

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

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker den 1 juni 2007.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Mölndal Kräftan 8
Adress	Frejagatan 7-9, Lammevallsgatan 42, Tvillinggatan 2-4 mfl, 431 43, 431 44 Mölndal
Fastighetens areal	19 159 m ²
Bostadsarea	8 646 m ²
Lokal/förrådsarea	<u>714 m²</u>
Total area	9 360 m ²
Byggnadernas utformning	7 st flerbostadshus med 3 våningar och källare (ej helt nedgrävd), samt en fristående byggnad med kommersiell verksamhet och ett sophus med sortering.
Byggnadsår	1961
Värdeår	1969 (Badrum och stammar renoverade 1997)
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) från 1958-06-30
Taxeringsvärde 2005	48 402 000 kr
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Gemensamma anordningar på tomtmark	
Gårdsplan	Gräsmattor, lekplats, sophus samt asfalterade gångvägar.
Övrig mark	Parkeringsplatser 93 st
<i>Gemensamma utrymmen och installationer</i>	
Källarplan	Källare med lägenhetsförråd, lagerlokaler, cykelförråd, pannrum och tvättstugor
Vind	Finns ej.
Miljöhus/sophus	Fristående byggnad (uppförd 2003)

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålad till fast grund
Stomme	Betong
Fasader	Tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Papp
Fönster	2-glas isolerglas
Trapphus	Trapplopp av terasso med målade väggar
Balkonger	Ja
Öppen spis	ca 24 st
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme, värmeregleringssystem med värmeåtervinning
Ventilation	Självdrag, OVK utförd
El- och VA-anlutning	Kommunal el- resp. VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Parkett/plastmatta	Tapet/målat
Kök	Plastmatta	Tapet/målat
Badrum	Plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Kyl/frys, elspis, kåpa, skåpinredning	
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av badkar/dusch, tvättställ, wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Akelius Fastigheter AB organisationsnummer 556156-0383 är ägare av fastigheten Mölndal, Kräftan 8, ska sälja sin fastighet till Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för en summa om 135.000.000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning	135 000 000 kr	14 423 kr
Lagfartskostnad	764 544 kr	
Pantbrevskostnader	360 000 kr	
Fond	10 000 000 kr	
Föreningsbildning	875 000 kr	
Totalt	146 999 544 kr	15 705 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev som är gemensamt för flertalet fastigheter uppgår till 178.500.000 kr. Pantbrev som följer fastigheten uppgår till 48.000.000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
Lån	22 000 000 kr	4,00%	880 000 kr	0 kr	Rörlig
Lån	22 000 000 kr	4,20%	924 000 kr	0 kr	3 år
Lån	22 000 000 kr	4,40%	968 000 kr	0 kr	5 år
Summa lån	66 000 000 kr				
Övrig kredit	0 kr	3,75%	0 kr	0 kr	1 år
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	80 999 544 kr				
Totalt	146 999 544 kr		2 772 000 kr	0 kr	

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 260 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsskatten avser både bostadsdelen- och lokaldelens fastighetsskatt för år 2007.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhets-/lokalyta.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	2 772 000 kr	296
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	200 000 kr	21 kr
Ekonomisk förvaltning/revision	120 000 kr	13 kr
Fastighetsskötsel/städning	350 000 kr	37 kr
Försäkring	70 000 kr	7 kr
Renhållning/sophantering	180 000 kr	19 kr
Vatten/avlopp/el	380 000 kr	41 kr
Värme	1 000 000 kr	107 kr
Övrigt, kabel TV, hiss, samfällighet mm	130 000 kr	14 kr
Summa	2 430 000 kr	260 kr
Övriga kostnader och avgifter	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	208 020 kr	22 kr
Yttre fond, 0,4% av taxeringsvärde	193 608 kr	21 kr
Totalt	5 603 628 kr	599 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 samt att lokalerna betalar hyra till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas respektive area. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter förbrukning eller ytenhet. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	4 896 917 kr
Hysesintäkter	706 711 kr
Räntebidrag	0 kr
Totalt	5 603 628 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRÄFTAN 8

Frejagatan 7A, 431 44 Mölndal

Organisations nr 769615-6004

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 114 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Antalet lokaler är 4 st. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen på följande sida.

Hyresgäst	Lgh nr	Typ	Via ca (m ²)	Andstal (%)	Andstal	Insats (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)	Ränta Rörfig (%)	Brutto-kostn (kr/år)	Avdr kostn (kr/år)	Netto-kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Nyutbyra (kr/mån)	Diff/ mån (kr)
KARLSTRÖM, MAJ-BRITT	1001	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307	
PETTERSSON, CARINA	1002	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 228	-103	
RINGQVIST, JENNY	1003	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40	
ANDERSSON, TITTI	1004	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40	
JOHANSSON, LILIAN	1005	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307	
WICKSTRÖM, CHRISTINA	1006	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40	
ANDERSSON, TOVE	1007	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307	
PETTERSSON, NISSE	1008	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307	
JOHANSSON, LENNART	1009	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307	
HAGLUND, MARGARETA	1010	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 145	-20	
ZIEGLER, ULRICA	1011	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307	
FALCINI, MARIA	1012	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307	
ALINDER, CLAES-GÖRAN	1013	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40	
MAJCHRZAK, DAVID	1014	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40	
ERICSSON, MARINA	1015	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307	
CARLBERG, MARIA	1016	5ROK	112,0	1,25%	1 009 804	61 049	5 087	4,00%	101 441	30%	89 323	7 444	7 360	84	
BRAGNÄ, ROLAND	1017	7ROK	132,0	1,45%	1 175 346	71 057	5 921	4,00%	118 071	30%	103 967	8 664	8 405	259	
JOHANSSON, ANN-CATRIN	1018	7ROK	132,0	1,45%	1 175 346	71 057	5 921	4,00%	118 071	30%	103 967	8 664	8 157	507	
DAHLÉN, MAGNUS	1019	5ROK	110,0	1,23%	993 250	60 048	5 004	4,00%	99 778	30%	87 859	7 322	7 015	307	
KRÜGER, PIA	1020	5ROK	110,0	1,23%	993 250	60 048	5 004	4,00%	99 778	30%	87 859	7 322	7 015	307	
KARLSSON, ULLA-BRITT	1021	5ROK	110,0	1,23%	993 250	60 048	5 004	4,00%	99 778	30%	87 859	7 322	6 994	327	
GUSTAFSSON, KRISTIN	1022	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 231	-106	
FALK, MARIE	1023	3ROK	73,0	0,85%	686 998	41 533	3 461	4,00%	69 013	30%	60 769	5 064	5 182	-118	
FRONSDAL, BRITT	1024	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 411	-286	
LARSSON, INGRID	1025	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 211	-86	
LUNDOVIST, PETER	1026	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 231	-106	

BOSTADS RÄTTSFÖRENINGEN KRÄFTAN 8

Frejagatan 7A, 431 44 Mölndal

Organisations nr 769615-6004

Hysesgäst	Lgh nr	Typ	Yta ca (m ²)	Andel (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Ränta Rörlig (%)	Brutto-kosm (kr/år)	Avdr	Netto-kosm (kr/år)	Kosm (kr/mån)	Nuv hyra (kr/mån)	Diff/ mån (kr)
MÄNTYLÄ, MARIA-LEENA	1027	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40
SVENSSON;SVEN-ERIK	1028	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 145	-20
BJÖRKENFORS;LENNART	1029	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307
GOLDMAN;HANS-ARNE	1030	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307
HEITMANN;MONICA	1031	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 237	-111
SÖDERMAN; KATARINA	1032	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307
ALATALO;MATTI	1033	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 237	-111
AXELSSON;CARINA	1034	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40
AHLSTRÖM;MARTIN	1035	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 432	-307
PETTERSSON;MALIN	1036	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40
TIBERG;ANN-MARIE	1037	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40
KARLSSON;EULOGIA	1038	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40
GUSTAFSSON; LISA	1039	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 166	-40
TREWE;PAUL	1040	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 210	-85
STEGEUS;STIG	1041	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 207	-82
KRÜGER;GÜNTER	1042	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 216	-91
BÖRJESSON; MAJ-BRITT	2001	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 520	-311
JANSSON; MARIANNE	2002	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 541	-331
BÖRJESSON;TOMMY	2003	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 541	-331
FRÖLUNDA HOCKEY CLUB	2004	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 335	-125
JONZON;DANIEL	2005	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 335	-125
LUNDGREN;ANNIKA	2006	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 269	-59
RIST; ELVE	2007	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 311	-101
BÖRJESSON;INGRID	2008	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 331	-121
BIENGTSSON;DANIEL	2009	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 340	-130
JOHANSSON;INGA	2010	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 319	-109
KJAER;OLE	2011	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 319	-109
STIGBRING; YVONNE	2012	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 319	-109
OHLSSON;BRITT	2013	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 319	-109
EKSTRÖM; MARTIN	2014	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 319	-109
KNAPP;ROSEMARIE	2015	2ROK	59,0	0,71%	571 119	34 528	2 877	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 269	-59
									57 372	30%	50 519	4 210	4 248	-39

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRÄFTAN 8

Frejagatan 7A, 431 44 Mölndal

Organisations nr 769615-6004

Hyresgäst	Lgh nr	Typ	Yta ca (m ²)	Andral (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr)	Ränta Rörlig (%)	Brutto-kostn (kr/år)	Avdr kostn (kr/år)	Netto-kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Nuv fyra (kr/mån)	Diff/ mån (kr)
LUNDIN;INGEBERD	2016	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 339	-130
UNGBERG;ANN-CHRISTINE	2017	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 541	-331
HOLLQVIST;INGEGERD	2018	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 520	-310
SVENSSON;MIKAEL	2019	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 541	-331
NILSSON;AINA	2020	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 269	-59
PEKKALA;ASTRID	2021	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 269	-59
ROHLÉN;CARL	2022	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 339	-129
BROLIN;MATS	2023	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 269	-59
OLTÅNG;EVA	2024	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 520	-310
VAKANT	2025	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 335	-125
MYRDEN; CARINA	2026	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 269	-59
ALBRONDA;MARGARETA	2027	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 269	-59
NORDIN;MAJ-BRITT	2028	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 269	-59
SJÖSTRAND;SARA	2029	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 269	-59
LINDHOLM; CATHARINA	2030	2ROK	59,0	0,71%	571 119	2 877	34 528	4,00%	57 372	30%	50 519	4 210	4 269	-59
OTHMAN;SARBAZ	2031	3ROK	74,0	0,86%	695 275	3 503	42 034	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 388	-263
KJELLSSON;GORAN	2032	3ROK	74,0	0,86%	695 275	3 503	42 034	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 388	-263
TREWE;MARIE	2033	3ROK	74,0	0,86%	695 275	3 503	42 034	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 192	-67
JONASSON; HJÖRDIS	2034	5ROK	110,0	1,23%	993 250	5 004	60 048	4,00%	99 778	30%	87 859	7 322	6 936	386
JOHANSSON;ASTRID	2035	5ROK	110,0	1,23%	993 250	5 004	60 048	4,00%	99 778	30%	87 859	7 322	6 964	358
NILSSON;LARS-GÖRAN	2036	5ROK	110,0	1,23%	993 250	5 004	60 048	4,00%	99 778	30%	87 859	7 322	7 241	81
ALTBACK,SUSANNE	2037	5ROK	116,0	1,29%	1 042 913	5 254	63 050	4,00%	104 767	30%	92 252	7 688	7 226	462
WETTERHOLM;KERSTIN	2038	5ROK	116,0	1,29%	1 042 913	5 254	63 050	4,00%	104 767	30%	92 252	7 688	7 205	482
OLSSON;ULRIKA	2039	5ROK	116,0	1,29%	1 042 913	5 254	63 050	4,00%	104 767	30%	92 252	7 688	7 480	208
LUNDQVIST;HENRIETTE	2040	3ROK	74,0	0,86%	695 275	3 503	42 034	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 188	-63
HESSSEL;EDITH	2041	3ROK	74,0	0,86%	695 275	3 503	42 034	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 101	24
SÖBERSVED;KAJSA	2042	3ROK	74,0	0,86%	695 275	3 503	42 034	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 388	-263
SVENSSON;INGA-MAJ	2043	3ROK	74,0	0,86%	695 275	3 503	42 034	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 192	-67
YOUSRI, SAMI	2044	3ROK	74,0	0,86%	695 275	3 503	42 034	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 121	4
GREPP;INGELA	2045	3ROK	74,0	0,86%	695 275	3 503	42 034	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 272	-147
ZÄHNER;BARBRÖ	2046	3ROK	74,0	0,86%	695 275	3 503	42 034	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 388	-263

BOSTADSRRÄTTSFÖRENINGEN KRÄFTAN 8

Frejagatan 7A, 431 44 Mölndal

Organisations nr 769615-6004

Hysesgäst	Lgh nr	Typ	Yta ca (m ²)	Andtal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr)	Ränta rörlig (%)	Bruitto-kostn (kr/år)	Avdr kostn (kr/år)	Netto-kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Niv hyra (kr/mån)	Diff/ mån (kr)
IGGSTRÖM;BROK	2047	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 188	-63
KARLSSON; HELENA	2048	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 121	4
JAAARNEK;HANS	2049	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 388	-263
KARLSSON;ANNICA	2050	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 121	4
JOHANSSON;GULLI	2051	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 192	-67
HEITMANN;ROSALILL	2052	5ROK	115,0	1,28%	1 034 636	62 550	5 213	4,00%	103 935	30%	91 520	7 627	7 181	446
SODERHÄLL;ROBERTO	2053	7ROK	136,0	1,49%	1 208 454	73 058	6 088	4,00%	121 397	30%	106 895	8 908	8 516	392
ANDBERT;P-G	2054	7ROK	136,0	1,49%	1 208 454	73 058	6 088	4,00%	121 397	30%	106 895	8 908	8 545	363
ANDBERT;CATARINA	2055	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 121	4
LARSSON;GÖRAN	2056	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 453	-328
MURDHEN;TOMY	2057	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 121	4
ALI;KEMAL	2058	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 192	-67
GUSTAFSSON;WERNER	2059	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 101	24
SANDER;ÅKE	2060	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 121	4
BERNTSSON;SOLVEIG	2061	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 367	-242
KJELLSSON; MARIJA	2062	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 388	-263
OTTERTUN;ANNA-LENA	2063	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 388	-263
HÖGLUND;MARIANNE	2064	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 388	-263
REHR;HANS	2065	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 305	-180
CVHETIC;ZORAN	2066	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 388	-263
JACOBSSON; ANNE-CHRISTINE	2067	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 191	-66
HEDEKVIST;ELISABET	2068	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 205	-80
PETTERSSON;LARS	2069	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 192	-67
SALOMONSSON;KARL-GUSTAV	2070	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 101	24
LUNDQVIST; BIRGITTA	2071	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 192	-67
NILSSON; JENS	2072	3ROK	74,0	0,86%	695 275	42 034	3 503	4,00%	69 845	30%	61 501	5 125	5 121	4
Totalt lgh			8 646	100%	80 999 544	4 896 917	408 076		8 136 899		7 164 904	597 075	605 948	-8872

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRÄFTAN 8

Frejagatan 7A, 431 44 Mölndal

Organisations nr 769615-6004

Lokalnummer	Hysesgäst	Yta ca (m ²)	Hyra (kr/år)	Hyra (kr/kvm)
Lokaler				
9060	Kronsby	98	101 389	
9061	Olausson	102	101 045	982
9062	Vakant	93	0	
9063	Solängens	169	167 167	
Övriga	Diverse	252	33 300	146
Totalt lokaler		714	402 901	576
Garage, 32 st			177 810	
P-platser, 93 st			126 000	
Totalt		9360	706 711	

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)							
År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	4896917	4994855	5094752	5196647	5300580	5406592	5969314
Hysesintäkter	706711	720845	735262	749967	764967	780266	861477
Summa	5603628	5715701	5830015	5946615	6065547	6186858	6830791
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	2430000	2478600	2528172	2578735	2630310	2682916	2962156
Övriga kostnader och avgifter	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	208020	129152	131735	134370	137058	139799	139799
Yttre fond	193608	197480	201430	205458	209568	213759	236007
Summa	2831628	2805233	2861337	2918564	2976935	3036474	3337962
Kapitalkostnader							
Låneräntor	2772000	2772000	2772000	2772000	2772000	2772000	2772000
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	2772000	2772000	2772000	2772000	2772000	2772000	2772000
Årsresultat	0	138468	196677	256051	316612	378384	720829
Ingående fond							
Ackumulerat förvaltningsnetto	10000000	10138468	10335145	10591196	10907808	11286192	14241387
Ackumulerad yttre fond	0	193608	391088	592518	797976	1007544	2290097
Likviditet	10000000	10332076	10726234	11183714	11705784	12293736	16531484

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 566 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 räntenivå.

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.

Känslighetsanalys	kr/m ²	ökning
Dagens avgiftsnivå	566	0,00%
Rörliga räntor + 2%	51	8,99%
El, vatten och värme +25%	40	7,05%
Hyresintäkt - 30%	25	4,33%
Ökad beläning 10% av basvärde	0	0,00%

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)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	281	289	298	307	316	326	378
Övriga kostnader	367	367	367	367	367	367	367
Hyresintäkter	82	84	87	89	92	95	110
Avgift	566	572	579	585	591	598	635

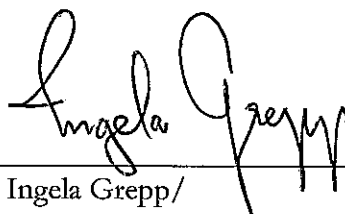
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

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 säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

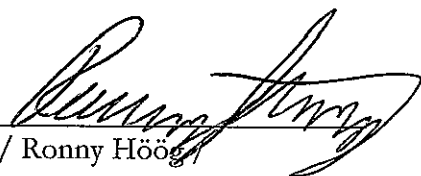
Mölndal 2007-04-23



/Catarina Andbert /



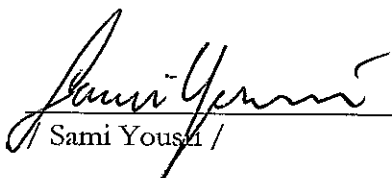
/ Ingela Grepp /



/ Ronny Höög /



/Katarina Söderman/



Sami Yousef /

Bilagor

A. Enlig bostadsrättslagen föreskrivet intyg



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Kräftan 8** i Mölndals 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 av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

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

Göteborg 2007-04-26

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB

Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag med taxeringsuppgifter
- Tekniskt besiktningsutlåtande, ej påskrivet
- Försäljningspromemoria
- Köpeavtal
- Offerter på lån och administration/förvaltning, 2 st
- Fastighetsskatt- och fondberäkning
- Erbjudande om revers och utökade pantbrev, 2 st
- Erbjudande om köp
- Preliminär balansräkning
- Hyreslista

INTYG

Undertecknad, som för de ändamål som avses i 3 kap. 2-3 §§ bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan av den 23 april 2007 för bostadsrättsföreningen Kräftan 8 (769615-6004) får härmed avge följande intyg.

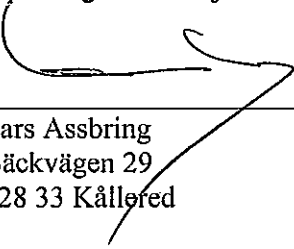
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering.

Vid granskningen av den ekonomiska planen har stadgar, registreringsbevis, fastighetsdata, köpeavtal med bilagor, ekonomisk prognos och känslighetsanalys, konditionsbesiktningsutlåtande, offert avseende förvaltning, offert avseende finansiering, försäljningspromemoria, skuldebrev och hyresdebiteringslistor varit tillgängliga för mig.

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

Göteborg den 2 maj 2007



Lars Assbring
Bäckvägen 29
428 33 Källered

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.