

# EKONOMISK PLAN FÖR

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRÄNNERIET I MAJORNA**

Org nr. 769634-4345

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:**

A	Allmänna förutsättningar	sid 1
B	Beskrivning av fastigheten	2-4
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D	Preliminär finansieringsplan	6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	8-11
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
G	Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	12-14
H	Särskilda förhållanden	15

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRÄNNERIET I MAJORNA

### A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna som har sitt säte i Göteborg, som registrerats hos Bolagsverket den 4 april 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske senast september 2021. Inflyttning beräknas ske under perioden september 2021 t o m november 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat andelsöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2021.

Föreningen har tecknat ett sexpartsavtal den 24 september 2020 med parterna Balder Projekt i Göteborg Holding AB org nr: 556791-7421, Balder Projekt i Öresund Holding AB org nr: 556660-5639, Balder Projekt i Stockholm Holding AB org nr: 556677-5093, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, Balder Bostadsgaranti AB, orgnr.556730-2061.

Balder Projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Balder Bostadsgaranti, orgnr.556730-2061 kommer att köpa alla osålda lgh senast på avräkningsdagen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas av Gar-Bo utställd insatsgaranti försäkring, varefter upplåtelse sker efter tillstånd lämnats av bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga andelar i en ekonomisk förening vari fastigheten utgör en tillgång samt övertagit ett ingånget entreprenadavtal med Skanska Sverige AB om att färdigställa 134 lägenheter. Fastigheten och entreprenadavtalet har överförts genom att överföras till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter den ekonomisk föreningen har fusionerats in i bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken är därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet som beräknas preliminärt bli ca 162 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet kommer finansieras av SEB.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRÄNNERIET I MAJORNA

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Sandarna 28:3 Göteborgs kommun.

Adress: Fixfabrikens gata 10-14, Walter Bengtssonsgata 21-39, 414 50 Göteborg

Tomternas areal: ca 3 353 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: Cirka 9 190m<sup>2</sup>

Datum för Bygglövsbeslut: 2019-05-21

Antal bostadslägenheter: 134 lägenheter i ett flerbostadshus.

Husets utformning: Ett flerbostadshus i ett sammanhållet kvarter. Kvarteret utförs med källarplan innehållande garageplatser och förråd samt några få lägenheter i kvarterets nordöstra del. Bostadshuset omger en gård ovan källarplan och ges varierande höjd mellan fyra och tio våningar. Undercentral för el och VVS är placerat i källare. Gemensamma barnvagns- och cykelrum finns inom husen.

#### **Gemensamma anordningar**

Installationer: Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer och konvektorer. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Rördragning i dusch/WC/badrum utförs synligt. Ventilationssystemet utförs som ett till- och frånluftssystem med återvinning. Kök förses med kolfilterfläkt

El: Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och föreningen kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennas förbrukning. Varje lägenhet kommer att ha en undermätare. Inga separata abonnemang behövs för respektive lägenhet.

Hiss: Sex hissar

Sophantering: Soprum

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

Kodlås: Kodlås/tag för entréportar.

TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.

Parkering: Föreningen disponerar 50 garageplatser i fastigheten

Lägenhetsförråd: Finns på vind och källare.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRÄNNERIET I MAJORNA

Cyckelförråd:	Finns på entréplan och källare
Gemensamhetsanläggning:	Göteborg Sandarna GA:4, en andel av totalt två. Avser utförande och drift. Ändamål: Parkering
Markbehandling:	Marksten, marktegel, Trätrall, plantering och gräsyta.
Gemensamma utrymmen:	Gemensamhetslokal, cykelservicerum, soprum, barnvagnsförråd, uppställningsplats för cyklar

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Byggnaden grundlägges på pålar.
Stomme:	Stomme utförs av betong.
Entré/Trapphus:	Trappor av betong och terazzo. Trapphus av betong, klinker och terazzo. Postboxar och lägenhetsregister i entréplan.
Fasader/Väggar:	Ytterväggar av betong och isolering samt fasadbeklädnad av tegel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Lägenhetsskiljande väggar av betong. Innerväggar av gipsskivor på regelstomme
Takkonstruktion:	Uppstolpat tak med ytskikt på yttertak av plåt. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.
Dörrar:	Entrépartier av trä och aluminium. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av trä me aluminiumklädd utsida och isolerglas.
Balkonger/uteplatser:	Balkong av betongplatta med aluminiumräcke. Vissa är inglasade. Trätrall på uteplatser.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRÄNNERIET I MAJORNA

### Kortfattad rumsbeskrivning<sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat (kalkel över diskbänk)	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Bad:	Klinker	Kakel	Målat
WC:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt fastighetsskatt tom värdeåret samt köpeskilling för aktier i aktiebolag.	601 360 000 kr
Likviditetsreserv	400 000 kr

**Summa** 601 760 000 kr

**Finansieringsplan**

Fastighetsförvärv enligt ovan	601 760 000 kr
Föreningens lån	- 114 875 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- 486 885 000 kr

**Summa** - kr

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under  
entreprenadtiden försäkrad genom Skanska Sverige AB  
entreprenadförsäkring

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 206 200 000 kr  
för bostäder och 126 000 000 för mark.

## D. Preliminär finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader och amorteringar år 1 efter utbetalning av lånen.

För finansieringen kommer bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

Räntor för lånen är högre än aktuell räntenivå vid den ekonomiska planens upprättande.

Rak amortering och total amorteringstid 100 år.

Räntekostnaden baseras på offererad räntenivå per den 1 april, 2021, plus ca 2,07 % i räntemarginal.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	38 291 667	2,68%	1	100	382 917	1 027 493	1 410 410
Lån 2	38 291 667	2,73%	2	100	382 917	1 046 639	1 429 555
Lån 3	38 291 667	2,98%	4	100	382 917	1 142 368	1 525 285
<b>Summa lån</b>	<b>114 875 000 kr</b>				<b>1 148 750 kr</b>	<b>3 216 500 kr</b>	<b>4 365 250 kr</b>
nomsnittsränta:		2,80%					
Lån		114 875 000 kr					
Insatser		362 658 870 kr					
Upplåtelseavgifter		124 226 130 kr					
<b>Summa finansiering</b>		<b>601 760 000 kr</b>			<b>Summa år 1</b>		<b>4 365 250 kr</b>

## E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Årliga driftkostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag

a) Räntekostnader och amortering År 1		Kostnad/år
Räntor		3 216 500 kr
Amortering		1 148 750 kr
<b>Summa räntekostnader och amortering År 1</b>		<b>4 365 250 kr</b>
<b>b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll</b>		<b>321 650 kr</b>
c) Driftskostnader inkl.moms i förekommande fall		Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning		131 250 kr
Arvode till styrelse		75 000 kr
Arvode till revisorer		25 000 kr
Föreningens administration		10 000 kr
Vattenförbrukning		298 125 kr
Uppvärmning		400 000 kr
Gemensamhetsanläggning(ar)		10 000 kr
Fastighetsel		140 000 kr
Sophämtning		148 000 kr
Källsortering		10 000 kr
Städning		134 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetskötsel och städ		286 750 kr
Systematiskt brandskyddsarbete		20 000 kr
Mättjänster		20 000 kr
Filterbyten		150 000 kr
Snöröjning		20 000 kr
Hissar		72 000 kr
Försäkringar		134 000 kr
Reparationer		47 075 kr
Hushållsel		548 400 kr
Tv, bredband och telefoni		331 248 kr
Varmvatten		229 750 kr
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>3 240 598 kr</b>
d) Övriga kostnader inkl. moms i förekommande fall		Kostnad/år
Fastighetsavgift		0 kr
Fastighetsskatt garage		52 000 kr
<b>Summa övriga kostnader År 1</b>		<b>52 000 kr</b>
<b>e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl.avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)</b>		<b>7 979 498 kr</b>
Avgår amorteringar		-1 148 750 kr
Avgår avsättningar		-321 650 kr
Avskrivningar		3 939 753 kr
<b>f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1</b>		<b>10 448 851 kr</b>

a) I enlighet med finansieringsplan.

b) I enlighet med föreningens stadgar.

c) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre.

d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställt värdeår. Balder Projektutveckling AB svarar för fastighetsskatt fram till och med värdeåret.

e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inklusive bl.a. amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.

f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2019 enligt SCB som är 42 870 kr/kvm gånger 9190 kvm/boa. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.



## F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter		Intäkt/år
Årsavgifter fördelade efter andelstal	658 kr/kvm/år	6 051 580 kr
g) Årsavgift varmvatten	25 kr/kvm/år	229 750 kr
h) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	206 kr/mån/lgh	331 248 kr
i) Årsavgift hushållsel	300-400 kr/lgh/mån	548 400 kr
j) Parkeringsplatser, garage	16 800 kr/plats/år eller 20 400 kr/plats/år	861 600 kr
Vakans parkeringsplatser, garage	ca 5%	-43 080 kr
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>		<b>7 979 498 kr</b>

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl.

amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

g) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med 25 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

h) TV och bredband kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 206 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver paketet lagom och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

i) Årsavgift för hushållsel debiteras med 300 kronor eller 400 kronor per månad inkl.moms, beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

j) Föreningen kommer att ha 50 garageplatser i ett underjordiskt garage, som angörs via källarplan, varav 44 ospecificerade garageplatser 1400 kr/garageplats /mån och varav 6 fasta elladdplatser 1700 kr/garageplats /mån (föreningens intäkt)

## F. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarea är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fyra decimaler.

Tabell

Trapp- uppgån g	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	1) Rok !)	M/B/	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	3) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	4) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift Hushållsel [SEK]
1	1-1001	10	80	2	M,B	0,8309%	3 013 272	681 728	3 695 000	50 283	2 472	4 396	2 000	4 800
1	1-1002	10	44	2	B	0,5688%	2 062 932	382 068	2 445 000	34 421	2 472	3 074	1 100	3 600
1	1-1003	10	47	2	B	0,5880%	2 132 469	362 531	2 495 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
1	1-1004	10	94	4	M,B	0,9459%	3 430 494	1 289 506	4 720 000	57 242	2 472	4 976	2 350	4 800
1	1-1101	11	87	3	B	0,8756%	3 175 525	1 019 475	4 195 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
1	1-1102	11	66	3	B	0,7414%	2 688 766	806 234	3 495 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
1	1-1103	11	47	2	B	0,5880%	2 132 469	412 531	2 545 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
1	1-1104	11	94	4	B	0,9459%	3 430 494	1 364 506	4 795 000	57 242	2 472	4 976	2 350	4 800
1	1-1201	12	87	3	B	0,8756%	3 175 525	1 069 475	4 245 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
1	1-1202	12	66	3	B	0,7414%	2 688 766	856 234	3 545 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
1	1-1203	12	47	2	B	0,5880%	2 132 469	462 531	2 595 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
1	1-1204	12	94	4	B	0,9459%	3 430 494	1 464 506	4 895 000	57 242	2 472	4 976	2 350	4 800
1	1-1301	13	87	3	B	0,8756%	3 175 525	1 119 475	4 295 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
1	1-1302	13	66	3	B	0,7414%	2 688 766	906 234	3 595 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
1	1-1303	13	47	2	B	0,5880%	2 132 469	512 531	2 645 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
1	1-1304	13	94	4	B	0,9459%	3 430 494	1 564 506	4 995 000	57 242	2 472	4 976	2 350	4 800
1	1-1401	14	87	3	B	0,8756%	3 175 525	1 169 475	4 345 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
1	1-1402	14	66	3	B	0,7414%	2 688 766	956 234	3 645 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
1	1-1403	14	47	2	B	0,5880%	2 132 469	562 531	2 695 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
1	1-1404	14	94	4	B	0,9459%	3 430 494	1 664 506	5 095 000	57 242	2 472	4 976	2 350	4 800
1	1-1501	15	87	3	B	0,8756%	3 175 525	1 369 475	4 545 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
1	1-1502	15	66	3	B	0,7414%	2 688 766	1 156 234	3 845 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
1	1-1503	15	47	2	B	0,5880%	2 132 469	762 531	2 895 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
1	1-1504	15	94	4	B	0,9459%	3 430 494	1 864 506	5 295 000	57 242	2 472	4 976	2 350	4 800
1	1-1601	16	87	3	B	0,8756%	3 175 525	1 469 475	4 645 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
1	1-1602	16	66	3	B	0,7414%	2 688 766	1 256 234	3 945 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
1	1-1603	16	47	2	B	0,5880%	2 132 469	812 531	2 945 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
1	1-1604	16	94	4	B	0,9459%	3 430 494	1 964 506	5 395 000	57 242	2 472	4 976	2 350	4 800
1	1-1701	17	87	3	B	0,8756%	3 175 525	1 569 475	4 745 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
1	1-1702	17	66	3	B	0,7414%	2 688 766	1 356 234	4 045 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
1	1-1703	17	47	2	B	0,5880%	2 132 469	862 531	2 995 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
1	1-1704	17	94	4	B	0,9459%	3 430 494	2 064 506	5 495 000	57 242	2 472	4 976	2 350	4 800
1	1-1801	18	97	2	B, L	0,9523%	3 453 673	1 541 327	4 995 000	57 629	2 472	5 008	2 425	4 800
1	1-1802	18	72	2	B, L	0,7798%	2 827 840	1 667 160	4 495 000	47 190	2 472	4 139	1 800	4 800
1	1-1803	18	47	2	B	0,5880%	2 132 469	912 531	3 045 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
1	1-1804	18	94	4	B, B	0,9459%	3 430 494	2 164 506	5 595 000	57 242	2 472	4 976	2 350	4 800
1	1-1901	19	47	2	B	0,5880%	2 132 469	962 531	3 095 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
1	1-1902	19	94	4	B, B	0,9459%	3 430 494	2 264 506	5 695 000	57 242	2 472	4 976	2 350	4 800
1	1-2001	20	162	4	B, L	1,3805%	5 006 667	2 988 333	7 995 000	83 542	2 472	7 168	4 050	4 800
2	2-1001	10	46	2	M	0,5816%	2 109 290	435 710	2 545 000	35 196	2 472	3 139	1 150	3 600
2	2-1002	10	66	2	B	0,7094%	2 572 871	422 129	2 995 000	42 930	2 472	3 784	1 650	3 600
2	2-1003	10	42	2	B	0,5561%	2 016 574	478 426	2 495 000	33 653	2 472	3 010	1 050	3 600
2	2-1004	10	70	2	B	0,7350%	2 665 587	579 413	3 245 000	44 479	2 472	3 913	1 750	4 800
2	2-1005	10	81	3	M, B	0,8373%	3 036 451	908 549	3 945 000	50 670	2 472	4 429	2 025	4 800
2	2-1101	11	51	2	B	0,6136%	2 225 185	469 815	2 695 000	37 132	2 472	3 300	1 275	3 600
2	2-1102	11	66	2	B	0,7094%	2 572 871	522 129	3 095 000	42 930	2 472	3 784	1 650	3 600
2	2-1103	11	42	2	B	0,5561%	2 016 574	578 426	2 595 000	33 653	2 472	3 010	1 050	3 600
2	2-1104	11	70	2	B	0,7350%	2 665 587	629 413	3 295 000	44 479	2 472	3 913	1 750	4 800
2	2-1105	11	85	3	B, B	0,8628%	3 129 167	965 833	4 095 000	52 213	2 472	4 557	2 125	4 800
2	2-1201	12	51	2	B	0,6136%	2 225 185	519 815	2 745 000	37 132	2 472	3 300	1 275	3 600
2	2-1202	12	66	2	B	0,7094%	2 572 871	572 129	3 145 000	42 930	2 472	3 784	1 650	3 600
2	2-1203	12	42	2	B	0,5561%	2 016 574	628 426	2 645 000	33 653	2 472	3 010	1 050	3 600
2	2-1204	12	70	2	B	0,7350%	2 665 587	679 413	3 345 000	44 479	2 472	3 913	1 750	4 800
2	2-1205	12	85	3	B, B	0,8628%	3 129 167	1 065 833	4 195 000	52 213	2 472	4 557	2 125	4 800
2	2-1301	13	63	3	B	0,7222%	2 619 229	775 771	3 395 000	43 705	2 472	3 848	1 575	3 600
2	2-1302	13	66	2	B	0,7094%	2 572 871	622 129	3 195 000	42 930	2 472	3 784	1 650	3 600
2	2-1303	13	42	2	B	0,5561%	2 016 574	678 426	2 695 000	33 653	2 472	3 010	1 050	3 600

Lgh 0-0901, 0-0902, 0-0903, 0-0904, 0-0905, 0-0906 har en egen ingång. Lgh 3-1002, 3-1103, 3-1203, 6-1002, 6-1103, 6-1203, 6-1303 får enligt branschens byggregler inte redovisas mer än 55 kvm då sovrummet i lgh inte är tillräckligt stort även om den totala arean i lgh är något större

1) Rum och Kök

2) M = Mark, B = Balkong, L=Loft

Varje lägenhet har förråd, utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.

3) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni, varmvatten och hushållsel

4) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fyra decimaler.

3	3-1001	10	97	3	M, B	0,9651%	3 500 031	794 969	4 295 000	58 404	2 472	5 073	2 425	4 800
3	3-1002	10	55	2	M, B	0,6391%	2 317 902	527 098	2 845 000	38 676	2 472	3 429	1 375	3 600
3	3-1101	11	74	2	B, B	0,7925%	2 874 198	370 802	3 245 000	47 959	2 472	4 203	1 850	4 800
3	3-1102	11	47	2	B	0,5880%	2 132 469	412 531	2 545 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
3	3-1103	11	55	2	B, B	0,6391%	2 317 902	577 098	2 895 000	38 676	2 472	3 429	1 375	3 600
3	3-1201	12	74	2	B, B	0,7925%	2 874 198	420 802	3 295 000	47 959	2 472	4 203	1 850	4 800
3	3-1202	12	47	2	B	0,5880%	2 132 469	462 531	2 595 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
3	3-1203	12	55	2	B, B	0,6391%	2 317 902	627 098	2 945 000	38 676	2 472	3 429	1 375	3 600
4	4-1001	10	87	3	M, B	0,8756%	3 175 525	969 475	4 145 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
4	4-1002	10	67	3	B	0,7478%	2 711 945	933 055	3 645 000	45 254	2 472	3 977	1 675	3 600
4	4-1003	10	66	3	B	0,7414%	2 688 766	756 234	3 445 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
4	4-1004	10	81	2	M, B	0,8373%	3 036 451	658 549	3 695 000	50 670	2 472	4 429	2 025	4 800
4	4-1101	11	87	3	B	0,8756%	3 175 525	1 019 475	4 195 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
4	4-1102	11	67	3	B	0,7478%	2 711 945	983 055	3 695 000	45 254	2 472	3 977	1 675	3 600
4	4-1103	11	66	3	B	0,7414%	2 688 766	806 234	3 495 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
4	4-1104	11	88	3	B, B	0,8820%	3 198 704	1 046 296	4 245 000	53 375	2 472	4 654	2 200	4 800
4	4-1201	12	87	3	B, B	0,8756%	3 175 525	1 069 475	4 245 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
4	4-1202	12	67	3	B	0,7478%	2 711 945	1 033 055	3 745 000	45 254	2 472	3 977	1 675	3 600
4	4-1203	12	66	3	B	0,7414%	2 688 766	856 234	3 545 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
4	4-1204	12	88	3	B	0,8820%	3 198 704	1 096 296	4 295 000	53 375	2 472	4 654	2 200	4 800
4	4-1301	13	87	3	B, B	0,8756%	3 175 525	1 119 475	4 295 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
4	4-1302	13	67	3	B	0,7478%	2 711 945	1 083 055	3 795 000	45 254	2 472	3 977	1 675	3 600
4	4-1303	13	66	3	B	0,7414%	2 688 766	906 234	3 595 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
4	4-1304	13	88	3	B, B	0,8820%	3 198 704	1 146 296	4 345 000	53 375	2 472	4 654	2 200	4 800
4	4-1401	14	87	3	B, B	0,8756%	3 175 525	1 169 475	4 345 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
4	4-1402	14	67	3	B	0,7478%	2 711 945	1 133 055	3 845 000	45 254	2 472	3 977	1 675	3 600
4	4-1403	14	66	3	B	0,7414%	2 688 766	956 234	3 645 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
4	4-1404	14	88	3	B, B	0,8820%	3 198 704	1 196 296	4 395 000	53 375	2 472	4 654	2 200	4 800
4	4-1501	15	87	3	B, B	0,8756%	3 175 525	1 369 475	4 545 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
4	4-1502	15	67	3	B	0,7478%	2 711 945	1 333 055	4 045 000	45 254	2 472	3 977	1 675	3 600
4	4-1503	15	66	3	B	0,7414%	2 688 766	1 006 234	3 695 000	44 866	2 472	3 945	1 650	3 600
4	4-1504	15	88	3	B, B	0,8820%	3 198 704	1 396 296	4 595 000	53 375	2 472	4 654	2 200	4 800
4	4-1601	16	87	3	B, B	0,8756%	3 175 525	1 469 475	4 645 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
4	4-1602	16	67	3	B	0,7478%	2 711 945	1 433 055	4 145 000	45 254	2 472	3 977	1 675	3 600
4	4-1603	16	75	2	B, L	0,7989%	2 897 377	1 397 623	4 295 000	48 346	2 472	4 235	1 875	3 600
4	4-1604	16	98	2	B, L	0,9715%	3 523 210	1 271 790	4 795 000	58 791	2 472	5 105	2 450	4 800
4	4-1701	17	87	3	B, B	0,8756%	3 175 525	1 569 475	4 745 000	52 988	2 472	4 622	2 175	4 800
4	4-1702	17	67	3	B	0,7478%	2 711 945	1 533 055	4 245 000	45 254	2 472	3 977	1 675	3 600
4	4-1801	18	100	2	B, L	0,9779%	3 546 389	1 448 611	4 995 000	59 178	2 472	5 138	2 500	4 800
4	4-1802	18	74	2	B, L	0,7925%	2 874 198	1 620 802	4 495 000	47 959	2 472	4 203	1 850	4 800
5	5-1001	10	46	2	M	0,5816%	2 109 290	185 710	2 295 000	35 196	2 472	3 139	1 150	3 600
5	5-1002	10	108	4	B	1,0354%	3 755 000	1 240 000	4 995 000	62 658	2 472	5 428	2 700	4 800
5	5-1003	10	54	2	B	0,6327%	2 294 722	800 278	3 095 000	38 288	2 472	3 397	1 350	3 600
5	5-1004	10	43	2	B	0,5624%	2 039 753	305 247	2 345 000	34 034	2 472	3 042	1 075	3 600
5	5-1005	10	54	2	B	0,6327%	2 294 722	450 278	2 745 000	38 288	2 472	3 397	1 350	3 600
5	5-1101	11	44	2	B	0,5688%	2 062 932	132 068	2 195 000	34 421	2 472	3 074	1 100	3 600
5	5-1102	11	108	4	B	1,0354%	3 755 000	1 340 000	5 095 000	62 658	2 472	5 428	2 700	4 800
5	5-1103	11	54	2	B	0,6327%	2 294 722	700 278	2 995 000	38 288	2 472	3 397	1 350	3 600
5	5-1104	11	43	2	B	0,5624%	2 039 753	355 247	2 395 000	34 034	2 472	3 042	1 075	3 600
5	5-1105	11	70	2	B	0,7350%	2 665 587	629 413	3 295 000	44 479	2 472	3 913	1 750	4 800
5	5-1201	12	44	2	B	0,5688%	2 062 932	182 068	2 245 000	34 421	2 472	3 074	1 100	3 600
5	5-1202	12	108	4	B	1,0354%	3 755 000	1 440 000	5 195 000	62 658	2 472	5 428	2 700	4 800
5	5-1203	12	54	2	B	0,6327%	2 294 722	750 278	3 045 000	38 288	2 472	3 397	1 350	3 600
5	5-1204	12	43	2	B	0,5624%	2 039 753	405 247	2 445 000	34 034	2 472	3 042	1 075	3 600
5	5-1205	12	70	2	B	0,7350%	2 665 587	679 413	3 345 000	44 479	2 472	3 913	1 750	4 800
5	5-1301	13	44	2	B	0,5688%	2 062 932	232 068	2 295 000	34 421	2 472	3 074	1 100	3 600
5	5-1302	13	108	4	B	1,0354%	3 755 000	1 640 000	5 395 000	62 658	2 472	5 428	2 700	4 800
5	5-1303	13	54	2	B	0,6327%	2 294 722	800 278	3 095 000	38 288	2 472	3 397	1 350	3 600
5	5-1304	13	43	2	B	0,5624%	2 039 753	455 247	2 495 000	34 034	2 472	3 042	1 075	3 600
5	5-1305	13	70	2	B	0,7350%	2 665 587	729 413	3 395 000	44 479	2 472	3 913	1 750	4 800

Lgh 0-0901, 0-0902, 0-0903, 0-0904, 0-0905, 0-0906 har en egen ingång. Lgh 3-1002, 3-1103, 3-1203, 6-1002, 6-1103, 6-1203, 6-1303 får enligt branschens byggregler inte redovisas mer än 55 kvm då sovrummet i lgh inte är tillräckligt stort även om den totala arean i lgh är något större

- 1) Rum och Kök
- 2) M = Mark, B = Balkong, L=Loft  
Varje lägenhet har förråd, utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.
- 3) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni, varmvatten och hushållsel
- 4) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fyra decimaler.

6	6-1001	10	47	2	B	0,5880%	2 132 469	262 531	2 395 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
6	6-1002	10	55	2	B, M	0,6391%	2 317 902	527 098	2 845 000	38 676	2 472	3 429	1 375	3 600
6	6-1101	11	66	2	B	0,7094%	2 572 871	522 129	3 095 000	42 930	2 472	3 784	1 650	3 600
6	6-1102	11	47	2	B	0,5880%	2 132 469	312 531	2 445 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
6	6-1103	11	55	2	B	0,6391%	2 317 902	477 098	2 795 000	38 676	2 472	3 429	1 375	3 600
6	6-1201	12	66	2	B	0,7094%	2 572 871	572 129	3 145 000	42 930	2 472	3 784	1 650	3 600
6	6-1202	12	47	2	B	0,5880%	2 132 469	362 531	2 495 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
6	6-1203	12	55	2	B	0,6391%	2 317 902	527 098	2 845 000	38 676	2 472	3 429	1 375	3 600
6	6-1301	13	66	2	B	0,7094%	2 572 871	622 129	3 195 000	42 930	2 472	3 784	1 650	3 600
6	6-1302	13	47	2	B	0,5880%	2 132 469	412 531	2 545 000	35 583	2 472	3 171	1 175	3 600
6	6-1303	13	55	2	B	0,6391%	2 317 902	577 098	2 895 000	38 676	2 472	3 429	1 375	3 600
0	0-0901	'09	43	1	M	0,5561%	2 016 574	833 426	2 850 000	33 653	2 472	3 010	1 075	3 600
0	0-0902	'09	41	1	M	0,5369%	1 947 037	802 963	2 750 000	32 491	2 472	2 914	1 025	3 600
0	0-0903	'09	39	1	M	0,5241%	1 900 679	849 321	2 750 000	31 716	2 472	2 849	975	3 600
0	0-0904	'09	35	1	M	0,5177%	1 877 500	772 500	2 650 000	31 329	2 472	2 817	875	3 600
0	0-0905	'09	43	1	M	0,5433%	1 970 216	879 784	2 850 000	32 878	2 472	2 946	1 075	3 600
0	0-0906	'09	81	3	M	0,8373%	3 036 451	1 313 549	4 350 000	50 670	2 472	4 429	2 025	4 800
Differens						0,0020%				123				
Summa		9 190		100%		362 658 870	124 226 130	486 885 000	6 051 580	331 248	229 750	548 400		

Lgh 0-0901, 0-0902, 0-0903, 0-0904, 0-0905, 0-0906 har en egen ingång. Lgh 3-1002, 3-1103, 3-1203, 6-1002, 6-1103, 6-1203, 6-1303 får enligt branschens byggregler inte redovisas mer än 55 kvm då sovrummet i lgh inte är tillräckligt stort även om den totala arean i lgh är något större

- 1) Rum och Kök
- 2) M = Mark, B = Balkong, L=Loft  
Varje lägenhet har förråd, utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.
- 3) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefon, varmvatten och hushållsel
- 4) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

## G. Ekonomisk prognos

Projekt: Ort:		Brf Bränneriet i Majorna Göteborg		Kostnadsutveckling		Procent/år				
Insats	Kr/m <sup>2</sup>	Kronor	Driftskostnader	2,00%	Driftskostnader	2,00%	2,00%			
Upplättelseavgift	39 462	362 658 870	Arsavgifter	2,00%	Arsavgifter	2,00%	2,00%			
Summa insats o uppl.avg	13 518	124 226 130	Taxeringsvärdet	0,00%	Ränta på medel i kassan	0,00%	0,00%			
	52 980	486 885 000	Avskrivning	0,00%	Fastighetsavgift	2,00%	2,00%			
<b>Intäkter</b>			ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Årsavgift andelstal	Antal	Medelavgift	6 051 580	6 172 611	6 296 063	6 421 985	6 550 424	6 681 433	7 376 842	8 144 629
Årsavgift varmvatten	9 190 m <sup>2</sup>	658 kr/m <sup>2</sup> Boa	229 750	234 345	239 032	243 813	248 689	253 663	280 064	309 213
Årsavgift tv, bredband och telefoni	9 190 m <sup>2</sup>	25 kr/kvm/boa/år	331 248	337 873	344 630	351 523	358 553	365 725	403 789	445 816
Årsavgift hushållsel	134 st	2 472 kr/lgh/år	548 400	559 368	570 556	581 967	593 606	605 478	668 497	738 075
Hyra garage inomhus	134 st	4 093 kr/lgh/år	861 600	878 832	896 409	914 337	932 624	951 276	1 050 286	1 159 600
Vaktansgrad bilplats inomhus	50 st	1 436 kr/mån	-43 080	-43 942	-44 820	-45 717	-46 631	-47 564	-52 514	-57 980
	3 st	-1 436 kr/mån	7 979 498	8 139 088	8 301 870	8 467 907	8 637 265	8 810 011	9 726 964	10 739 354
<b>Summa årliga intäkter</b>										
<b>Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond</b>										
Driftkostnader			3 240 598	3 305 410	3 371 518	3 438 949	3 507 727	3 577 882	3 950 271	4 361 418
Fastighetsskatt garage			52 000	53 040	54 101	55 183	56 286	57 412	63 388	69 985
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	263 125
Avsättning till fastighetsunderhåll			321 650	328 083	334 645	341 338	348 164	355 128	392 090	432 899
<b>Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond</b>			3 614 248	3 686 533	3 760 264	3 835 469	3 912 178	3 990 422	4 405 748	5 127 427
<b>Driftnetto</b>			4 365 250	4 452 555	4 541 606	4 632 438	4 725 087	4 819 589	5 321 215	5 611 926
<b>Räntekostnader och amorteringar</b>		Belopp								
Räntekostnad lån 1		38 291 667	1 027 493	1 017 218	1 006 943	996 668	986 393	976 118	924 744	873 369
Räntekostnad lån 2		38 291 667	1 046 639	1 036 172	1 025 706	1 015 240	1 004 773	994 307	941 975	889 643
Räntekostnad lån 3		38 291 667	1 142 368	1 130 944	1 119 521	1 108 097	1 096 673	1 085 250	1 028 131	971 013
Amortering lån 1		38 291 667	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917
Amortering lån 2		38 291 667	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917
Amortering lån 3		38 291 667	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917	382 917
<b>Summa årliga räntekostnader och amorteringar</b>			4 365 250	4 333 085	4 300 920	4 268 755	4 236 590	4 204 425	4 043 600	3 882 775
<b>Summa årliga kostnader, inkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och amorteringar</b>			7 979 498	8 019 618	8 061 183	8 104 224	8 148 768	8 194 846	8 449 348	9 010 202
<b>Årets kassaflöde</b>			0	119 470	240 686	363 684	488 497	615 164	1 277 616	1 729 152
<b>Ingående likviditetsreserv</b>			400 000							
<b>Accumulerad kassa inkl. fondavsättning</b>			721 650	1 169 204	1 744 535	2 449 556	3 286 218	4 256 509	11 184 881	21 513 146
Amortering			1 148 750	1 148 750	1 148 750	1 148 750	1 148 750	1 148 750	1 148 750	1 148 750
Avsättning till fastighetsunderhåll			321 650	328 083	334 645	341 338	348 164	355 128	392 090	432 899
Avskrivning			-3 999 753	-3 999 753	-3 999 753	-3 999 753	-3 999 753	-3 999 753	-3 999 753	-3 999 753
1) Årets resultat			-2 469 353	-2 343 450	-2 215 672	-2 085 982	-1 954 341	-1 820 711	-1 121 298	-628 953
<b>Accumulerat resultat</b>			-2 469 353	-4 812 802	-7 028 474	-9 114 456	-11 068 797	-12 889 509	-19 916 152	-23 542 902

Antagen inflation är 2% och antagen ränta är 2,8%

1) Årets resultat; Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

## G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 15 400 bruttoarea)	39 075 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	277 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	166 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	125 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 500 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	52 980 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, hushållsel)	353 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	695 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, hushållsel)	779 kr
Uppvärmning av vatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	25 kr
Hysesintäkt (garage) per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	89 kr

## G. Känslighetsanalys

	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m<sup>2</sup>/boa</i>
<b>År</b>	<b><i>Enligt ekonomisk prognos</i></b>	<b><i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i></b>	<b><i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i></b>
<b>1</b>	<b>779</b>	<b>904</b>	<b>779</b>
<b>2</b>	<b>795</b>	<b>919</b>	<b>799</b>
<b>3</b>	<b>811</b>	<b>933</b>	<b>819</b>
<b>4</b>	<b>827</b>	<b>948</b>	<b>839</b>
<b>5</b>	<b>843</b>	<b>963</b>	<b>860</b>
<b>6</b>	<b>860</b>	<b>979</b>	<b>882</b>
<b>11</b>	<b>950</b>	<b>1062</b>	<b>998</b>
<b>16</b>	<b>1049</b>	<b>1155</b>	<b>1135</b>

\* Driftskostnaden, avsättningen och fast.avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRÄNNERIET I MAJORNA

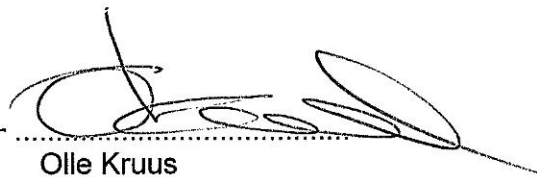
### H Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter egen förbrukning och lika belopp per lägenhet. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsarea är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Göteborg 2021-05-10

  
.....  
Denis Matenda

  
.....  
Lars Haldorson

  
.....  
Olle Kruus



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bränneriet i Majorna, med org.nr 769634-4345, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 134 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nybyggnation varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

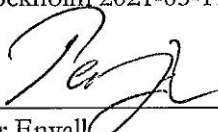
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.


Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-05-11

  
\_\_\_\_\_  
Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

  
\_\_\_\_\_  
Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-05-10

Stadgar för Brf Bränneriet i Majorna registrerade 2017-12-11

Registreringsbevis för Brf Bränneriet i Majorna

Bygglövslov på fastigheten Sandarna 28:3 dat. 2019-05-21

Uppdragsavtal tecknat mellan Balder Projektutveckling AB och Fixettan ekonomisk förening dat. 2020-09-23

Sexpartsavtal tecknat mellan Balder Projekt i Göteborg Holding AB, Balder Projekt i Stockholm Holding AB, Balder Projekt i Öresund Holding AB, Balder Bostadsgaranti AB, Balder Projektutveckling AB och Brf Bränneriet i Majorna dat. 2020-09-24

Andelsöverlåtelseavtal mellan Balder Projekt i Göteborg Holding AB, Balder Projekt i Stockholm Holding AB, Balder Projekt i Öresund Holding AB å ena sidan och Brf Bränneriet i Majorna å andra sidan gällande samtliga andelar i Fixettan ekonomisk förening dat. 2020-09-24

Offert för finansieringen av Brf Bränneriet i Majorna dat. 2021-04-01

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde 