

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FRITIDEN

Göteborgs kommun

ORG NR 769632-5468

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	9-12
F. Nyckeltal	13
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
I. Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2018-05-07

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fritiden, Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 28 juni 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med maj månad 2018. Inflyttning beräknas ske under perioden januari 2019 t o m april 2019.

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 mars månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 18 april 2017.

Bygglov beviljades den 1 december 2016. Startbesked erhöles den 4 april 2017.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Bostadsrättsföreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning och har gjort detta genom att förvärva samtliga andelar i Solägget Ekonomisk Förening, vari fastigheten utgör en tillgång. Fastigheten har sedan överförts till bostadsrättsföreningen genom att den ekonomiska föreningen fusionerats upp i bostadsrättsföreningen. Fusionen registrerades som genomförd hos Bolagsverket den 5 januari 2018, vilket innebär att Solägget Ekonomisk Förening är upplöst och gått upp i Brf Fritiden. Bostadsrättsföreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik. Det skattemässiga värdet för mark uppskattas till 42 248 170 kronor.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Blivande Hovås 451:72, Göteborgs kommun, genom klyvning av Hovås 451:66.

Adress: Klåvavägen 70-72, Björklundavägen 32-42, Brottkärrsvägen 7-9 och Kunga Amandas gränd 1 - 5, 436 57 Hovås.

Tomtens areal: 5 297 m² (preliminär uppgift)

Bostadsarea: Cirka 5 612 m²

Antal bostadslägenheter: 85 lägenheter i tre flerbostadshus.

Husets utformning: Fastigheten består av tre huskroppar med ett gemensamt garage.

Hus 1 och 3 har 5 våningar ovan mark på lågdelen och 7 våningar på högdelen.

Hus 2 har 6 våningar på ovan mark på lågdelen och 7 våningar på högdelen.

Det finns två butikslokaler i hus 2, som genom en pågående 3D-fastighetsbildning kommer att vara en egen fastighet som ej ägs av bostadsrättsföreningen.

Källarvåningen innehåller garage, cykelparkering, lägenhetsförråd samt undercentraler.

Alla lägenheter, förutom lägenhet 22-1002 och 22-1003, har fransk balkong, balkong, terrass eller uteplats. Samtliga lägenheter har förråd ingående i bostadsrätten belägna på källarplan eller i anslutning till lägenheten.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna värms med bergvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft genom uteluftsventiler. Bergvärmeanläggningen producerar även varmvatten.

El: Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.

Hiss: Hiss, som går ner till källarplan och garage, finns i samtliga trapphus.

Sophantering: Nedkast till sopsugsanläggning i miljöhus på gården och i garage.

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 nät för telefon, TV och datakommunikation.		
Lägenhetsförråd:	Finns på källarplan alternativt intill lägenheten.		
Cykelförråd:	Finns på gårds- och källarplanen.		
Parkering:	51 garageplatser och 3 markparkeringar.		
Övriga utrymmen:	Det finns undercentral, elrum, städrum, fläktrum, apparatrum, sopsugsrum. Gemensam innergård med gräsytor, buskar och träd.		
Servitut:	Ledningar för sopsug	Förmån	1480K-2017F297.1
	Kraftledning	Last	1480IM-12/17158.1
	Starkström	Last	1480K-2004F224.1
Gemensamhetsanläggningar:	<p>Hovås Ga:68 vars ändamål är inomkvartersgator, belysning och dagvattenanläggningar. Fastighetens andelstal är 73 av 391. Övriga fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen är Hovås 451:60, 451:61, 451:67 och 451:68. Förvaltas via Nya Hovås Samfällighetsförening.</p> <p>Hovås Ga:74 vars ändamål är sopsugsanläggning. Fastighetens andelstal är 73 av 183. Övrig fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen är Hovås 451:67. Kommer förvaltas via delägarförvaltning.</p>		

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare och garage under hus grundläggs med pålad bottenplatta eller som platta på mark.
Stomme:	Stomme av prefabricerade betongelement. Massivbjälklag, vilket innebär att det finns synliga elementfogar i taket.
Fasader/Väggar:	Fasaderna är klädda i tegel, plåt och trä. Gårdshuset kläs med trä. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Bärande innerväggar av betong. Innerväggar som inte är bärande generellt oisolerade med ett lager gips på var sida av en stålregelstomme. Lägenhetsskiljande väggar av betong.
Takkonstruktion:	Uppstolpad träkonstruktion med plåt eller tegelbeklädnad. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.
Fönster/fönstredörrar:	Aluminiumklädda träfönster med 2+1-glas.
Uteplatser, balkonger & terrasser:	Trärall på uteplatser, balkonger bestående av betongplatta med aluminiumräcke. Trärall på terrasser. Inslag av betongsten vid uteplatser på markplan.
Entrépartier:	Entré- och glaspartier till trapphus av metall/trä och glas.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Lägenhetsinnerdörrar: Släta vita lätt dörrar.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat.	Målat
Kök:	Parkett	Målat. Kakel över diskbänk.	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Våtrum:	Klinker	Kakel	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	379 236 000
Köpeskilling för inredningsval (kända) ¹	3 933 080
Likviditetsreserv	250 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	383 419 080 ²

¹ Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

² Varav avskrivningsunderlag 285 113 475 kronor.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 125 000 000 kronor för bostäder, och 4 470 000 för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	28 062 000	3 mån	2,65	743 643	85 000	828 643
Lån 2	28 062 000	3 år	2,90	813 798	85 000	898 798
Lån 3	28 062 000	5 år	2,90	813 798	85 000	898 798
Summa	84 186 000			2 371 239	255 000	2 626 239
Insatser	295 300 000					
Upplåtelseavgifter tillval (kända)	3 933 080					
Summa Finansiering	383 419 080					
Summa år 1 ⁴				varav amortering	255 000	2 626 239

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-5 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

³ Rak amortering år 1-11 med 255 000 kr/år och därefter uppräkningsmetod med 2,46%, vilket ger en amorteringstakt på 100 år.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 2 626 239

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 168 360
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	90 000	
Arvode till styrelse och revisorer	80 000	
Föreningens administration	15 000	
Mätdata	21 000	
Uppvärmning	255 000	
Gemensam elförbrukning	170 000	
Gemensam vattenförbrukning	153 000	
Renhållning	128 000	
Städning	85 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	170 000	
Hissar	66 000	
TV, telefoni och bredband	168 300	
Försäkringar	85 000	
Gemensamhetsanläggning	20 000	
Vatten	84 180	
Hushållsel	384 300	
Oförutsett	41 353	
Summa Driftskostnader¹, kr		2 016 133

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler	44 700	
Summa skatter, kr		44 700

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr **4 855 432**

Avgår amorteringar	-255 000
Avgår avsättningar	-168 360
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)	2 851 135

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **7 283 207**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av vatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.

Årsavgifter 1	3 394 252
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	168 300
Årsavgifter uppvärmning av vatten ²	84 180
Årsavgifter hushållsel ³	384 300
Intäkter garageplatser ⁴	824 400
Summa beräknade årliga intäkter, kr	4 855 432

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 165 kronor per lägenhet och månad.

² Årsavgift för uppvärmning av vatten debiteras med 15 kr per kvadratmeter. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 325 kronor/mån för 1:or och 2:or eller 425 kronor/mån för 3:or och 4:or. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴ 51 garageplatser à 1 300 kr/mån och 3 st markparkeringar à 800 kr/mån.

Hyran betalas av bostadsrättshavaren direkt till uthyrande part (bostadsrättsföreningen).

Föreningen lyfter ej någon moms för garaget.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m2)	Lägenhets- beskrivning	Balkong/ Uteplats/ Terrass ²	Insats (kr)	Upplättelse- avgift tillval (kända)	Insats + upplättelse- avgift (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten (kr)	Beräknad årsavgift (kr)
11-1001	73,0	3 RoK	U	3 425 000	25 300	3 450 300	1,286	43 650	1 980	3 803	1 095	5 100
11-1002	36,5	1 RoK	U	1 875 000	23 700	1 898 700	0,714	24 235	1 980	2 185	548	3 900
11-1003	58,5	2 RoK	U	2 775 000	6 400	2 781 400	1,058	35 911	1 980	3 158	878	3 900
12-1001	73,0	3 RoK	U	3 425 000	11 200	3 436 200	1,286	43 650	1 980	3 803	1 095	5 100
12-1002	36,5	1 RoK	U	1 875 000	17 000	1 892 000	0,714	24 235	1 980	2 185	548	3 900
12-1003	67,0	2 RoK	U	3 325 000	46 800	3 371 800	1,192	40 459	1 980	3 537	1 005	3 900
11-1101	93,0	4 RoK	B, B	4 525 000	63 388	4 588 388	1,599	54 274	1 980	4 688	1 395	5 100
11-1102	46,5	2 RoK	B	2 425 000	46 150	2 471 150	0,870	29 530	1 980	2 626	698	3 900
11-1103	66,5	2 RoK	B, B	3 425 000	300	3 425 300	1,184	40 188	1 980	3 514	998	3 900
12-1101	93,0	4 RoK	B, B	4 525 000	0	4 525 000	1,599	54 274	1 980	4 688	1 395	5 100
12-1102	46,5	2 RoK	B	2 425 000	300	2 425 300	0,870	29 530	1 980	2 626	698	3 900
12-1103	67,0	2 RoK	B, B	3 425 000	24 200	3 449 200	1,192	40 459	1 980	3 537	1 005	3 900
11-1201	93,0	4 RoK	B, B	4 625 000	6 900	4 631 900	1,599	54 274	1 980	4 688	1 395	5 100
11-1202	46,5	2 RoK	B	2 525 000	68 175	2 593 175	0,870	29 530	1 980	2 626	698	3 900
11-1203	66,5	2 RoK	B, B	3 525 000	30 100	3 555 100	1,184	40 188	1 980	3 514	998	3 900
12-1201	93,0	4 RoK	B, B	4 625 000	66 900	4 691 900	1,599	54 274	1 980	4 688	1 395	5 100
12-1202	46,5	2 RoK	B	2 525 000	6 500	2 531 500	0,870	29 530	1 980	2 626	698	3 900
12-1203	67,0	2 RoK	B, B	3 525 000	58 410	3 583 410	1,192	40 459	1 980	3 537	1 005	3 900
11-1301	107,5	3 RoK	T, T	5 525 000	148 790	5 673 790	1,827	62 013	1 980	5 333	1 613	5 100
11-1302	99,0	3 RoK	T, T	5 650 000	51 100	5 701 100	1,694	57 499	1 980	4 957	1 485	5 100
12-1301	93,0	4 RoK	B, B	4 725 000	38 566	4 763 566	1,599	54 274	1 980	4 688	1 395	5 100
12-1302	46,5	2 RoK	B	2 625 000	0	2 625 000	0,870	29 530	1 980	2 626	698	3 900
12-1303	67,0	2 RoK	B, B	3 625 000	48 200	3 673 200	1,192	40 459	1 980	3 537	1 005	3 900
12-1401	93,0	4 RoK	B, B	4 825 000	57 050	4 882 050	1,599	54 274	1 980	4 688	1 395	5 100
12-1402	46,5	2 RoK	B	2 725 000	23 900	2 748 900	0,870	29 530	1 980	2 626	698	3 900
12-1403	67,0	2 RoK	B, B	3 725 000	0	3 725 000	1,192	40 459	1 980	3 537	1 005	3 900
12-1501	107,5	3 RoK	T, T	6 150 000	233 824	6 383 824	1,827	62 013	1 980	5 333	1 613	5 100
12-1502	99,0	3 RoK	T, T	5 900 000	106 709	6 006 709	1,694	57 499	1 980	4 957	1 485	5 100
21-1001	31,5	1 RoK	U	1 725 000	20 600	1 745 600	0,635	21 554	1 980	1 961	473	3 900
21-1002	38,5	1 RoK	U	1 875 000	61 661	1 936 661	0,745	25 287	1 980	2 272	578	3 900
22-1001	47,0	2 RoK	U	2 325 000	93 557	2 418 557	0,878	29 802	1 980	2 649	705	3 900
22-1002	31,5	1 RoK	-	1 625 000	15 800	1 640 800	0,635	21 554	1 980	1 961	473	3 900

1 RoK = Rum och Kök.

2 B = Balkong, U=Uteplats, T = Terrass, FB=Fransk balkong

3 Månadsavgift exklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m2)	Lägenhets- beskrivning	Balkong/ Uteplats/ Terrass ²	Insats (kr)	Utplåtelse- avgift tillval	Insats + upplåtelse- avgift	Andels- tal	Andels- avgift ³ (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten (kr)	Beräknad årsavgift (kr)
22-1003	63,0	2 RoK	-	3 125 000	300	3 125 300	1,129	38 321	1 980	3 358	945	3 900
21-1101	103,5	4 RoK	B, B	4 825 000	7 700	4 832 700	1,764	59 875	1 980	5 155	1 553	5 100
21-1102	39,0	1 RoK	B	1 975 000	7 500	1 982 500	0,753	25 559	1 980	2 295	585	3 900
21-1103	74,5	3 RoK	B, B	3 625 000	8 300	3 633 300	1,309	44 431	1 980	3 868	1 118	5 100
22-1101	92,5	4 RoK	B, B	4 325 000	52 100	4 377 100	1,592	54 036	1 980	4 668	1 388	5 100
22-1102	39,0	1 RoK	B	1 975 000	0	1 975 000	0,753	25 559	1 980	2 295	585	3 900
22-1103	75,0	3 RoK	B, B	3 625 000	6 800	3 631 800	1,317	44 702	1 980	3 890	1 125	5 100
21-1201	103,5	4 RoK	B, B	4 925 000	163 216	5 088 216	1,764	59 875	1 980	5 155	1 553	5 100
21-1202	39,0	1 RoK	B	2 075 000	8 700	2 083 700	0,753	25 559	1 980	2 295	585	3 900
21-1203	74,5	3 RoK	B, B	3 725 000	14 200	3 739 200	1,309	44 431	1 980	3 868	1 118	5 100
22-1201	92,5	4 RoK	B, B	4 425 000	12 100	4 437 100	1,592	54 036	1 980	4 668	1 388	5 100
22-1202	39,0	1 RoK	B	2 075 000	3 200	2 078 200	0,753	25 559	1 980	2 295	585	3 900
22-1203	75,0	3 RoK	B, B	3 725 000	35 700	3 760 700	1,317	44 702	1 980	3 890	1 125	5 100
21-1301	103,5	4 RoK	B, B	5 025 000	85 817	5 110 817	1,764	59 875	1 980	5 155	1 553	5 100
21-1302	39,0	1 RoK	B	2 175 000	0	2 175 000	0,753	25 559	1 980	2 295	585	3 900
21-1303	74,5	3 RoK	B, B	3 825 000	42 400	3 867 400	1,309	44 431	1 980	3 868	1 118	5 100
22-1301	92,5	4 RoK	B, B	4 525 000	97 400	4 622 400	1,592	54 036	1 980	4 668	1 388	5 100
22-1302	39,0	1 RoK	B	2 175 000	4 200	2 179 200	0,753	25 559	1 980	2 295	585	3 900
22-1303	75,0	3 RoK	B, B	3 825 000	67 279	3 892 279	1,317	44 702	1 980	3 890	1 125	5 100
21-1401	103,5	4 RoK	B, B	5 125 000	154 042	5 279 042	1,764	59 875	1 980	5 155	1 553	5 100
21-1402	39,0	1 RoK	B	2 275 000	26 000	2 301 000	0,753	25 559	1 980	2 295	585	3 900
21-1403	74,5	3 RoK	B, B	3 925 000	112 125	4 037 125	1,309	44 431	1 980	3 868	1 118	5 100
22-1401	107,0	3 RoK	T, T	6 050 000	113 226	6 163 226	1,819	61 741	1 980	5 310	1 605	5 100
22-1402	99,0	3 RoK	T, T	5 850 000	44 225	5 894 225	1,694	57 499	1 980	4 957	1 485	5 100
21-1501	107,5	3 RoK	T, T	6 250 000	211 125	6 461 125	1,827	62 013	1 980	5 333	1 613	5 100
21-1502	99,5	3 RoK	T, T	5 650 000	51 400	5 701 400	1,701	57 736	1 980	4 976	1 493	5 100
31-1001	73,5	3 RoK	U	3 725 000	0	3 725 000	1,294	43 922	1 980	3 825	1 103	5 100
31-1002	78,0	3 RoK	U	3 875 000	159 478	4 034 478	1,364	46 298	1 980	4 023	1 170	5 100
32-1001	73,5	3 RoK	U	3 725 000	0	3 725 000	1,294	43 922	1 980	3 825	1 103	5 100
32-1002	72,0	3 RoK	U	3 625 000	213 810	3 838 810	1,270	43 107	1 980	3 757	1 080	5 100
31-1101	67,0	3 RoK	B, B	3 525 000	64 910	3 589 910	1,192	40 459	1 980	3 537	1 005	5 100
31-1102	31,5	1 RoK	B	1 825 000	300	1 825 300	0,635	21 554	1 980	1 961	473	3 900

1 RoK = Rum och Kök.

2 B = Balkong, U=Uteplats, T = Terrass, FB=Fransk balkong

3 Månadsavgift exklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m2)	Lägenhets- beskrivning	Balkong/ Uteplats/ Terrass ²	Insats (kr)	Uppläte- avgift tillval	Insats + uppläte- avgift (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
31-1103	72,0	3 RoK	B, B	3 725 000	83 690	3 808 690	1,270	43 107	1 980	3 757	1 080	5 100
32-1101	67,0	3 RoK	B, B	3 525 000	3 500	3 528 500	1,192	40 459	1 980	3 537	1 005	5 100
32-1102	31,5	1 RoK	B	1 825 000	16 300	1 841 300	0,635	21 554	1 980	1 961	473	3 900
32-1103	71,5	3 RoK	B, B	3 725 000	133 258	3 858 258	1,262	42 835	1 980	3 735	1 073	5 100
31-1201	67,0	3 RoK	B, B	3 625 000	0	3 625 000	1,192	40 459	1 980	3 537	1 005	5 100
31-1202	31,5	1 RoK	B	1 925 000	29 500	1 954 500	0,635	21 554	1 980	1 961	473	3 900
31-1203	72,0	3 RoK	B, B	3 825 000	2 500	3 827 500	1,270	43 107	1 980	3 757	1 080	5 100
32-1201	67,0	3 RoK	B, B	3 625 000	48 975	3 673 975	1,192	40 459	1 980	3 537	1 005	5 100
32-1202	31,5	1 RoK	B	1 925 000	47 635	1 972 635	0,635	21 554	1 980	1 961	473	3 900
32-1203	71,5	3 RoK	B, B	3 825 000	20 300	3 845 300	1,262	42 835	1 980	3 735	1 073	5 100
31-1301	67,0	3 RoK	B, B	3 725 000	43 800	3 768 800	1,192	40 459	1 980	3 537	1 005	5 100
31-1302	31,5	1 RoK	B	2 025 000	4 100	2 029 100	0,635	21 554	1 980	1 961	473	3 900
31-1303	72,0	3 RoK	B, B	3 925 000	18 200	3 943 200	1,270	43 107	1 980	3 757	1 080	5 100
32-1301	50,5	2 RoK	T, T	3 025 000	1 100	3 026 100	0,933	31 668	1 980	2 804	758	3 900
32-1302	57,0	2 RoK	T, T	3 225 000	14 350	3 239 350	1,035	35 131	1 980	3 093	855	3 900
31-1401	50,5	2 RoK	T, T	3 125 000	35 750	3 160 750	0,933	31 668	1 980	2 804	758	3 900
31-1402	57,5	2 RoK	T, T	3 375 000	139 244	3 514 244	1,043	35 402	1 980	3 115	863	3 900
32-1401	32,0	1 RoK	FB	1 925 000	66 245	1 991 245	0,643	21 825	1 980	1 984	480	3 900
32-1402	38,0	1 RoK	FB	2 025 000	13 600	2 038 600	0,737	25 016	1 980	2 250	570	3 900
31-1501	32,0	1 RoK	FB	2 025 000	12 600	2 037 600	0,643	21 825	1 980	1 984	480	3 900
31-1502	38,5	1 RoK	FB	2 125 000	29 400	2 154 400	0,745	25 287	1 980	2 272	578	3 900
differens							0,002	67				
SUMMA	5 612,0			295 300 000	3 933 080	299 233 080	100,000	3 394 252	168 300	84 180	384 300	

1 RoK = Rum och Kök.

2 B = Balkong, U=Uteplats, T = Terrass, FB=Fransk balkong

3 Månadsavgift exklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA):	50 797 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	15 001 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea	53 320 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, uppvärmning vatten och hushållsel)	359 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	605 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	113 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	75 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	538 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	45 kr
Avsättning till underhållsfond och amortering (sparande) per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	75 kr
¹ Total ljus bruttoarea (BTA) beräknas uppgå till:	7 548 m ²

G. EKONOMISK PROGNOIS

2018050203329

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Årsavgifter efter schablon	3 394 252	3 462 137	3 531 380	3 602 007	3 674 048	3 747 528	4 137 574	4 220 326	4 304 732	4 390 827	4 478 643	4 568 216
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	636 780	649 516	662 506	675 756	689 271	703 057	776 231	791 756	807 591	823 743	840 218	857 022
Årsavgift kr/m²	719	733	748	763	778	794	876	894	912	930	948	967
Övriga intäkter												
Hyresintäkter	824 400	840 888	857 706	874 800	892 357	910 204	1 004 939	1 025 038	1 045 539	1 066 449	1 087 778	1 109 534
Summa intäkter	4 855 432	4 852 641	5 051 591	5 152 623	5 256 676	5 360 789	6 818 746	6 937 119	7 156 812	7 281 019	7 408 639	7 534 772
Driftskostnader	2 016 133	2 056 456	2 097 585	2 139 536	2 182 327	2 225 974	2 457 655	2 506 808	2 556 944	2 608 033	2 660 245	2 713 450
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	159 129
Fastighetsskatt garagetokaler	44 700	45 594	46 506	47 436	48 385	49 352	54 489	55 579	56 690	57 824	58 981	60 160
Fastighetsskatt uthyrningstokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	44 700	45 594	46 506	47 436	48 385	49 352	54 489	55 579	56 690	57 824	58 981	219 289
Kapitalkostnader												
Räntor	2 371 239	2 364 056	2 356 874	2 349 691	2 342 509	2 335 327	2 979 714	2 970 407	2 960 870	2 951 039	2 941 088	2 930 830
Avskrivningar	7 851 135	7 851 135	7 851 135	7 851 135	7 851 135	7 851 135	7 851 135	7 851 135	7 851 135	7 851 135	7 851 135	7 851 135
Summa kostnader	7 283 207	7 317 241	7 352 100	7 387 799	7 424 360	7 462 713	8 342 993	8 383 928	8 425 640	8 468 141	8 511 448	8 554 703
Årets resultat¹	-2 427 775	-2 364 700	-2 300 508	-2 235 176	-2 168 680	-2 099 923	-2 424 248	-2 346 809	-2 267 778	-2 187 122	-2 104 809	-2 179 931

Avsättning för underhåll (yttre fond)												
Avsättning till underhållsfond	168 360	171 727	175 162	178 655	182 238	185 888	205 230	209 354	213 521	217 702	222 147	226 590
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	168 360	340 087	515 249	693 914	876 152	1 062 035	2 048 725	2 258 059	2 471 581	2 689 372	2 911 520	3 138 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten												
Årets resultat	-2 427 775	-2 364 700	-2 300 508	-2 235 176	-2 168 680	-2 099 923	-2 424 248	-2 346 809	-2 267 778	-2 187 122	-2 104 809	-2 179 931
Årets avskrivning	2 851 135	2 851 135	2 851 135	2 851 135	2 851 135	2 851 135	2 851 135	2 851 135	2 851 135	2 851 135	2 851 135	2 851 135
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	423 360	486 435	550 627	615 959	682 455	749 212	426 887	504 326	583 357	664 013	745 326	826 204
Likviditetsreserv	250 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-255 000	-255 000	-255 000	-255 000	-255 000	-255 000	-255 000	-261 273	-267 700	-274 286	-281 033	-287 947
Årets kassaflöde	418 360	231 435	295 627	360 959	427 455	494 212	171 887	243 053	315 657	389 727	465 293	541 257

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Kassabehållning inkl. fondavättning	418 360	649 795	945 421	1 306 381	1 733 835	2 228 047	1 649 414	1 897 457	2 208 124	2 597 851	3 063 144	3 446 401
Taxeringsvärde garagetokaler	4 470 000	4 559 400	4 650 588	4 743 600	4 838 472	4 935 241	5 448 905	5 557 883	5 669 041	5 782 422	5 898 070	6 016 031
Taxeringsvärde uthyrningstokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Länskauld	84 186 000	83 931 000	83 676 000	83 421 000	83 166 000	82 911 000	81 636 000	81 381 000	81 119 727	80 852 027	80 577 741	80 296 708

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0%.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 255 000 kr/år, år 1 - 11 och därefter en årlig höjning med 2,46%.

Medelränta år 1-5 är 2,82% och år 6-16 är 3,65%.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkningsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2018050203330

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	719	733	748	763	778	794	876	967
Antagen räntenivå + 1%	869	883	897	911	926	941	1 022	1 111
Antagen räntenivå + 2%	1 019	1 032	1 046	1 060	1 075	1 089	1 167	1 254
Antagen räntenivå - 1%	569	583	599	614	630	646	731	824
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	719	737	756	775	795	815	926	1 056
Antagen inflationsnivå + 2%	719	741	764	788	813	838	980	1 158
Antagen inflationsnivå - 1%	719	729	740	750	761	772	831	890

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av vatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,82% och år 6-16 är 3,65 %.

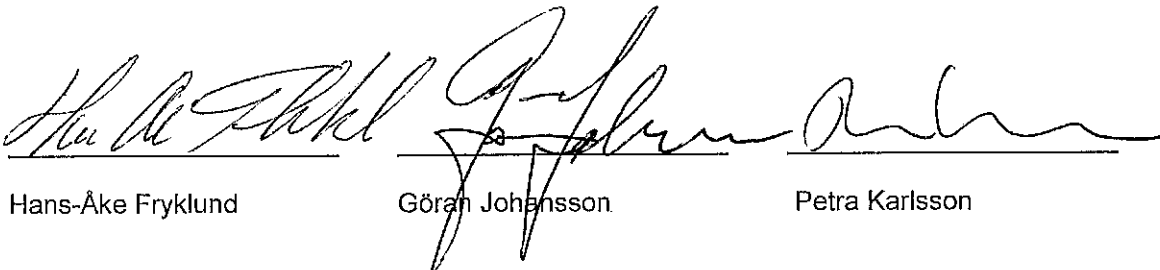
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Göteborg den 19 april 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FRITIDEN



Hans-Åke Fryklund Göran Johansson Petra Karlsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 april 2018 för bostadsrättsföreningen Fritiden, org. nr: 769632-5468.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

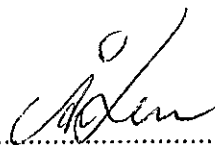
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

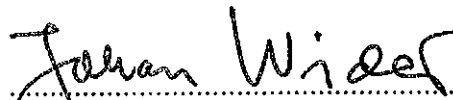
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 20 april 2018



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-04-20 för Brf Fritiden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-01-03
2. Registreringsbevis	2018-01-18
3. Uppdragsavtal med bilagor	2017-04-18
4. Kreditoffert SEB	2018-03-02
5. Försäljningsbroschyr	odaterad
6. Utdrag från fastighetsregistret	2018-03-07
7. Beräkning av taxeringsvärde	2018-03-08
8. Bygglovsbeslut	2016-12-06
9. Godkännande av amortering	2018-04-19
10. Samtal med kontrollansvarig	2018-04-17
11. Ritning A-40-1-3151	2017-07-07
12. Ritning A-40-1-3142	2017-07-07
13. Ritning A-40-1-3092	2017-07-07
14. Ritning A-40-1-3091	2017-07-07
15. Ritning A-40-1-2092	2017-07-07
16. Ritning A-40-1-2091	2017-07-07
17. Ritning A-40-1-1092	2017-07-07
18. Ritning A-40-1-1091	2017-07-07
19. Registerutdrag	2018-02-08
20. Offert rörande mark och bostadsbebyggelse	2016-11-30
21. Ritning M.16.1-011	2017-08-11
22. Lantmäteriförrättning	2017-12-15
23. Beslut om startbesked	2017-04-04
24. Ritning A-40-1-0090	2017-07-07
25. Lägenhetslista	2018-03-26
26. Förteckning av inredningsval	odaterad
27. Adresskarta	2017-02-02

fu