

201011263627

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
 2. Beskrivning av fastigheten
 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 4. Finansieringsplan
 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
 7. Redovisning av lägenheterna
 8. Ekonomisk prognos
 9. Känslighetsanalys
 10. Särskilda förhållanden
- Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2010-11-26

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bishop Alumno som registrerats hos Bolagsverket 2010-11-12 och har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för studerande med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i november 2010. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara normalvärden för denna typ av fastighet.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan.

201011263628

(V) = Vita huset, (R) = Röda huset

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Gårda 23:12
Adress	Vädursgatan 1-3, 412 50 Göteborg
Bostadsarea	2 142,5 m ²
Övrig area	<u>726,5 m²</u>
Total area	2 869,0 m ²
Byggnadens utformning	2 Flerbostadshus. Det Röda Huset har med sex våningar samt källare. Vita huset har tre våningar.
Byggnadsår	Husen byggdes ca 1929 (V) samt ca 1988 (R)
Gällande planbestämmelser	Planer, Stadsplan 1987-11-18 (1480K-II-3677). Bestämmelser, Byggnadsminne 1986-12-09 (1480K-XXI-189)
Byggnadslov	Studentbostäder
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde på 28 059 000 kr.
Typkod	Fastigheten har typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Gemensamma anordningar och installationer	
Gårdsplan	Innegård
Källarplan	Källare med lägenhetsförråd, apparatrum samt parkering i två plan i Röda Huset.

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BISHOP ALUMNO
Vådursgatan 1-3, 412 50 Göteborg
Organisations nr 769622-3168

(V) = Vita huset, (R) = Röda huset

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Kryprumsgrund (V), Betong (R)
Stomme	Trä (V), Betong (R)
Bjälklag	Trä (V), Betong (R)
Fasader	Trä (V), Tegel (R)
Yttertak	Tegel (V), Plåt (R)
Fönster	3-glasfönster (V), (R)
Balkonger/terrasser	1 st (R)
Hiss	Hiss i entré (R)
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme via fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett/Linoleum	Målat/Tapet
Kök	Parkett/Linoleum	Målat/Tapet
Badrum	Klinker/Plastmatta	Kakel/Våtrumstapet
Utrustning i kök	Kyl/frys, spis och skåpinredning.	
Utrustning i badrum	Dusch, tvättställ och wc-stol.	

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BISHOP ALUMNO
Vädursgatan 1-3, 412 50 Göteborg
Organisations nr 769622-3168

201011263631

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Bishop Alumno org nr 769622-3168 är slutligt känd och uppgår till en summa om 96 750 000 kronor. Föreningen förvärvar fastigheten Göteborg Gårda 23:12 genom att förvärva samtliga aktier i IHM Studentbostäder AB. Utöver köpeskillingen finns reserverade belopp för en entreprenad, övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsulutarvoden.

Kostnadslag	(kr)
Köpeskillning	96 750 000 kr
Lagfart	420 000 kr
Fond	7 500 000 kr
Försäljnings- & administrativa kostnader	1 175 000 kr
Föreningsbildning	295 000 kr
Totalt	106 140 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande räntevillkor i oktober 2010. I avsnitt 9 finns en känslighetsanalys som påvisar hur föreningens avgift ändras om den rörliga räntan ökar två procentenheter utöver den antagna räntan i denna kalkyl. Föreningen har även en budgetreserv enligt pkt 5.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån	12 000 000 kr	3,00%	360 000 kr	35 000 kr	Rörlig
Lån	12 000 000 kr	4,00%	480 000 kr	0 kr	2 år
Lån	11 000 000 kr	5,00%	550 000 kr	0 kr	5 år
Summa lån	35 000 000 kr				
Insatser	71 140 000 kr				
Totalt	106 140 000 kr		1 390 000 kr	35 000 kr	

201011263632

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 317 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsskatten avser fastighetsskatt för år 2011.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,3% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 425 000 kr	497
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	75 000 kr	26 kr
Ekonomisk förvaltning	75 000 kr	26 kr
Fastighetsskötsel/städning	125 000 kr	44 kr
Försäkring	55 000 kr	19 kr
Renhållning/sophantering	93 750 kr	33 kr
Vatten/avlopp/el	120 000 kr	42 kr
Värme bostäder/lokaler	295 000 kr	103 kr
Övrigt	70 000 kr	24 kr
Summa	908 750 kr	317 kr
Samfällighet/Tomrättsavgäld	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	97 650 kr	34 kr
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	84 177 kr	29 kr
Totalt	2 515 577 kr	877 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	1 590 077 kr
Hysesintäkter	925 500 kr
Totalt	2 515 577 kr

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BISHOP ALUMNO
Vädursgatan 1-3, 412 50 Göteborg
Organisations nr 769622-3168

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 76 stycken till antalet. Ytan är angiven som BOA och har inte varit föremål för kontrollmätning. Se redovisning på nedan.

Lägenhetsnummer	Vånplan	Hus	Anta I rum	Typ	Yta Ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg. (kr)	Årsavg (kr/mån)
2101	0	Vita	1	rok	26,3	0,96%	689000	15328	1277
2102	0	Vita	1	rok	25,4	0,93%	689000	14803	1234
2103	0	Vita	1	rok	25,6	0,94%	689000	14920	1243
2104	0	Vita	1	rok	26,1	0,96%	689000	15211	1268
2105	0	Vita	1	rok	26,0	0,95%	689000	15153	1263
2106	0	Vita	1	rok	26,0	0,95%	689000	15153	1263
2107	0	Vita	1	rok	25,8	0,95%	678000	15036	1253
2108	0	Vita	1	rok	25,6	0,94%	598000	14920	1243
2109	0	Vita	1	rok	31,0	1,14%	978000	18067	1506
2110	0	Vita	1	rok	29,5	1,08%	998000	17193	1433
2111	0	Vita	1	rok	31,2	1,14%	837000	18184	1515
2112	0	Vita	1	rok	31,4	1,15%	824000	18300	1525
2113	0	Vita	1	rok	31,2	1,14%	822000	18184	1515
2114	0	Vita	1	rok	31,5	1,15%	819000	18358	1530
2115	0	Vita	1	rok	31,5	1,15%	819000	18358	1530
2116	0	Vita	1	rok	31,5	1,15%	819000	18358	1530
2117	0	Vita	1	rok	31,0	1,14%	790000	18067	1506
2118	1	Vita	1	rok	20,5	0,75%	649500	11948	996
2119	1	Vita	1	rok	20,1	0,74%	649500	11714	976
2120	1	Vita	1	rok	20,0	0,73%	649500	11656	971
2121	1	Vita	1	rok	20,5	0,75%	649500	11948	996
2122	1	Vita	1	rok	20,5	0,75%	649500	11948	996
2123	1	Vita	1	rok	19,0	0,70%	649500	11073	923
2124	1	Vita	1	rok	19,0	0,70%	649500	11073	923
2125	1	Vita	1	rok	20,5	0,75%	649500	11948	996
2126	1	Vita	1	rok	20,5	0,75%	649500	11948	996
2127	1	Vita	1	rok	20,5	0,75%	649500	11948	996
2128	1	Vita	1	rok	20,3	0,74%	649500	11831	986
2129	1	Vita	1	rok	20,8	0,76%	649500	12122	1010
2130	1	Vita	1	rok	19,7	0,72%	649500	11481	957
2131	1	Vita	2	rok	48,8	1,79%	1600000	28441	2370
2132	1	Vita	2	rok	48,0	1,76%	1450000	27975	2331
2141	2	Röda	1	rok	31	1,14%	826000	18067	1506
2142	2	Röda	1	rok	28	1,03%	826000	16319	1360
2143	2	Röda	1	rok	28	1,03%	826000	16319	1360
2144	2	Röda	1	rok	33	1,21%	826000	19233	1603
2145	2	Röda	2	rok	52,5	1,92%	1580000	30597	2550
2146	2	Röda	1	rok	28	1,03%	798000	16319	1360
2147	2	Röda	1	rok	28	1,03%	798000	16319	1360
2148	2	Röda	1	rok	31	1,14%	798000	18067	1506
2151	3	Röda	1	rok	31	1,14%	840000	18067	1506
2152	3	Röda	1	rok	28	1,03%	840000	16319	1360

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BISHOP ALUMNO
Vildursgatan 1-3, 412 50 Göteborg
Organisations nr 769622-3168

201011263635

Lägenhetsnummer	Vån plan	Hus	Anta l rum	Typ	Yta Ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
2153	3	Röda	1	rok	28	1,03%	840000	16319	1360
2154	3	Röda	1	rok	33	1,21%	896000	19233	1603
2155	3	Röda	2	rok	52,5	1,92%	1548000	30597	2550
2156	3	Röda	1	rok	28	1,03%	812000	16319	1360
2157	3	Röda	1	rok	28	1,03%	812000	16319	1360
2158	3	Röda	1	rok	31	1,14%	812000	18067	1506
2161	4	Röda	1	rok	31	1,14%	855000	18067	1506
2162	4	Röda	1	rok	28	1,03%	855000	16319	1360
2163	4	Röda	1	rok	28	1,03%	855000	16319	1360
2164	4	Röda	1	rok	33	1,21%	909000	19233	1603
2165	4	Röda	2	rok	52,5	1,92%	1564000	30597	2550
2166	4	Röda	1	rok	28	1,03%	824000	16319	1360
2167	4	Röda	1	rok	28	1,03%	824000	16319	1360
2168	4	Röda	1	rok	31	1,14%	824000	18067	1506
2171	5	Röda	1	rok	31	1,14%	870000	18067	1506
2172	5	Röda	1	rok	28	1,03%	870000	16319	1360
2173	5	Röda	1	rok	28	1,03%	870000	16319	1360
2174	5	Röda	1	rok	33	1,21%	923000	19233	1603
2175	5	Röda	2	rok	52,5	1,92%	1579000	30597	2550
2176	5	Röda	1	rok	28	1,03%	863000	16319	1360
2177	5	Röda	1	rok	28	1,03%	863000	16319	1360
2178	5	Röda	1	rok	31	1,14%	863000	18067	1506
2181	6	Röda	1	rok	31	1,14%	885000	18067	1506
2182	6	Röda	1	rok	28	1,03%	885000	16319	1360
2183	6	Röda	1	rok	28	1,03%	885000	16319	1360
2184	6	Röda	1	rok	33	1,21%	938000	19233	1603
2185	6	Röda	2	rok	52,5	1,92%	1597000	30597	2550
2186	6	Röda	1	rok	28	1,03%	878000	16319	1360
2187	6	Röda	1	rok	28	1,03%	878000	16319	1360
2188	6	Röda	1	rok	31	1,14%	878000	18067	1506
LOKAL-A-B	7	Röda PH	1	LO	412	15,10%	6180000	240117	20010
LOKAL-B	2	Vita	1	LO	118	4,33%	1800000	68771	5731
LOKAL-C	3	Vita	1	LO	55,5	2,03%	832500	32346	2695
Totalt lgh					2728	100%	71140000	1590077	132506
Lokaler/restaurang					139			352500	
Garage 20 st								480000	
Övriga hyresintäkter/telemast								93000	
Totalt					2869			925500	

* LOKAL får upplåtas med annat syfte än studentboende.

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BISHOP ALUMNO
Vädursgatan 1-3, 412 50 Göteborg
Organisations nr 769622-3168

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
Är	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	1590077	1621879	1654316	1687402	1721150	1755573	1938295
Hysesintäkter	925500	944010	962890	982148	1001791	1021827	1128179
Summa	2515577	2565889	2617206	2669550	2722941	2777400	3066474
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	908750	926925	945464	964373	983660	1003333	1107761
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	97650	99603	101595	103627	105700	107813	107813
Yttre fond	84177	85861	87578	89329	91116	92938	102611
Summa	1090577	1112389	1134636	1157329	1180476	1204085	1318186
Kapitalkostnader							
Låneräntor	1390000	1388950	1387900	1386850	1385800	1384750	1384750
Amorteringar	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000
Summa	1425000	1423950	1422900	1421850	1420800	1419750	1419750
Årsresultat	0	29550	59670	90371	121666	153565	328538
Likviditet							
Ingående fond	7500000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	7500000	7529550	7589220	7679591	7801257	7954822	9226160
Ackumulerad yttre fond	0	84177	170038	257615	346945	438060	995690
Likviditet	7500000	7613727	7759258	7937207	8148202	8392883	9

201011263637

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 583 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens i den ekonomiska planen antagna ränta.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Punkt 6-8 visar hur avgiften påverkas vid olika anslutningsgrader. Analysen baseras på en antagen hyresintäkt om 1400 kr per kvm.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	583 kr	0,00%
Rörliga räntor + 2%	88 kr	15,09%
El, vatten och värme +25%	38 kr	6,52%
Hyresintäkt - 30%	102 kr	17,46%
Ökad beläning 10% av taxeringsvärde	31 kr	5,29%
70 % anslutning	-10 kr	-1,80%
80 % anslutning	-7 kr	-1,20%
90 % anslutning	-3 kr	-0,60%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

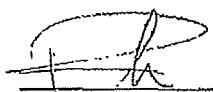
Inflations prognos (kr/m ²)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	333	343	353	364	375	386	448
Övriga kostnader	589	589	589	589	589	589	589
Hyresintäkter	339	349	360	371	382	393	456
Avgift	583	583	582	582	582	582	581

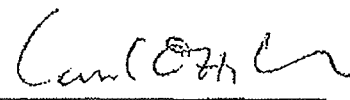
201011263638

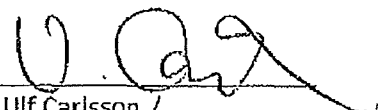
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Föreningen fakturerar respektive bostadsrättshavare separat för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2010-11-19


/ Robert Eriksson /


/ Carl-Otto Lange /


/ Ulf Carlsson /

Bilagor

A. Enlig bostadsrättslagen föreskrivet intyg

201011244417

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bishop Alumno, org.nr. 769622-3168, i Göteborgs kommun, 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 av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas sjuttiotvå lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

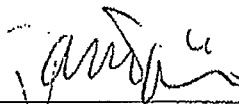
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, besiktningssprotokoll, allmän fastighetsinformation och taxeringsinformation från Lantmäteriverket, lägenhetsdisposition, aktieöverlåtelseavtal och protokoll fört vid föreningsstämma.

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

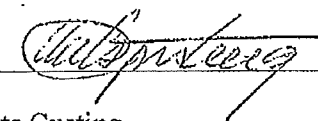
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2010-11-22

Växjö 2010-11-22



Jan Åglöv
ÅGLÖV KONSULT
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Mats Gusting
EMGE Mats Gusting AB
Budkavlevägen 19
352 46 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.