

EKONOMISK PLAN

FÖR

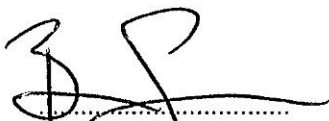
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TUVEBO ATELJÉ

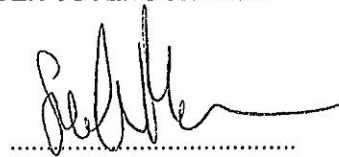
ORG NR: 769637-5562


GÖTEBORGS KOMMUN
NYPRODUKTION

Göteborg den 30 juli 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TUVEBO ATELJÉ


.....
Eijörn Sahlin


.....
Sofie Mikkiasson


.....
Gunbritt Wistrand

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5-7
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E.	FINANSIERINGSPLAN	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8-11
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	12-13
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	14
I.	EKONOMISK PROGNOSE ÅR 1-6, 11 OCH 16	15
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16	16
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	17
	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tuvebo Ateljé, har registrerats hos Bolagsverket den 22 maj 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt kommersiella lokaler där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför 2 byggnader om totalt 71 bostadsrättslägenheter och en lokal i flerbostadshus på fastigheten Tuve 134:2 i Göteborgs kommun. Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning där föreningen disponerar 33 garageplatser (varav 1 HKP). Total bostadsarea uppgår till 4567,6 m² och lokalarea till 111,5 m².

Föreningen har erhållit offert av SBAB, Göteborg, org.nr 556253-7513, för föreningens långfristiga lån. Rak amorteringsplan med 1 % årligen i 100 år.

Byggnationen utförs på totalentreprenad av Wästbygg AB som totalentreprenör åt Tuve 134:2 Ekonomisk förening, org.nr 769636-7692. Genom fusion har den ekonomiska föreningen uppgått i Brf Tuvebo Ateljé. Wästbygg Projektutveckling AB, org.nr 56943-4870, förbinder sig att erlägga fastighetsskatt för Brf Tuvebo Ateljé fram till och med fastställt värdeår.

Wästbygg Projektutveckling AB, org.nr 56943-4870, garanterar att förvärva ev osålda lägenheter samt garanterar hyra för ev outhyrd lokal samt p-platser i 3 år. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske.

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 ifråga om kostnaderna i andelsöverlåtelseavtal och uppdragsavtal i huvudsak.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2021.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär andelsöverlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen. För det fall bostadsrättsföreningen avyttrar fastigheten, eller del därav, kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är 258 846 549 kronor.

Avskrivning är beräknas ske utifrån en rak avskrivningsplan på 120 år med 1 636 572 kr per år för fastighetens byggnader.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring.

Upplåtelse med bostadsrättsföreningen avses ske när ekonomisk plan blivit registrerad och efter att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Detta beräknas ske i september 2021.

Förutsättningen för att erhålla tillstånd om att få upplåta lägenheter är att föreningen tecknat en insatsgaranti. Inflyttning kommer att ske löpande under okt-nov 2021 (vecka 43-47).

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m²

Anskaffningsvärde, ca	55 320 kr/m ² BOA+LOA
Totalt genomsnittlig insats och upplåtelseavgift tillval, ca	42 221 kr/m ² BOA
Upplåtelseavgift tillval, ca	240 kr/m ² BOA
Lån, ca	14 105 kr/m ² BOA+LOA
Årsavgift gemensam (exkl kall- och varmvatten samt hushållsel)	711 kr/m ² BOA
Årsavgift för kall- och varmvatten, regleras efter verklig förbrukning	55 kr/m ² BOA
Årsavgift för hushållsel, regleras efter verklig förbrukning, genomsnitt, ca	73 kr/m ² BOA
Hysesintäkter, lokaler exkl moms och fastighetsskatt	1 500 kr/m ² LOA
Hysesintäkter, 33 p-platser á 800 kr, ca	69 kr/m ² BOA
Driftskostnad gemensam per kvm BOA (exkl förbrukning kall- och varmvatten samt hushållsel)	284 kr/m ² BOA
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv, ca	131 kr/m ² BOA
Årets kassaflöde inkl likviditetsreserv, ca	153 kr/m ² BOA
Avsättning underhållsfond	50 kr/m ² BOA
Fondavsättning samt amortering (sparande)	195 kr/m ² BOA
 <u>Individuella abonnemang</u>	
Bredband/ IP-telefoni per lägenhet och lokal/månad, beräknas till	230 kr/mån

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Tuve 134:2			
Adress:	Gubbe-Lars väg 2 417 47 Göteborg			
	Gubbe-Lars väg 4 417 47 Göteborg			
	Arves Marias väg 12 417 47 Göteborg			
	Arves Marias väg 14 417 47 Göteborg			
	Arves Marias väg 16 417 47 Göteborg			
	Gunnatorpsvägen 109 417 47 Göteborg			
Tomtens areal:	2079 m ²			
Rättigheter/servitut:	Passage	Last	1480K-2021F48.1	
	Passage	Förmån	1480K-2021F48.2	
	Passage	Last	1480K-2021F48.3	
Bostadsarea:	4567,6 m ²			
Lokalarea:	111,5 m ²			
Byggnadens utformning:	Flerbostadshus i upp till 7 plan med inredd vind och takterrass.			
Antal lägenheter:	71 bostadsrätter			
Antal lokaler:	1 st			
Parkeringsplatser:	Del i GA där föreningen disponerar 33 p-platser i underjordiskt garage under fastigheten.			
Byggår:	2019-21			
Upplåtelseform:	Äganderätt			
Gällande detaljplan:	2018-02-13, akt.1480K-2-5434			
Taxeringsvärde:		<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Tot värde</i>
	Mark:	23 800 000 kr	227 000 kr	24 027 000 kr
	Byggnad:	73 000 000 kr	2 844 000 kr	75 844 000 kr
	Totalt	96 800 000 kr	3 071 000 kr	99 871 000 kr
Värdeår:	2021			
Datum för beslut startbesked:	2019-02-13 (BN 2018-003860)			
Detaljplan:	2018-02-13, akt 1480K-2-5434			
Inflyttning:	Start etappvis i okt samt nov 2021: T2C, v43 T2B, v 44-45 T2A, v46-47			

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Föreningens abonnemang med undermätare för kallvatten till respektive lägenhet.
El:	Elcentral med jordfelsbrytare. Undermätare för el och vatten finns i varje lägenhet. Bostadsrättsföreningen har tecknat kollektivt elavtal för hushållsel. Kostnaden preliminärdebiteras och avräkning sker efter verklig förbrukning.

Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme med vattenburen radiatoruppvärmning. Föreningens abonnemang med undermätare för varmvatten till respektive lägenhet.
Ventilation:	Frånluft och tilluft med värmeåtervinning, så kallad FTX.
Internet:	Öppen fiber till fastigheten. Varje hushåll står för sitt abonnemang av telefon, TV och internet.
Belysning:	Belysning i allmänna utrymmen styrs av närvarodetektorer.
Avfall:	Miljörum
Parkering:	33 garageplatser (inkl 1 HKP) finns att hyra av bostadsrättsföreningen i mån av plats.
GA:	Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Göteborg Tuve GA:122 där underjordiskt garage med tillhörande anordningar, lägenhetsförråd, tvättstuga, övernattninglägenhet, miljörum och cykelrum i garageplan. I gemensamhetsanläggningen ingår även förgårdsmark och gårdsytor inkl gångvägar, belysning, dagvattenhantering, markparkering med minst en plats för HKP, cykelparkering, miljörum, miljöhus och gårdshus. Deltagande fastigheter Göteborgs kommun; Tuve 134:2, Tuve 134:3 och Tuve 12:40. Föreningens beräknade andelstal för utförande och drift är 40 %.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	Upp till 7 vån med inredd vind och takterrass.
Grundläggning:	Platsgjuten platta, källarväggar av prefabricerad betong
Mellanbjälklag:	Betong
Ytterväggar:	Tegel/skivmaterial/sandwichelement i betong
Fasad:	Tegel och skivmaterial
Yttertak:	Papp och sedum
Fönster:	Träfönster med aluminiumklädd yttersida
Innerväggar:	Lägenhetsskiljande väggar och bärande väggar i betong. Övriga väggar uppförs med regelstomme och skivmaterial i gips.
Balkonger:	Prefabricerade balkonger med betonggolvs.
Balkongfronter:	Glasfronter på vissa balkonger mot Gunnestorpsvägen, pinnräcke övriga och mot gård.
Uteplatser:	Betongplattor på mark
Takterrasser:	Hiss går ända upp till takterrass.
Entrédörrar lägenhet:	Entrédörr med ringklocka och dörrkik. Tidningshållare och namnskyt vid dörr.
Trapphus:	Postbox i entréplan, portregister med porttelefon i informationstavla.
Förråd:	Barnvagns- och rullstolsförråd finns i anslutning till varje trapphus.
Cykelparkering:	Finns inomhus, dels med entré från gatan i norr, dels i anslutning till garage.
Källsortering:	Miljörum med entré från gatan i norr resp söder.
Hiss:	Finns i varje trappuppgång och går ner till garageplan.
Lägenhetsförråd:	Finns i källare och översta våningen.
Parkering:	Parkeringsplatser finns i garage under husen och besöksparkering finns på gatan.

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Tuvebo Ateljé består av flerbostadshus innehållande 71 lägenheter och 1 lokal.

Rum	Väggar	Golv	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Målad	Ekparkett	Målat	
Kök	Målat Stänkskydd i kakel	Ekparkett	Målat	Spishäll/ugn, kombinerad alt separat kyl och frys, ugn och mikrovågsugn, induktionshäll, diskmaskin helintegrerad Köksfläkt kolfilter
Vardagsrum	Målat	Ekparkett	Målat	
Sovrum	Målat	Ekparkett	Målat	
WC/Badrum	Kakel	Klinker	Målat	Kommod m lådor, spegelskåp (endast spegel m belysning i WC), handdukstork, hörndusch- vägg i glas. Tvättmaskin/torktumlare alt kombimaskin.

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Förvärvskostnad

Likviditetsreserv, kassa år 1	100 000 kr
Förvärv av andelar i ekonomisk förening, entreprenad och byggherre-omkostnader	257 650 000 kr
Upplåtelseavgift Tillval	1 096 549 kr
Summa beräknad kostnad:	<u>258 846 549 kr</u>

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	66 000 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	191 750 000 kr
Upplåtelseavgift Tillval	1 096 549 kr
Summa Finansiering	<u>258 846 549 kr</u>

2021090600510

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

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

Intäkter (inkl moms i förekommande fall), år 1

Årsavgifter, gemensam ¹⁾	3 247 564 kr
Beräknad årsavgift kall- och varmvatten inkl moms ²⁾	251 218 kr
Beräknad årsavgift hushållsel inkl moms ³⁾	334 200 kr
Summa årsavgifter	3 832 982 kr
Hysesintäkt för lokal, LOA 111,5 kvm á 1500 kr/kvm, exkl moms.	167 250 kr
Fastighetsskatt hyreslokal (1 %)	12 080 kr
Hysesintäkter 33 st p-platser á 800 kr/ mån/ plats, exkl moms	316 800 kr
Summa beräknade intäkter	4 329 112 kr
Ingående kassa	100 000 kr
<u>Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa</u>	<u>4 429 112 kr</u>

Eget abonnemang:

Bredband/ IP-telefoni/ TV, beräknas till ca 230 kr/ lgh/ mån.

Anslutning till bredband/ IP-telefoni finns i varje lägenhet.

Resp bostadsrättshavare tecknar individuellt abonnemang för bredband/ IP-telefoni/ TV med Telenor, som föreningen har tecknat avtal med.

Övrig information:

Föreningen har tecknat kollektivt avtal för hushållsel. Preliminär förbrukningskostnad debiteras resp lägenhet och regleras efter verklig förbrukning.

Årsavgift beräknad för kall- och varmvatten samt hushållsel kan variera beroende på lgh-storlek och vanor.

Hyreslokal har eget abonnemang för VA/vatten, värme och el.

33 p-platser (varav 1 HKP) i garage. Moms utgår ej, då p-platserna uthyres till brf-medlemmar.

- Not 1) Årsavgift gemensam (baserat på andelstal). Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning (exkl tillval).
- 2) Årsavgift för kall- och varmvatten uppskattas till 55 kr inkl moms/ kvm/ år. Prel debiteras och regleras efter verklig förbrukning.
- 3) Årsavgift för hushållsel uppskattas till 350-450 kr/ mån/ lgh. Prel debiteras och regleras efter verklig förbrukning.

Lägenhetssammanställning, 71 lgh

- 1) Årsavgift gemensam (baserat på andelstal). Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning (exkl tillval).
- 2) Årsavgift för kall- och varmvatten uppskattas till 55 kr inkl moms/ kvm/ år. Prel debiteras och regleras efter verklig förbrukning.
- 3) Årsavgift för hushållsel uppskattas till 350-450 kr/ mån/ lgh. Prel debiteras och regleras efter verklig förbrukning.
- 4) Månadsavgift gemensam inkl beräknad förbrukningskostnad för kall- och varmvatten samt hushållsel.
- 5) RoK = Rum och kök

Lgh nr	BOA (m ²)	Antal rum ⁵⁾	Insats (kr)	Uppläte/avg för Tillval (kr)	Totalt insats inkl upplåtelse-avg Tillval (kr)	Andelstal (%)	Årsavg gemensam (andelstal) ¹⁾ (kr)	Mån. avg gift (andelstal) (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmv inkl moms ²⁾ (kr)	Beräkn årsavg hushållsel inkl moms ³⁾ (kr)	Mån. avg inkl kall- o varmvatten, hushållsel. ⁴⁾ (kr)
T2A-1001	100,1	4 RoK	3 750 000	9 800	3 759 800	2,0897	67 864	5 655	5 506	5 400	6 564
T2A-1002	55,0	2 RoK	2 375 000	38 930	2 413 930	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1003	76,4	3 RoK	2 950 000	9 800	2 959 800	1,6383	53 205	4 434	4 202	5 400	5 234
T2A-1004	31,1	1 RoK	1 425 000	22 386	1 447 386	0,7755	25 185	2 099	1 711	4 200	2 591
T2B-1001	33,1	1 RoK	1 400 000	9 800	1 409 800	0,8136	26 422	2 202	1 821	4 200	2 704
T2B-1002	95,1	4 RoK	3 650 000	9 800	3 659 800	1,9945	64 773	5 398	5 231	5 400	6 284
T2B-1003	35,6	1 RoK	1 575 000	650	1 575 650	0,8612	27 968	2 331	1 958	4 200	2 844
T2B-1004	70,8	2 RoK	2 800 000	9 800	2 809 800	1,5316	49 740	4 145	3 894	4 200	4 820
T2C-1001	54,6	2 RoK	2 325 000	9 800	2 334 800	1,2231	39 721	3 310	3 003	4 200	3 910
T2C-1002	98,9	3 RoK	3 700 000	9 800	3 709 800	2,0669	67 124	5 594	5 440	5 400	6 497
T2A-1101	77,8	3 RoK	3 000 000	9 800	3 009 800	1,6650	54 072	4 506	4 279	4 200	5 213
T2A-1102	55,0	2 RoK	2 425 000	9 800	2 434 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1103	55,0	2 RoK	2 425 000	9 800	2 434 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1104	76,4	3 RoK	3 000 000	9 800	3 009 800	1,6383	53 205	4 434	4 202	5 400	5 234
T2A-1105	31,1	1 RoK	1 475 000	386	1 475 386	0,7755	25 185	2 099	1 711	4 200	2 591
T2B-1101	33,1	1 RoK	1 500 000	9 800	1 509 800	0,8136	26 422	2 202	1 821	4 200	2 704
T2B-1102	95,1	4 RoK	3 750 000	9 800	3 759 800	1,9945	64 773	5 398	5 231	5 400	6 284
T2B-1103	35,6	1 RoK	1 575 000	12 000	1 587 000	0,8612	27 968	2 331	1 958	4 200	2 844
T2B-1104	55,0	2 RoK	2 425 000	9 800	2 434 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2B-1105	77,8	3 RoK	3 000 000	9 800	3 009 800	1,6650	54 072	4 506	4 279	5 400	5 313
T2C-1101	54,3	2 RoK	2 450 000	59 355	2 509 355	1,2174	39 536	3 295	2 987	4 200	3 894
T2C-1102	100,1	4 RoK	3 800 000	9 800	3 809 800	2,0897	67 864	5 655	5 506	5 400	6 564
T2C-1103	54,6	2 RoK	2 375 000	11 616	2 386 616	1,2231	39 721	3 310	3 003	4 200	3 910
T2C-1104	98,9	3 RoK	3 800 000	9 800	3 809 800	2,0669	67 124	5 594	5 440	5 400	6 497
T2A-1201	77,8	3 RoK	3 050 000	10 450	3 060 450	1,6650	54 072	4 506	4 279	5 400	5 313
T2A-1202	55,0	2 RoK	2 475 000	9 800	2 484 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1203	55,0	2 RoK	2 475 000	9 800	2 484 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1204	76,4	3 RoK	3 050 000	9 800	3 059 800	1,6383	53 205	4 434	4 202	5 400	5 234
T2A-1205	31,1	1 RoK	1 525 000	4 410	1 529 410	0,7755	25 185	2 099	1 711	4 200	2 591

Lägenhetssammanställning, 71 lgh, forts

- 1) Årsavgift gemensam (baserat på andelstal). Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning (exkl tillval).
- 2) Årsavgift för kall- och varmvatten uppskattas till 55 kr inkl moms/ kvm/ år. Prel debiteras och regleras efter verklig förbrukning.
- 3) Årsavgift för hushållsel uppskattas till 350-450 kr/ mån/ lgh. Prel debiteras och regleras efter verklig förbrukning.
- 4) Månadsavgift gemensam inkl beräknad förbrukningskostnad för kall- och varmvatten samt hushållsel.
- 5) RoK = Rum och kök

Lgh nr	BOA (m ²)	Antal rum ^{a)}	Insats (kr)	Upplåtelse-avg för Tillval (kr)	Total insats inkl upplåtelse-avg Tillval (kr)	Andels-tal (%)	Årsavg gemensam (andelstal) ¹⁾ (kr)	Mån. avg gift (andelstal) (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmv inkl moms ²⁾ (kr)	Beräkn årsavg hushållsel inkl moms ³⁾ (kr)	Mån. avg inkl kall- o varmvatten, hushållsel. ⁴⁾ (kr)
T2B-1201	33,1	1 RoK	1 550 000	9 800	1 559 800	0,8136	26 422	2 202	1 821	4 200	2 704
T2B-1202	95,1	4 RoK	3 800 000	9 800	3 809 800	1,9945	64 773	5 998	5 231	5 400	6 284
T2B-1203	35,6	1 RoK	1 625 000	0	1 625 000	0,8612	27 968	2 331	1 958	4 200	2 844
T2B-1204	55,0	2 RoK	2 475 000	9 800	2 484 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2B-1205	77,8	3 RoK	3 050 000	9 800	3 059 800	1,6650	54 072	4 506	4 279	5 400	5 313
T2C-1201	54,3	2 RoK	2 500 000	52 800	2 552 800	1,2174	39 536	3 295	2 987	4 200	3 894
T2C-1202	100,1	4 RoK	3 850 000	9 800	3 859 800	2,0897	67 864	5 655	5 506	5 400	6 564
T2C-1203	54,6	2 RoK	2 425 000	9 800	2 434 800	1,2231	39 721	3 310	3 003	4 200	3 910
T2C-1204	98,9	3 RoK	3 850 000	9 800	3 859 800	2,0669	67 124	5 594	5 440	5 400	6 497
T2A-1301	77,8	3 RoK	3 100 000	0	3 100 000	1,6650	54 072	4 506	4 279	5 400	5 313
T2A-1302	55,0	2 RoK	2 525 000	9 800	2 534 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1303	55,0	2 RoK	2 525 000	9 800	2 534 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1304	76,4	3 RoK	3 100 000	41 170	3 141 170	1,6383	53 205	4 434	4 202	5 400	5 234
T2A-1305	31,1	1 RoK	1 575 000	0	1 575 000	0,7755	25 185	2 099	1 711	4 200	2 591
T2B-1301	33,1	1 RoK	1 600 000	9 800	1 609 800	0,8136	26 422	2 202	1 821	4 200	2 704
T2B-1302	95,1	4 RoK	3 850 000	9 800	3 859 800	1,9945	64 773	5 398	5 231	5 400	6 284
T2B-1303	35,6	1 RoK	1 675 000	1 000	1 676 000	0,8612	27 968	2 331	1 958	4 200	2 844
T2B-1304	55,0	2 RoK	2 525 000	9 800	2 534 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2B-1305	77,8	3 RoK	3 100 000	15 100	3 115 100	1,6650	54 072	4 506	4 279	5 400	5 313
T2C-1301	54,3	2 RoK	2 550 000	65 400	2 615 400	1,2174	39 536	3 295	2 987	4 200	3 894
T2C-1302	100,1	4 RoK	3 900 000	9 800	3 909 800	2,0897	67 864	5 655	5 506	5 400	6 564
T2C-1303	54,6	2 RoK	2 475 000	9 800	2 484 800	1,2231	39 721	3 310	3 003	4 200	3 910
T2C-1304	98,9	3 RoK	3 900 000	9 800	3 909 800	2,0669	67 124	5 594	5 440	5 400	6 497
T2A-1401	77,8	3 RoK	3 150 000	36 690	3 186 690	1,6650	54 072	4 506	4 279	5 400	5 313
T2A-1402	55,0	2 RoK	2 575 000	9 800	2 584 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1403	55,0	2 RoK	2 575 000	9 800	2 584 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1404	76,4	3 RoK	3 150 000	9 055	3 159 055	1,6383	53 205	4 434	4 202	5 400	5 234
T2A-1405	31,1	1 RoK	1 625 000	67 101	1 692 101	0,7755	25 185	2 099	1 711	4 200	2 591

Lägenhetssammansättning, 71 lgh, forts

- 1) Årsavgift gemensam (baserat på andelstal). Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning (exkl tillval).
- 2) Årsavgift för kall- och varmvatten uppskattas till 55 kr inkl moms/ kvm/ år. Prel debiteras och regleras efter verklig förbrukning.
- 3) Årsavgift för hushållsel uppskattas till 350-450 kr/ mån/ lgh. Prel debiteras och regleras efter verklig förbrukning.
- 4) Månadsavgift gemensam inkl beräknad förbrukningskostnad för kall- och varmvatten samt hushållsel.
- 5) RoK = Rum och kök

Lgh nr	BOA (m ²)	Antal rum ⁵⁾	Insats (RoK)	Uppläte/avg för Tillval (kr)	Total insats inkl uppläte/avg Tillval (kr)	Andelstal (%)	Årsavg gemensam (andelstal) ¹⁾ (kr)	Mån. avgift gemensam (andelstal) (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmv inkl moms ²⁾ (kr)	Beräkn årsavg hushållsel inkl moms ³⁾ (kr)	Mån. avg inkl kall- o varmvatten, hushållsel. ⁴⁾ (kr)
T2B-1401	33,1	1 RoK	1 650 000	9 800	1 659 800	0,8136	26 422	2 202	1 821	4 200	2 704
T2B-1402	95,1	4 RoK	3 900 000	74 045	3 974 045	1,9945	64 773	5 398	5 231	5 400	6 284
T2B-1403	35,6	1 RoK	1 725 000	33 500	1 758 500	0,8612	27 968	2 331	1 958	4 200	2 844
T2B-1404	55,0	2 RoK	2 575 000	9 800	2 584 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2B-1405	77,8	3 RoK	3 150 000	9 800	3 159 800	1,6650	54 072	4 506	4 279	5 400	5 313
T2C-1401	53,4	2 RoK	2 550 000	18 605	2 568 605	1,2002	38 977	3 248	2 937	4 200	3 843
T2C-1402	105,3	4 RoK	3 950 000	9 800	3 959 800	2,1888	71 083	5 924	5 792	5 400	6 856
T2C-1403	87,6	3 RoK	3 500 000	9 800	3 509 800	1,8516	60 132	5 011	4 818	5 400	5 863
T2A-1501	77,8	3 RoK	3 200 000	30 660	3 230 660	1,6650	54 072	4 506	4 279	5 400	5 313
T2A-1502	55,0	2 RoK	2 625 000	9 800	2 634 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1503	55,0	2 RoK	2 625 000	9 800	2 634 800	1,2307	39 968	3 331	3 025	4 200	3 933
T2A-1504	76,4	3 RoK	3 200 000	9 800	3 209 800	1,6383	53 205	4 434	4 202	5 400	5 234
T2A-1505	31,1	1 RoK	1 675 000	40 440	1 715 440	0,7755	25 185	2 099	1 711	4 200	2 591
T2B-1501	84,0	2 RoK	3 300 000	9 800	3 309 800	1,7831	57 907	4 826	4 620	5 400	5 661
BOA	4567,6		191 750 000	1 096 549	192 846 549	100,0000	3 247 564	270 647	251 218	334 200	319 431

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån	1 188 000 kr
Avskrivning	1 636 572 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	2 824 572 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats inkl räntemarg. ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	16 500 000	3 mån	1,54	254 100	165 000	419 100
Lån 2	16 500 000	1 år	1,59	262 350	165 000	427 350
Lån 3	16 500 000	3 år	1,82	300 300	165 000	465 300
Lån 4	16 500 000	5 år	2,25	371 250	165 000	536 250
Summa	66 000 000		1,80	1 188 000	660 000	1 848 000

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

³⁾ Räntor enligt offert med räntemarginal på 0,84 %-enheter.

⁴⁾ Rak amorteringsplan med 1 % amortering per år. Rak amorteringstid 100 år.

Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)

Årskostnad

Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	114 000 kr
Ekonomisk förvaltning	82 500 kr
Styrelsearvode	34 000 kr
Revision	34 000 kr
VA (exkl förbrukningskostnad som debiteras efter verklig förbrukning)	51 000 kr
Gemensam elförbrukning	40 000 kr
Rörliga kostnader fastighetsskötsel	115 000 kr
Hissar	54 000 kr
Försäkring	65 000 kr
Fjärrvärme (exkl varmvatten som debiteras efter verklig förbrukning)	213 000 kr
Driftsreserv	40 000 kr
GA-avgift (yttre renhållning, sophämtning, garage/renhållning)	422 500 kr
Summa driftskostnader	1 265 000 kr
Fastighetsskatt lokaler	12 080 kr
Fastighetsskatt p-platser i garage	18 630 kr
Summa fastighetsskatt	30 710 kr
Summa driftskostnader inkl fastighetsskatt	1 295 710 kr

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning:

Kall- och varmvatten samt hushållsel	585 418 kr
TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 881 128 KR

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Individuella abonnemang för bredband/ IP-telefoni.

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader **4 705 700 kr**

Enl nuvarande regler är fastigheten befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Övriga finansiella poster**Årskostnad****Benämning**

Amortering

660 000 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (50 kr/m²)

228 380 kr

Summa beräknade finansiella poster**888 380 kr**

2021090600516

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).
Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

699 984 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en rak avskrivningsplan på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter, andelstal gemensam	3 247 564	3 312 515	3 378 766	3 446 341	3 515 268	3 585 573	3 958 762	4 370 794
Arsavgift, kall- och varmvatten, hushållsel, regl. eft. förbrukn.	585 418	597 126	609 069	621 250	633 675	646 349	713 621	787 896
Arsavgift kr/m² exkl kall- och varmvatten	711	725	740	755	770	785	867	957
Arsavgift kr/m² regleras efter förbrukning	128	131	133	136	139	142	156	172
Övriga intäkter								
Hysesintäkter P-platser i garage, 33 st	316 800	323 136	329 599	336 191	342 915	349 773	386 177	426 371
Hysesintäkt, 1 lokal	167 250	170 595	174 007	177 487	181 037	184 658	203 877	225 096
Övriga intäkter, fastighetsskatt lokal	12 080	12 322	12 568	12 819	13 076	13 337	14 725	16 258
Summa intäkter	4 329 112	4 415 694	4 504 008	4 594 088	4 685 970	4 779 689	5 277 163	5 826 415
Driftkostnader, gemensamma								
Driftkostnader, kall-varmvatten, hushållsel, regl. eft. förbrukn.	1 265 000	1 290 300	1 316 106	1 342 428	1 369 277	1 396 662	1 542 028	1 702 523
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garageplatser	18 630	19 003	19 383	19 770	20 166	20 569	22 710	25 074
Fastighetsskatt lokal	12 080	12 322	12 568	12 819	13 076	13 337	14 725	16 258
Summa	30 710	31 324	31 951	32 590	33 241	33 906	37 435	180 749
Kapitalkostnader								
Räntor	1 188 000	1 176 120	1 164 240	1 152 360	1 140 480	1 128 500	1 306 800	1 234 200
Avskrivningar	1 636 572	1 636 572	1 636 572	1 636 572	1 636 572	1 636 572	1 636 572	1 636 572
Summa kostnader¹	4 705 700	4 731 443	4 757 938	4 785 200	4 813 245	5 092 889	5 236 457	5 541 940
Årets resultat¹	-376 588	-315 748	-253 929	-191 112	-127 275	-313 200	40 707	284 475
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	228 380	232 948	237 607	242 359	247 206	252 150	278 394	307 369
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	228 380	461 328	698 934	941 293	1 188 499	1 440 649	2 779 091	4 256 840
Kassaföde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-376 588	-315 748	-253 929	-191 112	-127 275	-313 200	40 707	284 475
Årets avskrivning	1 636 572	1 636 572	1 636 572	1 636 572	1 636 572	1 636 572	1 636 572	1 636 572
Kassaföde före finansieringsverksamheten	1 259 984	1 320 824	1 382 643	1 445 460	1 509 297	1 323 372	1 677 279	1 921 047
Likviditetsreserv	100 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	0
Amorteringar	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000	-660 000
Årets kassaföde inkl likviditetsreserv år 1	699 984	660 824	722 643	785 460	849 297	663 372	1 017 279	1 261 047
Ack kassabehållning inkl. fondavsättning	699 984	1 360 808	2 083 450	2 868 910	3 718 207	4 381 579	8 749 021	14 833 255
Låneskuld	66 000 000	65 340 000	64 680 000	64 020 000	63 360 000	62 700 000	59 400 000	56 100 000
Föresättningar:								
Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år.								
Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.								
Antagen inflation 2,0 %.								
Rak amortering 660 000 kr/år, amorteringstid 100 år.								
Medelränta år 1-5 är 1,8 % och år 6-16 är 2,2 %.								
Kommunal fastighetsavgift: för år 2021 gäller 1 459 kr/lgh (uppräknat till År 16: 139 417 kr								
¹ Årets resultat								
Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaföde" ovan.								

J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift inkl kall-och varmvatten samt hushållsel per m²:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	839	856	873	891	908	927	1 023	1 129
Antagen räntenivå + 1%	984	999	1 015	1 031	1 047	1 064	1 153	1 252
Antagen räntenivå + 2%	1 128	1 142	1 156	1 171	1 186	1 201	1 283	1 375
Antagen räntenivå - 1%	695	713	731	750	770	789	893	1 007
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	839	864	884	906	927	950	1 070	1 211
Antagen inflationsnivå + 2%	839	867	891	916	942	969	1 116	1 299
Antagen inflationsnivå - 1%	839	857	870	884	899	913	989	1 068

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Enligt genomförd fusionsplan äger bostadsrättsföreningen Tuvebo Ateljé samtliga andelar i Tuve 134:2 Ekonomisk Förening. Styrelserna i föreningarna har beslutat att Tuve 134:2 Ekonomisk Förening genom fusion har gått upp i Bostadsrättsföreningen Tuvebo Ateljé. Fusionen beräknas bli avslutad i slutet av augusti 2021.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Förbrukning av kallvatten samt uppvärmning av varmvatten samt hushållsel preliminärdebiteras och regleras retroaktivt efter verklig förbrukning. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen 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. Bostadsrättshavaren 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. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Tuvebo Atelje, org.nr. 769637-5562, Göteborgs kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2021-07-30, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

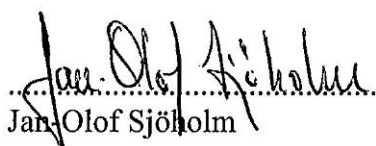
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Stockholm den 23 augusti 2021


.....
Jan Olof Sjöholm


.....
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-08-23 för Brf Tuvebo Atelje

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2019-05-22

Registreringsbevis, efter genomförd fusion, skapat 2021-08-16

Föreningens Stadgar registrerade, 2020-05-22

Fastighetsfakta för Göteborg Tuve 134:3, 2021-08-02

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs Stad, Beskrivning 2021-03-05, Ärendenummer O187110

Bygglov, 2018-12-21

Startbesked, 2019-02-18

Andelsöverlåtelseavtal, 2020-06-17

Uppdragsavtal, 2020-06-17

Entreprenadkontrakt(ABT06), 2019-05-20

Proformabokslut Brf Tuvebo Atelje

Situationsplan

Ritningar

Lägenhetssammanställning, 2021-07-05

Bankoffert, 2020-03-03

Ränteindikation, 2021-07-05

Beräkning Taxvärde Hyreshus 2021-07-11

Garanti för osålda lägenheter, outhyrd lokal samt outhyrda P-platser i garage, 2021-08-23