v. 1004 321.961
Totalt	38 761 236	

D FINANSIERINGSPLAN

Lån	HR LÅN 2.319.318
Nytt lån	15.230.682 (15 000 000)
Totalt Lån	15 000 000

amort 1.550.000 15/12-2003

Ränta %	Ränta kr	Amort
4,75%	712 500	25 000
	712 500	25 000

Insatser 23 761 236

Totalt 38 761 236

TOT LÅN 16.050.000

INSATIS 12 144.875

ER 1.000
1.000.000
1.000.000
1.000.000
1.000.000

Brf Gibraltargatan 60 - (

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (2 % inflationstakt)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Kapitalkostnader							
Räntor (fast ränta i 11 år)	712 500	711 313	710 125	708 938	707 750	706 563	699 438
Amorteringar	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Summa kapitalkostnader	737 500	736 313	735 125	733 938	732 750	731 563	724 438
Driftkostnader inkl moms							
Ekonomisk / administrativ förvaltning	93 480	95 350	97 257	99 202	101 186	103 209	113 952
Vattenförbrukning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Uppvärmning	185 000	188 700	192 474	196 323	200 250	204 255	225 514
Elförbrukning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Renhållning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Försäkringar	23 370	23 837	24 314	24 800	25 296	25 802	28 488
Fastighetsskötsel / reparationer	46 740	47 675	48 628	49 601	50 593	51 605	56 976
Städning	46 740	47 675	48 628	49 601	50 593	51 605	56 976
Kabel-TV	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Summa driftkostnader	535 330	546 037	556 957	568 096	579 458	591 048	652 564
Yttre underhållsfond	79 035	80 616	82 228	83 873	85 550	87 261	96 343
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt bostäder	125 785	128 301	130 867	133 484	136 154	138 877	153 331
Fastighetsskatt lokaler	5 940	6 059	6 180	6 304	6 430	6 558	7 241
Schablonskatt / inkomstskatt	21 798	21 798	21 798	21 798	21 798	21 798	21 798
Summa övriga kostnader	153 523	156 158	158 845	161 586	164 381	167 233	182 370
Kostnader totalt	1 505 388	1 519 122	1 533 155	1 547 492	1 562 140	1 577 104	1 655 715

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter							
Månadsavgifter	1 332 949	1 343 235	1 353 750	1 364 499	1 375 486	1 386 718	1 445 513
Hyror	172 439	175 888	179 406	182 994	186 654	190 387	210 202
Räntintäkter							
Intäkter totalt	1 505 388	1 519 122	1 533 155	1 547 492	1 562 140	1 577 104	1 655 715
Kr/m2 i årsavgift	610	614	619	624	629	634	661

Brf Gibraltargatan 60 - (

Känslighetsanalys

1. Om räntan ökar med 0,1 % -enheter / år och 2% inflationstakt

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Kapitalkostnader	737 500	751 288	765 025	778 713	792 350	805 938	873 125
Drifkostnader	535 330	546 037	556 957	568 096	579 458	591 048	652 564
Avsättning till fond för yttre underhåll	79 035	80 616	82 228	83 873	85 550	87 261	96 343
Övriga kostnader	153 523	156 158	158 845	161 586	164 381	167 233	182 370
Kostnader totalt	1 505 388	1 534 097	1 563 055	1 592 267	1 621 740	1 651 479	1 804 403
Erforderliga intäkter totalt	1 505 388	1 534 097	1 563 055	1 592 267	1 621 740	1 651 479	1 804 403
Hysesintäkter	172 439	175 888	179 406	182 994	186 654	190 387	210 202
Kr / m2 i årsavgift	610	621	633	645	656	668	729

2. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt

Kapitalkostnader	737 500	766 263	794 925	823 488	851 950	880 313	1 020 625
Drifkostnader	535 330	551 390	567 932	584 970	602 519	620 594	719 439
Avsättning till fond för yttre underhåll	79 035	81 406	83 848	86 364	86 389	88 980	103 153
Övriga kostnader	153 523	158 129	162 873	167 759	172 791	177 975	206 322
Kostnader totalt	1 505 388	1 557 187	1 609 577	1 662 579	1 713 649	1 767 862	2 049 539
Erforderliga intäkter totalt	1 505 388	1 557 187	1 609 577	1 662 579	1 713 649	1 767 862	2 049 539
Hysesintäkter	172 439	177 612	182 941	188 429	194 082	199 904	231 744
Kr / m2 i årsavgift	610	631	653	674	695	717	832

MÄNADSAUGIFTER D.O.F.-MED: -MÅNAR

Andelstabell

Lgh nr	Upp- gång	Vän Namn	Brf Gibraltarvägen 60 - 62	Antal rum	Andels- tal %	Insats %	Insats kronor	Arsavg	Kr/ m2	Hyra	Ränta Månads- avgift	Boende- kost. br	4,90%	Boende- kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Arshyra idag	Kr/kvm
249-1	Gbg60	5 Cecilia Nilsson		77 3 rok	3,25	3,66	870 835	43 321	563		3 610	7 166	6 099	6 507	6 507	-408	78 088	11 310
249-2	Gbg60	5 Karin Wikman		72 3 rok	3,08	3,43	814 287	41 055	570		3 421	6 746	5 749	6 240	6 240	-491	74 878	11 310
249-3	Gbg60	5 Stefan Holm		38 1 rok	1,93	1,83	433 855	25 726	677		2 144	3 915	3 384	3 963	3 963	-579	47 550	11 417
249-4	Gbg60	5 Lovisa Andersdotter		31 1 rok	1,75	1,53	363 952	23 327	752		1 944	3 430	2 984	3 588	3 588	-604	43 061	11 740
249-5	Gbg60	4 Karin Bengtsson		77 3 rok	3,25	3,58	850 100	43 321	563		3 610	7 081	6 040	6 415	6 415	-375	76 982	11 040
249-6	Gbg60	4 T Jansson / A Carlsson		72 3 rok	3,08	3,35	794 899	41 055	570		3 421	6 667	5 693	6 210	6 210	-517	74 525	11 040
249-7	Gbg60	4 Peter Keresztes		38 1 rok	1,93	1,78	423 623	25 726	677		2 144	3 874	3 355	3 871	3 871	-516	46 447	11 148
249-8	Gbg60	4 Dan Olsson		31 1 rok	1,75	1,50	355 604	23 327	752		1 944	3 396	2 960	3 496	3 496	-536	41 958	11 471
249-9	Gbg60	3 Ingrid Selander		72 3 rok	3,08	3,26	775 511	41 055	570		3 421	6 588	5 638	6 148	6 148	-510	73 775	10 771
249-10	Gbg60	3 Ingemar Abrahamsson		77 3 rok	3,25	3,49	829 366	43 321	563		3 610	6 997	5 991	6 415	6 415	-435	76 982	10 771
249-11	Gbg60	3 Martin Fredholm		38 1 rok	1,93	1,74	413 391	25 726	677		2 144	3 832	3 325	3 871	3 871	-545	46 447	10 879
249-12	Gbg60	3 Mattias Jonasson		31 1 rok	1,75	1,46	347 257	23 327	752		1 944	3 362	2 936	3 496	3 496	-560	41 958	11 202
249-13	Gbg60	2 Britta Leime		72 3 rok	3,08	3,18	756 124	41 055	570		3 421	6 509	5 582	6 148	6 148	-565	73 775	10 502
249-14	Gbg60	2 Monica Lundberg		77 3 rok	3,25	3,40	808 632	43 321	563		3 610	6 912	5 921	6 415	6 415	-494	76 982	10 502
249-15	Gbg60	2 Tord Hansson		38 1 rok	1,93	1,70	403 158	25 726	677		2 144	3 790	3 296	3 871	3 871	-574	46 447	10 609
249-16	Gbg60	2 Gösta Sanfridsson		31 1 rok	1,75	1,43	338 909	23 327	752		1 944	3 328	2 913	3 496	3 496	-584	41 958	10 933
249-17	Gbg60	1 Brf Gibraltarvägen 60 - 62		77 3 rok	3,25	3,25	771 311	43 321	563		3 610	6 760	5 815	6 323	6 323	-508	75 878	10 017
249-18	Gbg60	1 E Grindal / AM Grindal		72 3 rok	3,08	3,04	721 226	41 055	570		3 421	6 366	5 483	6 056	6 056	-573	72 671	10 017
249-19	Gbg60	1 Johanna Hallin		38 1 rok	1,93	1,62	384 740	25 726	677		2 144	3 715	3 244	3 779	3 779	-535	45 343	10 125
249-20	Gbg60	1 Thomas Hallengren		31 1 rok	1,75	1,36	323 884	23 327	752		1 944	3 266	2 870	3 404	3 404	-535	40 853	10 448
248-1	Gbg62	5 Gustaf Bondeson		74 3 rok	3,21	3,69	876 759	42 721	577		3 560	7 140	6 056	6 436	6 436	-370	77 236	11 848
248-2	Gbg62	5 Birgit Palmgren		31 1 rok	1,75	1,53	363 952	23 340	753		1 945	3 431	2 985	3 614	3 614	-629	43 366	11 740
248-3	Gbg62	4 Christina Björk		74 3 rok	3,21	3,61	856 832	42 721	577		3 560	7 059	6 009	6 436	6 436	-427	77 236	11 579
248-4	Gbg62	4 B Skans		75 3 rok	3,22	3,48	828 020	42 974	573		3 581	6 962	5 948	6 490	6 490	-542	77 882	11 040
248-5	Gbg62	4 Allan Edelhjält		38 1 rok	1,93	1,78	423 623	25 726	677		2 144	3 874	3 355	3 990	3 990	-536	47 884	11 148
248-6	Gbg62	4 Markus Kocken		32 1 rok	1,80	1,54	367 075	23 993	750		1 999	3 498	3 049	3 668	3 668	-619	44 012	11 471
248-7	Gbg62	3 Ulla Axelsson		74 3 rok	3,21	3,52	836 906	42 721	577		3 560	6 977	5 952	6 436	6 436	-484	77 236	11 310
248-8	Gbg62	3 C Carlsson		75 3 rok	3,22	3,40	807 824	42 974	573		3 581	6 880	5 890	6 490	6 490	-600	77 882	10 771
248-9	Gbg62	3 P Sörin		38 1 rok	1,93	1,74	413 391	25 726	677		2 144	3 832	3 325	3 990	3 990	-665	47 884	10 879
248-10	Gbg62	3 S-E Bröms		32 1 rok	1,80	1,51	358 459	23 993	750		1 999	3 463	3 024	3 668	3 668	-644	44 012	11 202
248-11	Gbg62	2 Jörgen Hjerpe		74 3 rok	3,21	3,44	816 980	42 721	577		3 560	6 896	5 895	6 436	6 436	-541	77 236	11 040
248-12	Gbg62	2 Gull Eckerström		75 3 rok	3,22	3,31	787 629	42 974	573		3 581	6 797	5 832	6 490	6 490	-658	77 882	10 502
248-13	Gbg62	2 Anders Kristoffersson		38 1 rok	1,93	1,70	403 158	25 726	677		2 144	3 790	3 296	3 990	3 990	-694	47 884	10 609
248-14	Gbg62	2 Valter Nordh		32 1 rok	1,80	1,47	349 842	23 993	750		1 999	3 428	2 999	3 668	3 668	-668	44 012	10 933
248-15	Gbg62	1 Nils Blomqvist		74 3 rok	3,21	3,29	781 112	42 721	577		3 560	6 750	5 793	6 436	6 436	-644	77 236	10 556
248-16	Gbg62	1 Laleh Jamali		75 3 rok	3,22	3,16	751 277	42 974	573		3 581	6 649	5 729	6 351	6 351	-623	76 214	10 017
248-17	Gbg62	1 David Flamm		38 1 rok	1,93	1,62	384 740	25 726	677		2 144	3 715	3 244	3 898	3 898	-654	46 772	10 125
248-18	Gbg62	1 Alexandra Arcari Gimdal		32 1 rok	1,80	1,41	334 332	23 993	750		1 999	3 365	2 955	3 575	3 575	-620	42 900	10 448
248-21	Gbg 62	5 Lene Chidekel		115 4 rok	4,36	5,21	1 238 664	58 090	505		4 841	9 899	8 381	8 920	8 920	-538	107 034	10 771
248-19		Mohseni Nasseredin Butik		44						57 936	4 828						57 936	
248-20		Bobos konditori		45						48 151	4 013						48 151	
248-22		Ölands glass		62						66 352	5 529						66 352	
				2337		100,00	23 761 236	1 332 949	610	172 439	111 079	208 104	178 997	200 696	-21 700	2 580 797	10 870	
				2186			23 761 236											

X = HYRESGÅSTER

INSATS 30-21-53-053
INSATS 30-144-995
INSATS 30-771-311-44

23.361.239,44

16.02.19.18 KÖPT DEN 29 OKT 2021.226

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

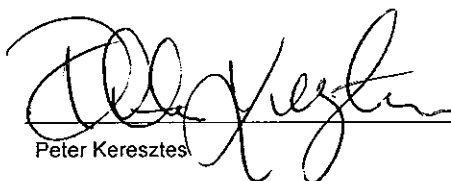
Göteborg 2003-05-06



Lovisa Andersdotter



Dan Olsson



Peter Keresztes

H. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 60-62*, org nr 769608-8488, i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2003-05-06.

Besiktningsprotokoll (Arne Gustafsson Konsult) från 2003-02-25.

Köpekontrakt (utkast).

Stadgar.

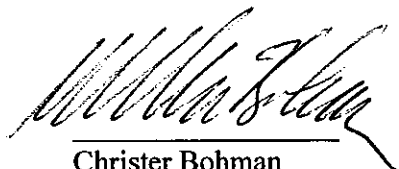
Registreringsbevis.

Offererade räntor (muntlig information från Bjurfors Göteborg).

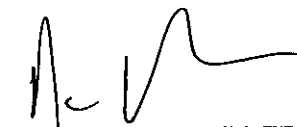
Driftkostnadsrapport (statistik av mediakostnader från fastighetsägaren).

FDS-utdrag.

Stockholm 2003-05-15



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

Av boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.