

- A** Allmänna förutsättningar
- B** Beskrivning av fastigheten
- C** Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering
- D** Finansieringsplan
- E** Beräkning av föreningens kostnader
- F** Beräkning av föreningens årliga intäkter
Bilagor: Känslighetsanalys
Andelstabell
- G** Särskilda förhållanden
- H** Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Kompassgatan 13 A-E
Göteborgs kommun, betygas
Sundsvall 2005

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kompassgatan 13 A – E (769611-1405) som har registrerats hos Bolagsverket, 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 ett flerbostadshus i tre våningar med vind. Bostadshuset inrymmer totalt 30 st. bostadslägenheter.

Huset som är beläget i gamla Masthugget i Göteborg är uppfört 1932 och är ROT-renoverat 1974 då bl.a. byte av stammar för vatten och avlopp samt el utfördes. Även kök och badrum renoverades i samband med detta.

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 driftskostnader.

Driftkostnaderna är uppskattade till 340 kr / m².

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till mars 2005.

Angivna ytor i denna ekonomiska plan är hämtade från gällande hyreskontrakt.

Bostadsrättsföreningen Kompassgatan 13 A-E
769611-1405
Göteborgs kommun

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Göteborg Stigberget 24 :3

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Kompassgatan 13 A - E i Göteborg

Tomtens areal: 1 259 kvm

Bostadsarea 1 216 kvm
Lokalarea 35 kvm

Byggnadernas utformning: På tomten finns 1 st. tre våningars bostadshus med oinredd vind. Byggnaden är uppförd 1932 med bra bostadsläge i det attraktiva gamla Masthugget

Servitut/nyttjanderätt: Fastigheten Stigberget 24:3 belastas av följande servitut och nyttjanderätter:
Underjordisk spillvattentunnel 14-lm1-88/84917.1 Last
Sophus 14-lm1-88/84816.1 Förmån

Taxeringsvärde, avser Bostäder 9 248 000 Kr
2004 - 2006 Lokaler 94 000 Kr

Hänsyn ej tagen till dämpningsregeln
320

Typkod:

Försäkring: Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring på fastigheterna. (Anbud under infordrande).

Gemensamma anordningar och utrymmen

Elcentral
Värmecentral
Sophus med delvis källsortering
Vindsförråd
2 st. tvättstugor med tillhörande torkrum samt 1 st. mangelrum
5 st. trapphus.
2 st. cykelrum

Bostadsrättsföreningen Kompassgatan 13 A-E
769611-1405
Göteborgs kommun

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av asfalterade gångytor. På tomten finns också ett sophus samt utvändigt förråd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundmurar till berg
Källarväggar:	Massiva tegelväggar
Bjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Trä
Tak:	Trätakstolar med yttertak av tegel
Fönster:	2-glasfönster
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg
Övrigt:	Trappor och vilplan av sten samt trä

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Gasspis, kyl / frys, målade skåpsnickerier, golv med linoleum / trä. Målade / tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Kaklade badrum med dusch, samt tvättställ Golv med plastmatta.
Invändiga golv	Linoleum, parkett eller trägolv
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet / målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Vinden inrymmer lägenhetsförråd.

Källarvåningen innehåller teknikutrymmen samt tvättstugor, cykelrum samt förråd för uthyrning.

Fastighetens skick

Fastighetens skick redovisas i bilagt protokoll.

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 och stadsgas.
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 2005-01-20

Åsa Ekman

Melina Malmberg

Peter Tovesson

[REDACTED]

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	9 248 000	98,99
Lokaler	94 000	1,01

[REDACTED]

Schablonintäkt 280 260

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	12 800 000
Föreningsbildning	281 250
Lagfart	192 825
Fondering	3 200 000
Pantbrev	66 000

D FINANSIERINGSPLAN

Lån

Nytt lån 3 300 000

[REDACTED]

3,90%	128 700	75 000
	128 700	75 000

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Känslighetsanalys

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

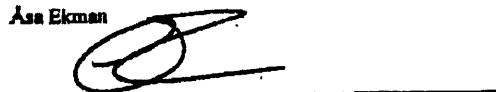
Kapitalkostnader	203 700	207 225	210 450	213 375	216 000	218 325	225 450
Driftkostnader	425 000	437 750	450 883	464 409	478 341	492 691	571 164
Avsättning till fond för yttre underhåll	28 026	28 867	29 733	30 625	30 634	31 553	36 578
Övriga kostnader	89 617	92 305	95 074	97 927	100 864	103 890	120 437
	6 040	6 221	6 408	6 600	6 798	7 002	8 117
Hyresintäkter							

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 och stadsgas.
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 2005-01-20


Asa Ekman


Peter Tovesson


Melina Malmberg

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 Kompassgatan 13 A-E*, org nr 769611-1405, 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 2005-01-20.

Besiktningssprotokoll från 2004-12-02 (Arne Gustafsson Konsult AB).

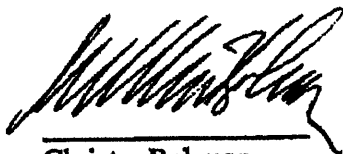
Köpekontrakt.

Stadgar.

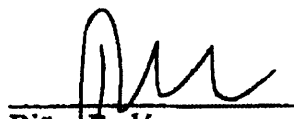
Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

Stockholm 2005-02-07



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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