

EKONOMISK PLAN

Riksbyggens

Bostadsrättsförening

Ångaren Artemis

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggens Bostadsrättsförening Ångaren Artemis, Göteborg kommun,
Västra Götalands län*

Organisationsnummer 769608-4800

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
 - D. Preliminär finansieringsplan
 - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
 - F. Redovisning av lägenheterna
 - G. Övriga upplysningar
 - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2002-06-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i mars 2008 och avslutas i april 2008.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2006.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2006-11-09 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om bostadsbyggnadssubvention (räntebidrag).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Göteborg Sannegården 42:1

Adress: Ångaren Ernas Gata 7-13, Ångare Indias Gata 8-12
417 60 Göteborg

Tomtarea: 4 255,7 m²

Bostadsarea: 5 430,0 m²

Byggnadernas antal och utformning: Två huskroppar på fyra respektive fem våningar ovan mark. I källarplan finns garage samt cykelförråd.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Göteborg Energis värmeverk.

Värmecentral för produktion av varmvatten är belägen i hus 2, Ångaren Indias Gata 8.

Hissar 6 st

Anslutningar till kabel-TV, bredband och telefoni.

Gemensamma utrymmen

1 st grovtvättstuga belägen i markplan

1 st samlingslokal

Parkering redovisas i avsnitt F

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av gång och cykelbana och del av garage.

Föreningen beräknas svara för 44 % av driftskostnaderna.

Servitut

Servitutsavtal kommer att inrättas, vilket innebär att åtta av Riksbyggens Brf Ångaren Artemis 55 garageplatser kommer att disponeras av Riksbyggens Brf Ångaren India.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongpålar till fast botten.
Stomme	Betong
Yttervägg	Fasadputs på isolerskivor, regelstomme, mineralull, plastfolie och invändig gipsskiva.
Yttertak	Papptäckning på råspont.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburen värme via radiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluft. Förvärmad tilluft via tilluftsdon vid radiatorer.
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i källaren

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré Golv	Parkett
Vardagsrum Golv	Parkett
Sovrum Golv	Parkett
Klädkammare/Förråd Golv	Parkett
Kök Golv Utrustning	Parkett Glaskeramikhäll. Mikrovågs- och inbyggnadsugn. Kyl, frys och diskmaskin.
WC/dusch/tvätt Golv Utrustning	Klinker Badkar. Vägghängd WC och handfat. Tvättmaskin och torktumlare.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa.

Byggförsäkring lämnas av Bostadsgaranti

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	20 837 000 kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt:	181 400 000 kr
Överfinansiering	148 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	202 385 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas till 68 000 000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termins- säkring
Lån 1	15 000 000 kr	Pantbrev	4,3	2	Serie	<input type="checkbox"/>
Lån 2	27 000 000 kr	Pantbrev	4,41	3	Serie	<input checked="" type="checkbox"/>
Lån 3	24 700 000 kr	Pantbrev	4,49	5	Serie	<input checked="" type="checkbox"/>

Lån markerade med är terminssäkrade inom angiven bindningstid

Summa lån	66 700 000 kr
Insatser	135 685 000 kr
Summa finansiering	202 385 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda november månad 2006.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder

4 126 800 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

Övriga intäkter

Hyror bilplatser exkl. moms

451 200 kr

Bostadsbyggnadssubvention (räntebidrag) beräknade enligt SFS 1992:986* med hänsyn till budget prop 2006/07:1. Beräknat bidragsunderlag 50 270 000 kr

252 000 kr

SUMMA INTÄKTER

(3,581%)

4 830 000 kr

* Bidrag lämnas med en procentuell andel av en schablonberäknad räntekostnad. Bidragsandelen för en nybyggnad är 30 % av den schablonberäknade räntekostnaden. Den schablonberäknade räntekostnaden utgörs av bidragsunderlaget som multipliceras med en av Boverket bestämd subventionsränta. Om bidragsunderlaget är större än de lån som bostadsrättsföreningen tagit upp för att finansiera nybyggnaden, får föreningen inte bidrag till mellanskillnaden. Vid uträkningen av räntebidraget har hänsyn tagits till budget prop. 2006/07:1, vilket innebär att bidraget trappas ner från och med 2007 och är helt avskaffat 2012.

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor

2 943 500 kr

Amorteringar

74 600 kr

Driftskostnader inkl. uppvärmning inkl. moms i förekommande fall

1 621 000 kr

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning, serviceavtal

Föreningens administration

Vattenförbrukning

Uppvärmning

Elförbrukning

Renhållning/sophämtning

Sotning

Trapp- och källarstädning

Utestädning (inkl snöröjning)

Hisservice

Försäkringar

Gemensamhetsanläggning

Kabel-TV

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Bostadsrättshavarens individuella kostnader för hushållsel och internet abonnemang.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt* - kr

Inkomstskatt** - kr

SUMMA KOSTNADER 4 639 100 kr

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering. 190 900

SUMMA 4 830 000 kr

*) För första t o m femte kalenderåret efter fastställt värdeår utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsskatt på bostäder.

**) Enligt budget prop. 2006/07:1 avskaffas inkomstskatt för bostadsrättsföreningar.

Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3

År	Ränta	Avgår räntebidrag	Netto räntekostnader	Amort.	Summa
1	2 943 500	-252 000	2 691 500	74 600	2 766 100
2	2 940 100	-179 000	2 761 100	84 000	2 845 100
3	2 936 200	-119 000	2 817 200	94 500	2 911 700

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal					Beräknad tidpunkt för inflyttning
	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	S:a	
Hus 1	8	13	4	3	28	1:a kvartalet 2008
Hus 2	4	14	1		19	1:a kvartalet 2008
Hus 3	2	4	4		10	1:a kvartalet 2008
Summa	14	31	9	3	57	

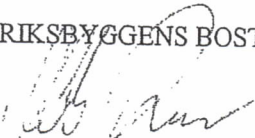
Biluppställning antal platser						Anm.
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser		
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak	
	47					

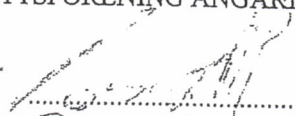
G. Övriga upplysningar

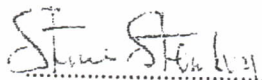
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda på digitala ritningar

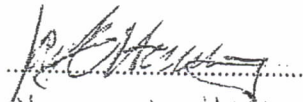
Göteborg 2006-11-27

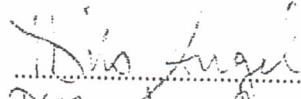
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÅNGAREN ARTEMIS


.....
Mats Arnsmar


.....
Bernt Sabel


.....
Sture Stenberg


.....
Jan-Erik Hallberg


.....
Nils Angel

..... har denna dag enligt
S. 12 i bostadslagen (1991:314)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Ångaren Artemis
i Göteborgs kommun, betygas
Sundsvail 5/12 2006

Rensören Popovic

H.

INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Ångaren Artemis

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 2006-11-27 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 den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

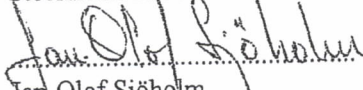
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

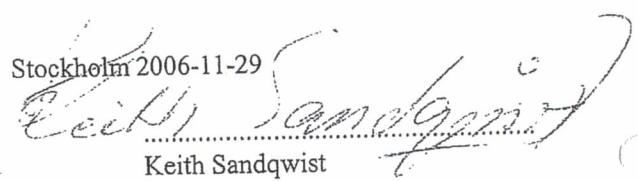
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2006-11-28
- Stadgar, registrerade hos PRV 2004-04-21
- Ansökan om bidragsbeslut till länsstyrelsen
- Riksbyggenavtal upprättat 2006-11-09
- Avtal om fastighetsreglering, 2002-08-19
- Kreditoffert 2006-02-21

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

Stockholm 2006-11-29


Jan-Olof Sjöholm
Kungsholmstorg 3A
112 21 Stockholm

Stockholm 2006-11-29


Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 Norsborg

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter bostäder	4 126 800	4 209 300	4 293 500	4 379 400	4 467 000	4 556 300	Ökning 2% per år
Årshyror bostäder	-	-	-	-	-	-	Ökning 2% per år
Årsavgifter lokaler	-	-	-	-	-	-	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	-	-	-	-	-	-	Ökning 2% per år
Hyror biplatser	451 200	460 200	469 400	478 800	488 400	498 200	Ökning 2% per år
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	Ökning 2% per år
Räntebidrag	252 000	179 000	119 000	53 000	-	-	Ökning 2% per år
Summa intäkter	4 830 000	4 848 500	4 881 900	4 911 200	4 955 400	5 054 500	Avveckling av räntebidrag enl. prop. 2006/07:1
Kostnader							
Räntor	2 943 500	2 940 100	2 936 200	2 929 200	2 924 200	2 945 700	2 905 400
Amorteringar	74 600	84 000	94 500	106 400	119 700	134 700	243 300
Driftkostnader	1 621 000	1 653 400	1 686 500	1 720 200	1 754 600	1 789 700	1 976 000
Fastighetskost	-	-	-	-	-	150 200	331 600
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-
Red. av upplåtelseavgift	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	4 639 100	4 677 500	4 717 200	4 755 800	4 798 500	5 020 300	5 456 300
Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering							
	190 900	171 000	164 700	155 400	156 900	34 200	124 200
SUMMA	4 830 000	4 848 500	4 881 900	4 911 200	4 955 400	5 054 500	5 580 500
Ackumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar							
	190 900	361 900	526 600	682 000	838 900	873 100	997 300
Antaganden							
Subventionsrätten år 1 har antagits vara 3,96 % .							
Utgiftsrätten år 1 för lån 1 har antagits vara 4,3 % . Vid konvertering år 2 och 4 har utgiftsrätten antagits vara 4,3 % .							
Utgiftsrätten år 1 för lån 2 har antagits vara 4,41 % . Vid konvertering år 3 och 6 har utgiftsrätten antagits vara 4,4 % .							
Utgiftsrätten år 1 för lån 3 har antagits vara 4,49 % . Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsrätten antagits vara 4,5 % .							
Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.							
Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.							

Ökning 2 % / år
Enl. 2006 års taxeringsvärde

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond samt avskrivningar.

Inflationsantagande 2% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	1	2	3	4	5	6	11
År	4 126 800	4 209 400	4 304 600	4 396 400	4 466 900	4 556 300	5 030 600
Årsavgifter nominellt		2,002	2,262	2,133	1,604	2,001	10,410
Nettoökning %							*)

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	1	2	3	4	5	6	11
År	4 126 800	4 208 900	4 453 600	4 813 800	4 883 600	5 217 000	5 681 500
Årsavgifter nominellt		1,989	5,814	8,088	1,450	6,827	8,904
Nettoökning %							*)

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	1	2	3	4	5	6	11
År	4 126 800	4 208 900	4 603 100	5 231 900	5 301 000	5 878 500	6 333 800
Årsavgifter nominellt		1,989	9,366	13,660	1,321	10,894	7,745
Nettoökning %							*)

Inflationsantagande 3% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	1	2	3	4	5	6	11
År	4 126 800	4 221 100	4 328 600	4 433 300	4 517 300	4 628 400	5 210 700
Årsavgifter nominellt		2,285	2,547	2,419	1,895	2,459	12,581
Nettoökning %							*)

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	1	2	3	4	5	6	11
År	4 126 800	4 220 600	4 477 600	4 850 700	4 934 000	5 289 100	5 861 600
Årsavgifter nominellt		2,273	6,089	8,333	1,717	7,197	10,824
Nettoökning %							*)

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	1	2	3	4	5	6	11
År	4 126 800	4 220 600	4 627 100	5 268 800	5 351 400	5 950 600	6 513 900
Årsavgifter nominellt		2,273	9,631	13,868	1,568	11,197	9,466
Nettoökning %							*)

*) År 11 jämfört med år 6