

# Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Ciceron

Org nr: 769639-4811

## Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	1
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	2
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	5
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	5
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	6
F. Redovisning av lägenheter	Sida	8
G. Nyckeltal	Sida	13
H. Ekonomisk prognos	Sida	13
I. Känslighetsanalys	Sida	14
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	15
K. Särskilda förhållanden	Sida	16

*Intyg enligt bostadsrättslagen*



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ciceron som registrerades hos Bolagsverket den 13 januari 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, studentbostäder och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostäder.

Bostadsrättsföreningen består av 129 bostadslägenheter. Samtliga lägenheter ligger i samma huskropp med ett trapphus.

Parkering finns i närliggande garage (34 p-platser, 3 besöksparkeringar) som ägs och administreras av Göteborg Stads Parkering AB.

Föreningen har en gemensam takterrass och en gemensamhetslokal, kallad Vardagsrummet. Föreningen har också 2 lokaler till uthyrning.

Bygglov för Masthugget 43:9 har beviljats den 18 juni 2021 och markarbeten påbörjades under oktober 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från september 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske under kvartal 1 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (Aktieöverlåtelseavtal daterat 2021-12-08, Köpekontrakt daterat 2021-12-08 och överlåtelse Avtal avseende p-köp daterat 2021-03-02) och Totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2021-12-08).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar i augusti 2023.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ännu inte fastställt.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos SBAB. Lånen beräknas placeras under andra kvartalet 2024.

Veianorg AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Veianorg AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Veianorg AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, Trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Masthugget 43:9
Kommun:	Göteborg
Adress:	Nordhemsgatan 10, 413 27 Göteborg
Fastighetsarea:	599 kvm
Bygglov erhöles:	Bygglov erhöles 18 juni 2021
Antal trapphus:	1 st
Antal våningar:	17 st
Antal bostadslägenheter:	129 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 6736,5 kvm
Antal lokaler:	2 st
Lokalernas totala area (LOA):	149 kvm
Rätt att hyra antal garageplatser:	34 st
Rätt att hyra antal besöksparkeringar:	3 st

### Gemensamma anläggningar på fastighet

Gemensam takterrass och gemensamhetslokal kallad vardagsrummet.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Namntavla och postboxar vid huvudentréer. Förråd till samtliga lägenheter finns på plan 2, 3 och 17. Ett fåtal lägenheter har förråd i eller utanför lägenheten. Förrådets väggar och dörrar är av nätkonstruktion. Förråden i korridoren har väggar av gips och ståldörr. Kombinerade barnvagns-/rullstolsförråd samt cykelrum finns på entréplan.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Byggnaden grundläggs med kohesionspålar, både betongpålar och stålrörspålar.
Stomme:	Prefabricerad betong med plattbärlag
Tak:	Sedumtak med tätskiktsmatta på plan 17.
Fasadbehandling:	Till större delen puts, entréväning tegel och plåt på plan 16 och 17.
Yttervägg:	Prefabricerad betong.
Innerväggar:	Bärande väggar av betong, övriga av gipsklädd regelstomme.
Bjälklag:	Betong
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Trappplan, och trapplöp inkl ev vilplan är belagda med terrazzo. Räckena av målat stål. Entréplan och våningsplan är belagda med klinker.
Portar/dörrar:	Entrépartier av aluminium. Laminatklädda säkerhetsklassade tamburdörrar av stål.
Balkonger/terrasser:	Balkongplatta av betong. Takterrassen är belagd med trädäck och planteringsytor.

## Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.
El:	Gemensamt elabonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.
Ventilation:	FTX-ventilation (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning) samt kolfilterfläkt i kök.
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Telia Triple Play
Hiss:	Två handikappanpassade hissar med teleskopdörrar, varav en räddningshiss.

## Allmänna och gemensamma utrymmen

Miljörum:	Finns för kärl för källsortering på entréplan.
Teknikrum:	Finns för el, tele samt undercentral för fjärrvärme finns på entréplan.

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl/frys, spishäll, ugn, mikro
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, kommod, alt komb tvätt/tork
WC	Klinker	Målat	Målat	Spegelhylla
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Belysning i tak

**Lokaler**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
Lokal	Parkett	Målat		
WC	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ, dusch, spegel, WC-stol
Pentry	Parkett	Målat		Köksskåp med kul, diskbänk och mikro

**Gemensamhetslokal, Vardagsrummet**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
Lokal	Parkett	Målat	Akustikplattor	
WC	Klinker	Kakel	Akustikplattor	Tvättställ, spegel, WC-stol
Pentry	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, ugn, mikro, garderob

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	293 968 272 kr
Totalentreprenad	385 239 228 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>679 207 500 kr</b>

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 346 846 000 kr och är uppdelat på bostäder 342 000 000 kr och lokaler 4 846 000kr. Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 148 000 000 kr och 198 846 000 kr byggnadsvärdet.

- \* Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i ett av Veianorg AB:s helägda aktiebolag Ridhuset Masthugget Fastighets AB som ägde fastigheten Masthugget 43:9. Fastigheten har överlåtits till föreningen och aktiebolaget ska likvideras. Veianorg AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av bolaget. Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 44 035 949.

Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna Ekonomisk plan, kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på aktierna oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

## D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år	Amortering
Lån 1	32 132 333	Rörlig	5,00%	1 606 617	192 794
Lån 2	32 132 333	3 år	5,00%	1 606 617	192 794
Lån 3	32 132 333	5 år	5,00%	1 606 617	192 794
<b>Summa lån</b>	<b>96 397 000</b>			<b>4 819 851</b>	<b>578 382</b>
Insatser	397 453 500				
Upplåtelseavgifter	181 065 250				
Återbetalning av moms**	4 291 750				
<b>Summa Finansiering</b>	<b>679 207 500</b>				

- \*\* Föreningen beräknar att få 4 291 750 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentreprenaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig uthyrning i 10 år. Om den momspliktiga uthyrningen upphör innan, kan jämkning bli aktuell.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 5 %. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1. Ökningsfaktorn i serieplanen är 7,3 %.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2023-08-15 med en snittränta om 4,64 % och en offererad amortering om 578 382 kr.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökade som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i Göteborg Masthugget 43:9 omfattande 96 492 000 kr inom 96 492 000 kr.

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

<b>Intäkter</b>			
Årsavgift <sup>1</sup>	6 737 m <sup>2</sup>	1 001 kr/m <sup>2</sup>	6 744 274
Årsavgift Triple play	129 enheter	2 376 kr/år	306 504
Årsavgift hushållsel inkl. moms		62 kr/m <sup>2</sup>	418 000
Årsavgift varmvatten inkl. moms		52 kr/m <sup>2</sup>	352 611
Intäkt lokal	149 m <sup>2</sup>	2 895 kr/m <sup>2</sup>	431 355
Intäkt fastighetsskatt lokaler	2 st		48 460
<b>Totala intäkter</b>			<b>8 301 205</b>

<b>Kostnader</b>	
<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntekostnader	4 819 851
Avskrivning <sup>2</sup>	4 809 070
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>9 628 921</b>
<b>Driftskostnader och löpande underhåll<sup>3</sup></b>	
Fastighetsskötsel och städning <sup>4</sup>	325 000
Löpande underhåll	30 000
Hisskötsel <sup>5</sup>	20 000
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)	306 504
El (fastighetsel)	238 000
El (hushållsel)	435 000
Mättjänst (IMD)	27 500
Värme	412 000
Vatten	277 000
Renhållning	108 000
Serviceavtal	10 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget	124 000
Ekonomisk förvaltning	125 000
Revisionsarvode	20 000
Styrelsearvode, administration mm	16 000
Övriga kostnader	10 000
<b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>	<b>2 484 004</b>
<b>Yttre fondavsättning</b>	
Avsättning till den yttre fonden <sup>6</sup>	370 508
<b>Övrigt</b>	
Fastighetsskatt lokaler <sup>7</sup>	48 460
<b>Summa Övrigt</b>	<b>48 460</b>
<b>Totala kostnader</b>	<b>12 531 892</b>
<b>Resultat</b>	<b>-4 230 688</b>

## Noter

- <sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- <sup>2</sup> Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 60 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlaget.
- <sup>3</sup> Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- <sup>4</sup> Det ingår 20 timmar snöröjning.
- <sup>5</sup> Serviceavtal inkl larmjour för hissar tecknas av föreningen med Schindler för garantitiden.
- <sup>6</sup> Bostadsrättsföreningen sätter av 55 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens underhållsplan.
- <sup>7</sup> Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 4 846 000 för lokaldelen





## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
	1101	35	1 RKF	2 065 000	730 000	2 795 000	535 678	0,5557%	37 478	3 123	2 376	2 172	1 832	43 858
	1102	32,5	1 RKF	1 917 500	782 500	2 700 000	506 759	0,5257%	35 455	2 955	2 376	2 017	1 701	41 548
	1103	26	1 RKF	1 534 000	857 875	2 391 875	430 895	0,4470%	30 147	2 512	2 376	1 613	1 361	35 497
	1104	34	1 RKF	2 006 000	789 000	2 795 000	524 014	0,5436%	36 662	3 055	2 376	2 110	1 780	42 927
	1105	34	1 RKF	2 006 000	694 000	2 700 000	524 014	0,5436%	36 662	3 055	2 376	2 110	1 780	42 927
	1106	26	1 RKF	1 534 000	857 875	2 391 875	430 895	0,4470%	30 147	2 512	2 376	1 613	1 361	35 497
	1107	35	2 RKF	2 065 000	635 000	2 700 000	535 678	0,5557%	37 478	3 123	2 376	2 172	1 832	43 858
	1108	30,5	1 RKF	1 799 500	888 000	2 687 500	483 431	0,5015%	33 823	2 819	2 376	1 893	1 596	39 688
	1201	35	1 RKF	2 065 000	560 000	2 625 000	535 678	0,5557%	37 478	3 123	2 376	2 172	1 832	43 858
	1202	32,5	1 RKF	1 917 500	832 500	2 750 000	506 759	0,5257%	35 455	2 955	2 376	2 017	1 701	41 548
	1203	26	1 RKF	1 534 000	691 000	2 225 000	430 895	0,4470%	30 147	2 512	2 376	1 613	1 361	35 497
	1204	34	1 RKF	2 006 000	619 000	2 625 000	524 014	0,5436%	36 662	3 055	2 376	2 110	1 780	42 927
	1205	34	1 RKF	2 006 000	815 875	2 821 875	524 014	0,5436%	36 662	3 055	2 376	2 110	1 780	42 927
	1206	26	1 RKF	1 534 000	884 750	2 418 750	430 895	0,4470%	30 147	2 512	2 376	1 613	1 361	35 497
	1207	35	2 RKF	2 065 000	660 000	2 725 000	535 678	0,5557%	37 478	3 123	2 376	2 172	1 832	43 858
	1208	30,5	1 RKF	1 799 500	914 875	2 714 375	483 431	0,5015%	33 823	2 819	2 376	1 893	1 596	39 688
	1301	63,5	2 RKF	3 746 500	228 500	3 975 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	1302	50,5	2 RKF	2 979 500	370 500	3 350 000	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	1303	86	3 RKBF	5 074 000	1 226 000	6 300 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	1304	26	1 RKF	1 534 000	716 000	2 250 000	430 895	0,4470%	30 147	2 512	2 376	1 613	1 361	35 497
	1305	34	1 RKF	2 006 000	644 000	2 650 000	524 014	0,5436%	36 662	3 055	2 376	2 110	1 780	42 927
	1306	34	1 RKF	2 006 000	644 000	2 650 000	524 014	0,5436%	36 662	3 055	2 376	2 110	1 780	42 927
	1307	26	1 RKF	1 534 000	911 625	2 445 625	430 895	0,4470%	30 147	2 512	2 376	1 613	1 361	35 497
	1308	107	4 RKBF	6 313 000	1 287 000	7 600 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202
	1309	45,5	2 RKF	2 684 500	365 500	3 050 000	654 439	0,6789%	45 787	3 816	2 376	2 823	2 382	53 368
	1401	63,5	2 RKF	3 746 500	228 500	3 975 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	1402	50,5	2 RKF	2 979 500	295 500	3 275 000	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	1403	86	3 RKBF	5 074 000	1 251 000	6 325 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	1404	26	1 RKF	1 534 000	938 500	2 472 500	430 895	0,4470%	30 147	2 512	2 376	1 613	1 361	35 497
	1405	34	1 RKF	2 006 000	669 000	2 675 000	524 014	0,5436%	36 662	3 055	2 376	2 110	1 780	42 927
	1406	34	1 RKF	2 006 000	694 000	2 700 000	524 014	0,5436%	36 662	3 055	2 376	2 110	1 780	42 927

Nordhemsgatan 10



Hus	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
	1407	26	1 RKF	1 534 000	766 000	2 300 000	430 895	0,4470%	30 147	2 512	2 376	1 613	1 361	35 497
	1408	107	4 RKBF	6 313 000	1 287 000	7 600 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202
	1409	45,5	2 RKF	2 684 500	290 500	2 975 000	654 439	0,6789%	45 787	3 816	2 376	2 823	2 382	53 368
	1501	63,5	2 RKF	3 746 500	253 500	4 000 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	1502	50,5	2 RKF	2 979 500	320 500	3 300 000	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	1503	86	3 RKBF	5 074 000	1 376 000	6 450 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	1504	26	1 RKF	1 534 000	965 375	2 499 375	430 895	0,4470%	30 147	2 512	2 376	1 613	1 361	35 497
	1505	34	1 RKF	2 006 000	694 000	2 700 000	524 014	0,5436%	36 662	3 055	2 376	2 110	1 780	42 927
	1506	34	1 RKF	2 006 000	694 000	2 700 000	524 014	0,5436%	36 662	3 055	2 376	2 110	1 780	42 927
	1507	26	1 RKF	1 534 000	791 000	2 325 000	430 895	0,4470%	30 147	2 512	2 376	1 613	1 361	35 497
	1508	107	4 RKBF	6 313 000	1 587 000	7 900 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202
	1509	45,5	2 RKF	2 684 500	315 500	3 000 000	654 439	0,6789%	45 787	3 816	2 376	2 823	2 382	53 368
Nordhemsgatan 10	1601	63,5	2 RKF	3 746 500	453 500	4 200 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	1602	50,5	2 RKF	2 979 500	620 500	3 600 000	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	1603	86	3 RKBF	5 074 000	1 926 000	7 000 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	1604	26	1 RKBF	1 534 000	916 000	2 450 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	1605	34	1 RKBF	2 006 000	844 000	2 850 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	1606	34	1 RKBF	2 006 000	844 000	2 850 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	1607	26	1 RKBF	1 534 000	916 000	2 450 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	1608	107	4 RKBF	6 313 000	1 987 000	8 300 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202
	1609	45,5	2 RKF	2 684 500	565 500	3 250 000	654 439	0,6789%	45 787	3 816	2 376	2 823	2 382	53 368
	1701	63,5	2 RKF	3 746 500	753 500	4 500 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	1702	50,5	2 RKF	2 979 500	745 500	3 725 000	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	1703	86	3 RKBF	5 074 000	1 651 000	6 725 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	1704	26	1 RKBF	1 534 000	1 016 000	2 550 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	1705	34	1 RKBF	2 006 000	969 000	2 975 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	1706	34	1 RKBF	2 006 000	969 000	2 975 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	1707	26	1 RKBF	1 534 000	1 153 500	2 687 500	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
1708	107	4 RKBF	6 313 000	1 637 000	7 950 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202	
1709	45,5	2 RKF	2 684 500	715 500	3 400 000	654 439	0,6789%	45 787	3 816	2 376	2 823	2 382	53 368	
1801	63,5	2 RKF	3 746 500	803 500	4 550 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352	



Hus	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
	1802	50,5	2 RKF	2 979 500	770 500	3 750 000	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	1803	86	3 RKBF	5 074 000	2 076 000	7 150 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	1804	26	1 RKBF	1 534 000	1 016 000	2 550 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	1805	34	1 RKBF	2 006 000	1 044 000	3 050 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	1806	34	1 RKBF	2 006 000	1 044 000	3 050 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	1807	26	1 RKBF	1 534 000	1 016 000	2 550 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	1808	107	4 RKBF	6 313 000	1 987 000	8 300 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202
	1809	45,5	2 RKF	2 684 500	740 500	3 425 000	658 102	0,6827%	46 043	3 837	2 376	2 823	2 382	53 624
	1901	63,5	2 RKF	3 746 500	803 500	4 550 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	1902	50,5	2 RKF	2 979 500	1 051 750	4 031 250	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	1903	86	3 RKBF	5 074 000	2 676 000	7 750 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	1904	26	1 RKBF	1 534 000	1 341 625	2 875 625	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	1905	34	1 RKBF	2 006 000	1 434 000	3 440 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	1906	34	1 RKBF	2 006 000	1 194 000	3 200 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	1907	26	1 RKBF	1 534 000	1 341 625	2 875 625	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	1908	107	4 RKBF	6 313 000	2 637 000	8 950 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202
	1909	45,5	2 RKF	2 684 500	815 500	3 500 000	658 102	0,6827%	46 043	3 837	2 376	2 823	2 382	53 624
	2001	63,5	2 RKF	3 746 500	728 500	4 475 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	2002	50,5	2 RKF	2 979 500	870 500	3 850 000	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	2003	86	3 RKBF	5 074 000	2 101 000	7 175 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	2004	26	1 RKBF	1 534 000	1 395 375	2 929 375	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	2005	34	1 RKBF	2 006 000	1 319 000	3 325 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2006	34	1 RKBF	2 006 000	1 119 000	3 125 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2007	26	1 RKBF	1 534 000	1 141 000	2 675 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	2008	107	4 RKBF	6 313 000	2 287 000	8 600 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202
	2009	45,5	2 RKF	2 684 500	615 500	3 300 000	658 102	0,6827%	46 043	3 837	2 376	2 823	2 382	53 624
	2101	63,5	2 RKF	3 746 500	953 500	4 700 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	2102	50,5	2 RKF	2 979 500	870 500	3 850 000	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	2103	86	3 RKBF	5 074 000	3 126 000	8 200 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	2104	26	1 RKBF	1 534 000	1 216 000	2 750 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	2105	34	1 RKBF	2 006 000	1 344 000	3 350 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2106	34	1 RKBF	2 006 000	1 494 000	3 500 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2107	26	1 RKBF	1 534 000	1 216 000	2 750 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	2108	107	4 RKBF	6 313 000	3 337 000	9 650 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202

Nordhemsgatan 10



Hus	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
	2109	45,5	2 RKF	2 684 500	890 500	3 575 000	658 102	0,6827%	46 043	3 837	2 376	2 823	2 382	53 624
	2201	63,5	2 RKF	3 746 500	1 053 500	4 800 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	2202	50,5	2 RKF	2 979 500	970 500	3 950 000	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	2203	86	3 RKBF	5 074 000	2 876 000	7 950 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	2204	26	1 RKBF	1 534 000	1 216 000	2 750 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	2205	34	1 RKBF	2 006 000	1 194 000	3 200 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2206	34	1 RKBF	2 006 000	1 494 000	3 500 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2207	26	1 RKBF	1 534 000	1 449 125	2 983 125	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	2208	107	4 RKBF	6 313 000	3 437 000	9 750 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202
	2209	45,5	2 RKF	2 684 500	940 500	3 625 000	658 102	0,6827%	46 043	3 837	2 376	2 823	2 382	53 624
	2301	63,5	2 RKF	3 746 500	1 203 500	4 950 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	2302	50,5	2 RKF	2 979 500	1 266 750	4 246 250	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	2303	86	3 RKBF	5 074 000	3 176 000	8 250 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	2304	26	1 RKBF	1 534 000	1 266 000	2 800 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	2305	34	1 RKBF	2 006 000	1 544 000	3 550 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2306	34	1 RKBF	2 006 000	1 756 500	3 762 500	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2307	26	1 RKBF	1 534 000	1 476 000	3 010 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	2308	107	4 RKBF	6 313 000	3 937 000	10 250 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202
	2309	45,5	2 RKF	2 684 500	1 015 500	3 700 000	658 102	0,6827%	46 043	3 837	2 376	2 823	2 382	53 624
	2401	63,5	2 RKF	3 746 500	1 253 500	5 000 000	867 766	0,9002%	60 712	5 059	2 376	3 940	3 324	70 352
	2402	50,5	2 RKF	2 979 500	1 170 500	4 150 000	716 326	0,7431%	50 117	4 176	2 376	3 134	2 643	58 270
	2403	86	3 RKBF	5 074 000	3 926 000	9 000 000	1 089 672	1,1304%	76 237	6 353	2 376	5 336	4 502	88 451
	2404	26	1 RKBF	1 534 000	1 691 000	3 225 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244

Nordhemsgatan 10



Hus	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
Nordhemsgatan 10	2405	34	1 RKBF	2 006 000	1 594 000	3 600 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2406	34	1 RKBF	2 006 000	1 594 000	3 600 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2407	26	1 RKBF	1 534 000	1 466 000	3 000 000	455 861	0,4729%	31 894	2 658	2 376	1 613	1 361	37 244
	2408	107	4 RKBF	6 313 000	4 187 000	10 500 000	1 423 398	1,4766%	99 586	8 299	2 376	6 639	5 601	114 202
	2409	45,5	2 RKF	2 684 500	1 015 500	3 700 000	658 102	0,6827%	46 043	3 837	2 376	2 823	2 382	53 624
	2501	158,5	5 RKFT	9 351 500	8 117 250	17 468 750	2 080 536	2,1583%	145 562	12 130	2 376	9 835	8 296	166 069
	2502	174,5	4 RKBFT	10 295 500	10 304 500	20 600 000	2 293 477	2,3792%	160 460	13 372	2 376	10 828	9 134	182 797
	2503	34	1 RKBF	2 006 000	1 969 000	3 975 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2504	34	1 RKBF	2 006 000	1 594 000	3 600 000	548 981	0,5695%	38 409	3 201	2 376	2 110	1 780	44 674
	2505	159,5	4 RKBFT	9 410 500	9 389 500	18 800 000	2 118 806	2,1980%	148 239	12 353	2 376	9 897	8 349	168 861
	Diff						2 024	0,0021%	142					
<b>Totalt</b>		<b>6736,5</b>		<b>397 453 500</b>	<b>181 065 250</b>	<b>578 518 750</b>	<b>96 397 000</b>	<b>100,0000%</b>	<b>6 744 274</b>	<b>562 011</b>	<b>306 504</b>	<b>418 000</b>	<b>352 611</b>	<b>7 821 248</b>

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, F=Förråd, T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade till större delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong och/eller terrass.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Tripleplay (IP-telefoni, bredband och digital-TV).

Samtliga avgifter betalas månadsvis till föreningen.

Gällande förbrukning av hushållsel och varmvatten har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel och varmvatten kan variera beroende på antalet personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av parkeringsplatser.



## G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	100 825
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm	85 878
Belåning per kvm år 1	14 310
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	14%
Driftskostnader per kvm år 1	369
Årsavgifter per kvm år 1	1 161
Antagen räntenivå , genomsnitt År 1-5	5,00%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	769
Genomsnittlig förbrukning och Triple play, separat debitering per kvm år 1	160
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1	141

Samtliga nyckeltal är beräknade per BOA

## H. Ekonomisk prognos

		Samtliga värden i tusentals kronor (kkkr)							
INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter <sup>1</sup>	0	7 821	7 978	8 137	8 300	8 466	8 635	9 534	10 527
Hysesintäkter		480	489	499	509	519	530	585	646
<b>Summa Intäkter</b>		<b>8 301</b>	<b>8 467</b>	<b>8 637</b>	<b>8 809</b>	<b>8 985</b>	<b>9 165</b>	<b>10 119</b>	<b>11 172</b>
<b>KOSTNADER</b>									
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor <sup>2</sup>		4 820	4 791	4 760	4 727	4 691	4 932	4 944	4 565
Avskrivningar		4 809	4 809	4 809	4 809	4 809	4 809	4 809	4 809
<b>Driftskostnader inkl</b>									
Löpande kostnader <sup>3</sup>		2 484	2 534	2 584	2 636	2 689	2 743	3 028	3 343
<b>Fonderingar</b>									
Avsättning till yttre underhåll <sup>3</sup>		371	378	385	393	401	409	452	499
<b>Övriga kostnader</b>									
Kommunal fastighetsavgift <sup>4</sup>		0	0	0	0	0	0	0	276
Fastighetsskatt lokaler		48	49	50	51	54	55	59	65
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>12 532</b>	<b>12 561</b>	<b>12 589</b>	<b>12 616</b>	<b>12 643</b>	<b>12 947</b>	<b>13 292</b>	<b>13 557</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 231</b>	<b>-4 094</b>	<b>-3 953</b>	<b>-3 807</b>	<b>-3 658</b>	<b>-3 782</b>	<b>-3 173</b>	<b>-2 384</b>
<b>ACK RESULTAT</b>		<b>-4 231</b>	<b>-8 324</b>	<b>-12 277</b>	<b>-16 084</b>	<b>-19 742</b>	<b>-23 524</b>	<b>-40 134</b>	<b>-53 162</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>578</b>	<b>621</b>	<b>666</b>	<b>715</b>	<b>767</b>	<b>823</b>	<b>1 171</b>	<b>1 666</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>371</b>	<b>473</b>	<b>576</b>	<b>681</b>	<b>785</b>	<b>614</b>	<b>917</b>	<b>1 257</b>
<b>ACK KASSALIKVIDITET</b>		<b>371</b>	<b>843</b>	<b>1 419</b>	<b>2 100</b>	<b>2 885</b>	<b>3 499</b>	<b>7 996</b>	<b>14 141</b>
<b>YTTRE FONDEN</b>		<b>371</b>	<b>748</b>	<b>1 134</b>	<b>1 527</b>	<b>1 928</b>	<b>2 337</b>	<b>4 509</b>	<b>6 906</b>

<sup>1</sup> Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

<sup>2</sup> Den beräknade snitträntan är 5 % som är uppräknade med 0,3 % år 6 och 0,3 % år 11.

<sup>3</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år

<sup>4</sup> Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m<sup>2</sup></b>	1 161	1 184	1 208	1 232	1 257	1 282	1 415	1 563
<b>Antagen inflationsnivå</b>								
Antagen räntenivå + 1%	1 304	1 327	1 349	1 372	1 396	1 420	1 546	1 684
Antagen räntenivå + 2%	1 447	1 469	1 491	1 513	1 535	1 558	1 677	1 805
<b>Antagen räntenivå</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 161	1 189	1 217	1 245	1 275	1 305	1 468	1 652
Antagen inflationsnivå + 2%	1 161	1 193	1 225	1 259	1 294	1 330	1 526	1 755

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå 2,00%

Antagen räntenivå 5,00% är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

5,30% är den beräknade räntan år 6-10

5,60% är den beräknade räntan år 11-16

Ovanstående belopp avser kr/m<sup>2</sup> genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

## J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

### Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	4 819 851
Driftskostnader	2 484 004
Avsättning till yttre fond	370 508
Fastighetsskatt	48 460
Amortering	578 382
<b>Summa</b>	<b>8 301 205</b>

### Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play	-306 504
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-418 000
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-352 611
Intäkt lokal	-431 355
Intäkt fastighetsskatt lokaler	-48 460
<b>Summa</b>	<b>-1 556 930</b>

Utbetalningar och avsättningar	8 301 205
Övriga inbetalningar	-1 556 930
<b>Årsavgifter</b>	<b>6 744 274</b>



## K. Särskilda förhållanden

1. Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.  
  
Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, som är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Triple play. Vid överskriden förfalldag utgår påminnelseavgift.
2. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
4. Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
5. I Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för Ekonomisk plan upprättande kända förutsättningar.
6. Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
7. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
8. I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Ciceron

Enligt digital signering

Oller Kruus  
Åke Ahlinder  
Eva Hasselström,



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ciceron med org.nr 769639-4811, 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 över tid täcker 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 och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

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 nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar 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.

Enligt digital signering

---

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

---

Peter Wipp  
Civilingenjör  
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB

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

## **Bilaga 1**

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat enligt digital signering  
Stadgar för Föreningen registrerade 2021-07-08  
Registreringsbevis  
Beslut om bygglov dat. 2021-06-18  
Aktieöverlåtelseavtal dat. 2021-12-08  
Köpebrev samt köpekontrakt dat. 2021-12-08  
Totalentreprenadavtal dat. 2021-12-08  
Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-08-29  
Garanti osålda lägenheter dat. 2021-12-08  
Hyresgaranti lokaler dat. 2021-12-08  
Överenskommelse avseende parkering dat. 2023-03-07  
Underlag driftskostnader  
Energikostnadsberäkningar  
Avskrivningsunderlag  
Beräkning av taxeringsvärde  
Utdrag ur fastighetsregistret



# Verifikat

Transaktion 09222115557500079620

## Dokument

### Brf Ciceron ek plan inkl intyg

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2023-09-06 09:31:40 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2023-09-07 07:54:40 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-09-07 07:54:40 CEST (+0200)

### Peter Wipp (PW)

peter.wipp@punkthojden.se

Signerade 2023-09-06 17:54:59 CEST (+0200)

### Åka Ahlinder (ÅA)

aake.ahlinder@gmail.com

Signerade 2023-09-06 16:26:19 CEST (+0200)

### Olle Kruus (OK)

okruus@gmail.com

Signerade 2023-09-06 11:41:57 CEST (+0200)

### Eva Hasselström (EH)

eva.hasselstrom@nordr.com

Signerade 2023-09-06 09:33:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

