

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBRUKET I MAJORNA

Org nr. 769634-4360

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 1
B	Beskrivning av fastigheten	2-4
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D	Preliminär finansieringsplan	6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	8-12
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
G	Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	13-15
H	Särskilda förhållanden	16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBRUKET I MAJORNA

A Allmänna förutsättningar

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

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske senast september 2022. Inflyttning beräknas ske under perioden november 2022 t o m mars 2023.

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 augusti månad 2022.

Föreningen har tecknat ett sexpartsavtal den 7 maj 2021 med parterna Balder Projekt i Göteborg Holding AB org nr: 556791-7421, Balder Projekt i Öresund Holding AB org nr: 556660-5639, Balder Projekt i Stockholm Holding AB org nr: 556677-5093, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, Balder Bostadsgaranti AB, orgnr.556730-2061.

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

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

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga andelar i en ekonomisk förening vari fastigheten utgör en tillgång samt övertagit ett ingånget entreprenadavtal med AF Bygg Göteborg AB om att färdigställa 136 lägenheter. Fastigheten och entreprenadavtalet har överförts genom att överföras till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter den ekonomisk föreningen har fusionerats in i bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken är därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet som beräknas preliminärt bli ca 287 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet kommer finansieras av SEB.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBRUKET I MAJORNA

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Sandarna 28:4 Göteborgs kommun.

Adress: Fixfabrikens gata 2-6, Walter Bengtssons gata 1-7,
Spanjolettgatan 11-13, Lantvärnsgatan 10, 414 50 Göteborg

Tomternas areal: ca 3 543 m²

Bostadsarea: Cirka 9 861 m²

Datum för Bygglövsbeslut: 2020-06-09

Antal bostadslägenheter: 136 lägenheter i ett flerbostadshus.

Husets utformning: Ett flerbostadshus i ett sammanhållet kvarter. Kvarteret utförs med källarplan innehållande garageplatser och förråd samt några få lägenheter i kvarterets nordöstra del. Bostadshusen omger en gård ovan källarplan och ges varierande höjd mellan fyra och 16 våningar. Undercentral för el och VVS är placerat i källare. Gemensamma barnvagns- och cykelrum finns inom husen.

Gemensamma anordningar

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

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

Hiss: Sju hissar

Soppantering: Soprum

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

Kodlås: Kodlås/tagg för entréportar.

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBRUKET I MAJORNA

Parkering:	Föreningen disponerar 42 garageplatser samt 1 parkeringsplats i fastigheten
Lägenhetsförråd:	Finns på vind och källare.
Cyckelförråd:	Finns på entréplan och källare
Gemensamhetsanläggning:	Göteborg Sandarna GA:5, en andel av totalt fyra. Avser utförande och drift. Ändamål: Parkering
Blivande Gemensamhetsanläggning:	Göteborg Sandarna GA:5 kommer övergå till Göteborg Sandarna GA:4
Markbehandling:	Marksten, marktegel, grusyta, plantering och gräsyta.
Gemensamma utrymmen:	Styrelserum, cyckelförråd, cykelservicerum, soprum, barnvagnsförråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBRUKET I MAJORNA

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

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

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

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt fastighetsskatt tom värdeåret samt köpeskilling för andelar i ekonomisk förening.		700 480 500 kr
Räntekompensation enligt överenskommelse	-	352 266 kr
Likviditetsreserv		652 266 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 700 780 500 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan		700 780 500 kr
Föreningens lån	-	142 810 500 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	-	557 970 000 kr
Summa	-	0 kr

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under
entreprenadtiden försäkrad genom AG Bygg Göteborg AB
entreprenadförsäkring

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 252 800 000 kr
för bostäder, 196 112 000 kr för mark och 5 912 000 kr för lokal.

D. Preliminär finansieringsplan

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

För finansiering kommer bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB

Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

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

Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande.

Stegvis amortering år 1-5, ca 0,5 % och år ca 6-16, 0,87 % av lånekvoten, total amorteringstid 100 år.

Räntekostnaden baseras på offererad räntenivå per den 15 augusti 2022, plus ca 0,14% i räntebuffert.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	47 603 500	2,37%	3-mån	100	238 017	1 128 203	1 366 220
Lån 2	47 603 500	3,57%	2	100	238 017	1 699 445	1 937 462
Lån 3	47 603 500	3,66%	4	100	238 017	1 742 288	1 980 306
Summa lån	142 810 500 kr				714 052 kr	4 569 936 kr	5 283 988 kr
Genomsnittsränta		3,20%					
Lån	142 810 500 kr						
Insatser	423 888 649 kr						
Upplåtelseavgifter	134 081 351 kr						
Summa finansiering	700 780 500 kr				Summa år 1		5 283 988 kr

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga driftkostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag inkl moms i förekommande fall

a) Räntekostnader och amortering År 1	Kostnad/år
Räntor	4 569 936 kr
Amortering	714 052 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1	5 283 988 kr

b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll	348 115 kr
c) Driftskostnader inkl.moms i förekommande fall	Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning	112 500 kr
Arvode till styrelse	75 000 kr
Arvode till revisorer	25 000 kr
Föreningens administration	4 000 kr
Vattenförbrukning	231 000 kr
Uppvärmning	495 000 kr
Gemensamhetsanläggning(ar), Samfällighet(er) samt övrigt	24 000 kr
Fastighetsel	191 000 kr
Sophämtning och källsortering	164 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städ	302 500 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	20 000 kr
Mättjänster	37 000 kr
Filterbyten	170 000 kr
Snöröjning	20 000 kr
Hissar	84 000 kr
Försäkringar	163 200 kr
Oförutsett	18 964 kr
Hushållsel	711 600 kr
Tv, bredband och telefoni	336 192 kr
Varmvatten	246 525 kr
Summa driftskostnader	3 431 481 kr

d) Övriga kostnader inkl.moms i förekommande fall	Kostnad/år
Fastighetsavgift	0 kr
Fastighetsskatt garage och lokal	59 120 kr
Summa övriga kostnader År 1	59 120 kr

e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl.avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)	9 122 704 kr
Avgår amorteringar	-714 052 kr
Avgår avsättningar	-348 115 kr
Avskrivningar	4 522 156 kr
f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	12 582 693 kr

a) I enlighet med finansieringsplan.

b) I enlighet med föreningens stadgar.

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

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

Fastighetsskatt på garage och lokaler med 1 % av taxeringsvärdet från om med värdeåret.

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

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

Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2020 enligt SCB som är 45 859 kr/kvm gånger 9 849 kvm/boa. Årsavgifter tas inte

ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

7

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter		Intäkt/år
Årsavgifter fördelade efter andelstal	720 kr/kvm/år	7 103 747 kr
g) Årsavgift varmvatten	25 kr/kvm/år	246 525 kr
h) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	206 kr/mån/lgh	336 192 kr
i) Årsavgift hushållsel	400-600 kr/lgh/mån	711 600 kr
j) Parkeringsplatser, utomhus	8 400 kr/plats/år	8 400 kr
Vakans parkeringsplatser, utomhus	5%	-420 kr
k) Parkeringsplatser, garage	16 800 kr/plats/år	705 600 kr
Vakans parkeringsplatser, garage	10%	-70 560 kr
l) Lokal(er)	1 500 kr/kvm Loa	75 000 kr
m) Hyresintäkter lokaler motsvarande fast.skatt	1% av tax.värde	6 620 kr
Summa beräknade årliga intäkter		9 122 704 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl. amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

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

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

i) Årsavgift för hushållsel debiteras med 400 kronor, 500 kronor eller 600 kronor per månad inkl.moms, beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

j) Föreningen kommer att disponera en parkeringsplats på egen fastighet.

Avgift för eventuell parkeringsplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt). Preliminär avgift 700 kr/mån.

k) Föreningen kommer att preliminärt disponera 42 parkeringsplatser i varmgarage.

Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt). Preliminär avgift 1400 kr/mån.

l) Uthyrning av lokal om totalt 50 kvm och 1500 kr/kvm/år. Hyran är kallhyra och all form av förbrukning i lokalerna tillkommer och betalas av lokalhyresgästen.

m) Fastighetsskatt avseende lokaler kommer betalas av lokalhyresgästerna.

F. Tabell Lägenhetsförteckning

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

Trapp- uppgång nr	Nya lgh nr enligt kostnads- kalkyl	Nya lgh kostnads- våning kalkyl	Vän enligt	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B/L	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni [SEK]	3) Månads- avgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift Hushållsel [SEK]
1	1-1001	1	0	93	4	B, M	0,8938%	3 788 862	1 081 138	4 870 000	63 493	2 472	5 497	6 000
1	1-1002	1	0	113	4	M, M	1,0154%	4 304 354	690 646	4 995 000	72 131	2 472	6 217	6 000
1	1-1101	2	1	101	4	B, B	0,9425%	3 995 059	999 941	4 995 000	66 953	2 472	5 785	6 000
1	1-1102	2	1	52	2	B	0,5898%	2 500 134	544 866	3 045 000	41 898	2 472	3 698	4 800
1	1-1103	2	1	38	1	B	0,4743%	2 010 417	384 583	2 395 000	33 693	2 472	3 014	4 800
1	1-1104	2	1	93	4	B, B	0,8938%	3 788 862	1 206 138	4 995 000	63 493	2 472	5 497	6 000
1	1-1201	2	2	101	4	B, B	0,9425%	3 995 059	1 099 941	5 095 000	66 953	2 472	5 785	6 000
1	1-1202	2	2	52	2	B	0,5898%	2 500 134	594 866	3 095 000	41 898	2 472	3 698	4 800
1	1-1203	2	2	38	1	B	0,4743%	2 010 417	434 583	2 445 000	33 693	2 472	3 014	4 800
1	1-1204	2	2	93	4	B, B	0,8938%	3 788 862	1 306 138	5 095 000	63 493	2 472	5 497	6 000
1	1-1301	3	3	101	4	B, B	0,9425%	3 995 059	1 199 941	5 195 000	66 953	2 472	5 785	6 000
1	1-1302	3	3	52	2	B	0,5898%	2 500 134	644 866	3 145 000	41 898	2 472	3 698	4 800
1	1-1303	3	3	35	1	B	0,4560%	1 933 093	541 907	2 475 000	32 393	2 472	2 905	4 800
1	1-1304	3	3	93	4	B, B	0,8938%	3 788 862	1 406 138	5 195 000	63 493	2 472	5 497	6 000
1	1-1401	4	4	100	4	B, B	0,9364%	3 969 284	1 325 716	5 295 000	66 519	2 472	5 749	6 000
1	1-1402	4	4	52	2	B	0,5898%	2 500 134	694 866	3 195 000	41 898	2 472	3 698	4 800
1	1-1403	4	4	35	1	B	0,4560%	1 933 093	591 907	2 525 000	32 393	2 472	2 905	4 800
1	1-1404	4	4	93	4	B, B	0,8938%	3 788 862	1 506 138	5 295 000	63 493	2 472	5 497	6 000
1	1-1501	5	5	100	4	B, B	0,9364%	3 969 284	1 475 716	5 445 000	66 519	2 472	5 749	6 000
1	1-1502	5	5	52	2	B	0,5898%	2 500 134	794 866	3 295 000	41 898	2 472	3 698	4 800
1	1-1503	5	5	35	1	B	0,4560%	1 933 093	691 907	2 625 000	32 393	2 472	2 905	4 800
1	1-1504	5	5	93	4	B, B	0,8938%	3 788 862	1 806 138	5 595 000	63 493	2 472	5 497	6 000
1	1-1601	6	6	100	4	B, B	0,9364%	3 969 284	1 725 716	5 695 000	66 519	2 472	5 749	6 000
1	1-1602	6	6	52	2	B	0,5898%	2 500 134	844 866	3 345 000	41 898	2 472	3 698	4 800
1	1-1603	6	6	35	1	B	0,4560%	1 933 093	741 907	2 675 000	32 393	2 472	2 905	4 800
1	1-1604	6	6	93	4	B, B	0,8938%	3 788 862	1 956 138	5 745 000	63 493	2 472	5 497	6 000
1	1-1701	7	7	100	4	B, B	0,9364%	3 969 284	1 925 716	5 895 000	66 519	2 472	5 749	6 000
1	1-1702	7	7	52	2	B	0,5898%	2 500 134	894 866	3 395 000	41 898	2 472	3 698	4 800
1	1-1703	7	7	38	1	B	0,4743%	2 010 417	714 583	2 725 000	33 693	2 472	3 014	4 800
1	1-1704	7	7	93	4	B, B	0,8938%	3 788 862	2 106 138	5 895 000	63 493	2 472	5 497	6 000
1	1-1801	8	8	100	4	B, B	0,9364%	3 969 284	2 125 716	6 095 000	66 519	2 472	5 749	6 000
1	1-1802	8	8	52	2	B	0,5898%	2 500 134	944 866	3 445 000	41 898	2 472	3 698	4 800
1	1-1803	8	8	38	1	B	0,4743%	2 010 417	764 583	2 775 000	33 693	2 472	3 014	4 800
1	1-1804	8	8	93	4	B, B	0,8938%	3 788 862	2 306 138	6 095 000	63 493	2 472	5 497	6 000

Lgh 5-0903 har en egen ingång.

1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten, Loft = Loft ingår i bostadsrätten

Varje lägenhet har förord utomför lägenheten som ingår i bostadsrätten

2) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel

3) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

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

Trapp- uppgång B	Nya lgh nr kostnads- kalkyl	Vän enligt kostnads- kalkyl	Nya lgh våning	Ca Area [kvm]	Rok	1) M/B/L	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefon [SEK]	3) Månads avgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift Hushållsel [SEK]
1	1-1901	9	9	100	4	B,B	0,9364%	3 969 284	2 325 716	6 295 000	66 519	2 472	5 749	2 500	6 000
1	1-1902	9	9	52	2	B	0,3898%	2 500 134	994 866	3 495 000	41 898	2 472	3 698	1 300	4 800
1	1-1903	9	9	38	1	B	0,4743%	2 010 417	814 583	2 825 000	33 693	2 472	3 014	950	4 800
1	1-1904	9	9	93	4	B,B	0,8938%	3 788 862	2 506 138	6 295 000	63 493	2 472	5 497	2 325	6 000
1	1-2001	10	10	100	4	B,B	0,9364%	3 969 284	2 525 716	6 495 000	66 519	2 472	5 749	2 500	6 000
1	1-2002	10	10	52	2	B	0,3898%	2 500 134	1 044 866	3 545 000	41 898	2 472	3 698	1 300	4 800
1	1-2003	10	10	132	5	B,B,B	1,1492%	4 871 395	2 178 605	7 050 000	81 636	2 472	7 009	3 300	7 200
1	1-2101	11	11	133	4	B, L	1,1249%	4 768 296	2 481 704	7 250 000	79 910	2 472	6 865	3 325	7 200
1	1-2102	11	11	132	5	B,B,B	1,1492%	4 871 395	2 378 605	7 250 000	81 636	2 472	7 009	3 300	7 200
1	1-2201	12	12	132	5	B,B,B	1,1492%	4 871 395	2 578 605	7 450 000	81 636	2 472	7 009	3 300	7 200
1	1-2301	13	13	37	1	B	0,4682%	1 984 642	940 358	2 925 000	33 260	2 472	2 978	925	4 800
1	1-2302	13	13	173	4	B,B, L	1,3985%	5 928 152	3 066 848	8 995 000	99 346	2 472	8 485	4 325	7 200
2	2-1101	1	1	56	2	B, M	0,6081%	2 577 457	267 543	2 845 000	43 198	2 472	3 806	1 400	4 800
2	2-1102	1	1	79	3	B, M	0,7844%	3 324 920	770 080	4 095 000	55 722	2 472	4 850	1 975	4 800
2	2-1201	2	2	56	2	B	0,6081%	2 577 457	317 543	2 895 000	43 198	2 472	3 806	1 400	4 800
2	2-1202	2	2	96	4	B,B	0,9121%	3 866 186	1 228 814	5 095 000	64 793	2 472	5 605	2 400	6 000
2	2-1301	2	3	56	2	B	0,6081%	2 577 457	392 543	2 970 000	43 198	2 472	3 806	1 400	4 800
2	2-1202	4	3	96	4	B,B	0,9121%	3 866 186	1 378 814	5 245 000	64 793	2 472	5 605	2 400	6 000
3	3-0901	0	0	80	3	M, L	0,7844%	3 324 920	420 080	3 745 000	55 722	2 472	4 850	2 000	4 800
3	3-1002	3-1102	1	71	3	B	0,7297%	3 092 949	702 051	3 795 000	51 836	2 472	4 526	1 775	4 800
3	3-1003	3-1103	1	76	3	B	0,7661%	3 247 596	697 404	3 945 000	54 422	2 472	4 741	1 900	4 800
3	3-1004	3-1104	1	41	1	M	0,4864%	2 061 966	263 034	2 325 000	34 553	2 472	3 085	1 025	4 800
3	3-1101	3-1201	2	35	1	B	0,4560%	1 933 093	311 907	2 245 000	32 393	2 472	2 905	875	4 800
3	3-1102	3-1202	2	71	3	B	0,7297%	3 092 949	802 051	3 895 000	51 836	2 472	4 526	1 775	4 800
3	3-1103	3-1203	2	76	3	B	0,7661%	3 247 596	797 404	4 045 000	54 422	2 472	4 741	1 900	4 800
3	3-1104	3-1204	2	41	1	B	0,4864%	2 061 966	313 034	2 375 000	34 553	2 472	3 085	1 025	4 800
3	3-1201	3-1301	3	35	1	B	0,4560%	1 933 093	361 907	2 295 000	32 393	2 472	2 905	875	4 800
3	3-1202	3-1302	3	71	3	B	0,7297%	3 092 949	902 051	3 995 000	51 836	2 472	4 526	1 775	4 800
3	3-1203	3-1303	3	76	3	B	0,7661%	3 247 596	897 404	4 145 000	54 422	2 472	4 741	1 900	4 800
3	3-1204	3-1304	3	41	1	B	0,4864%	2 061 966	363 034	2 425 000	34 553	2 472	3 085	1 025	4 800
4	4-0901	4-1001	0	53	1	M, L	0,5594%	2 371 261	323 739	2 695 000	39 738	2 472	3 538	1 325	4 800
4	4-1001	4-1101	1	54	2	M	0,6020%	2 551 683	593 317	2 945 000	42 765	2 472	3 770	1 350	4 800
4	4-1002	4-1102	1	79	3	M	0,7844%	3 324 920	570 080	3 895 000	55 722	2 472	4 850	1 975	4 800
4	4-1101	4-1201	2	54	2	B	0,6020%	2 551 683	443 317	2 995 000	42 765	2 472	3 770	1 350	4 800
4	4-1102	4-1202	2	35	1	B	0,4560%	1 933 093	441 907	2 375 000	32 393	2 472	2 905	875	4 800
4	4-1103	4-1203	2	54	2	B	0,6020%	2 551 683	343 317	2 895 000	42 765	2 472	3 770	1 350	4 800

Lgh 5-0901 har en egen ingång.

1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten, Loft = Loft ingår i bostadsrätten

Varje lägenhet har förord utifrån lägenheten som ingår i bostadsrätten

2) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel

3) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

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

Trapp- uppgång g	lgh nr enligt kostnads- kalkyl	Nya lgh nr kostnads- kalkyl	Vän enligt kostnads- kalkyl	Nya lgh kostnads- våning	Ca Area [kvm]	Rok	1) M/B/L	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni [SEK]	3) Månads- avgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift Hushållsel [SEK]
4	4-1201	4-1301	3	3	54	2	B	0,6020%	2 551 683	518 317	3 070 000	42 765	2 472	3 770	4 800
4	4-1202	4-1302	3	3	35	1	B	0,4560%	1 933 093	491 907	2 425 000	32 393	2 472	2 905	4 800
4	4-1203	4-1303	3	3	54	2	B	0,6020%	2 551 683	418 317	2 970 000	42 765	2 472	3 770	4 800
5	5-0901	5-0901	0	0	77	2	M, B	0,7844%	3 324 920	520 080	3 845 000	55 722	2 472	4 850	4 800
5	5-0902	5-1001	0	0	72	2	M, L	0,7479%	3 170 273	714 727	3 445 000	53 129	2 472	4 633	4 800
5	5-1001	5-1101	1	1	87	3	M, B	0,8330%	3 531 117	713 883	4 245 000	59 174	2 472	5 137	4 800
5	5-1002	5-1102	1	1	60	3	B	0,6689%	2 835 203	509 797	3 345 000	47 517	2 472	4 166	4 800
5	5-1003	5-1103	1	1	64	3	B	0,6932%	2 938 301	606 699	3 545 000	49 243	2 472	4 310	4 800
5	5-1004	5-1104	1	1	77	3	M, B	0,7722%	3 273 371	721 629	3 995 000	54 855	2 472	4 777	4 800
5	5-1101	5-1201	2	2	87	3	B, B	0,8330%	3 531 117	763 883	4 295 000	59 174	2 472	5 137	4 800
5	5-1102	5-1202	2	2	60	3	B	0,6689%	2 835 203	559 797	3 395 000	47 517	2 472	4 166	4 800
5	5-1103	5-1203	2	2	64	3	B	0,6932%	2 938 301	656 699	3 595 000	49 243	2 472	4 310	4 800
5	5-1104	5-1204	2	2	83	3	B, B	0,8087%	3 428 018	866 982	4 295 000	57 448	2 472	4 993	4 800
5	5-1201	5-1301	3	3	87	3	B, B	0,8330%	3 531 117	863 883	4 395 000	59 174	2 472	5 137	4 800
5	5-1202	5-1302	3	3	60	3	B	0,6689%	2 835 203	609 797	3 445 000	47 517	2 472	4 166	4 800
5	5-1203	5-1303	3	3	64	3	B	0,6932%	2 938 301	706 699	3 645 000	49 243	2 472	4 310	4 800
5	5-1204	5-1304	3	3	83	3	B, B	0,8087%	3 428 018	966 982	4 295 000	57 448	2 472	4 993	4 800
5	5-1301	5-1401	4	4	87	3	B, B	0,8330%	3 531 117	913 883	4 445 000	59 174	2 472	5 137	4 800
5	5-1302	5-1402	4	4	60	3	B	0,6689%	2 835 203	659 797	3 495 000	47 517	2 472	4 166	4 800
5	5-1303	5-1403	4	4	64	3	B	0,6932%	2 938 301	756 699	3 695 000	49 243	2 472	4 310	4 800
5	5-1304	5-1404	4	4	83	3	B, B	0,8087%	3 428 018	1 066 982	4 495 000	57 448	2 472	4 993	4 800
5	5-1401	5-1501	5	5	79	3	B, B	0,7844%	3 324 920	1 220 080	4 545 000	55 722	2 472	4 850	4 800
5	5-1402	5-1502	5	5	60	3	B	0,6689%	2 835 203	759 797	3 595 000	47 517	2 472	4 166	4 800
5	5-1403	5-1503	5	5	64	3	B	0,6932%	2 938 301	856 699	3 795 000	49 243	2 472	4 310	4 800
5	5-1404	5-1504	5	5	83	3	B, B	0,8087%	3 428 018	1 166 982	4 595 000	57 448	2 472	4 993	4 800
5	5-1501	5-1601	6	6	79	3	B, B	0,7844%	3 324 920	1 370 080	4 695 000	55 722	2 472	4 850	4 800
5	5-1502	5-1602	6	6	60	3	B	0,6689%	2 835 203	859 797	3 695 000	47 517	2 472	4 166	4 800
5	5-1503	5-1603	6	6	64	3	B	0,6932%	2 938 301	956 699	3 895 000	49 243	2 472	4 310	4 800
5	5-1504	5-1604	6	6	83	3	B, B	0,8087%	3 428 018	1 316 982	4 745 000	57 448	2 472	4 993	4 800
5	5-1601	5-1701	7	7	79	3	B, B	0,7844%	3 324 920	1 520 080	4 845 000	55 722	2 472	4 850	4 800
5	5-1602	5-1702	7	7	60	3	B	0,6689%	2 835 203	959 797	3 795 000	47 517	2 472	4 166	4 800
5	5-1603	5-1703	7	7	64	3	B	0,6932%	2 938 301	1 056 699	3 995 000	49 243	2 472	4 310	4 800
5	5-1604	5-1704	7	7	83	3	B, B	0,8087%	3 428 018	1 466 982	4 895 000	57 448	2 472	4 993	4 800
5	5-1701	5-1801	8	8	79	3	B, B	0,7844%	3 324 920	1 670 080	4 995 000	55 722	2 472	4 850	4 800
5	5-1702	5-1802	8	8	60	3	B	0,6689%	2 835 203	1 059 797	3 895 000	47 517	2 472	4 166	4 800
5	5-1703	5-1803	8	8	105	3	B, L	0,9546%	4 046 608	1 948 392	5 995 000	67 812	2 472	5 857	6 000

Lgh 5-0901 har en egen ingång.

1) M = Mark ingår i bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten, Loft = Loft ingår i bostadsrätten

Varje lägenhet har förråd utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten

2) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel

3) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

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

Trapp- uppgång g	Igh nr enligt kostnads- kalkyl	Vän enligt kostnads- kalkyl	Nya lgh nr	Nya lgh kostnads- våning kalkyl	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B/L	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	insats + upplåtelseavgift [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni [SEK]	3) Månads- avgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift Hushållsel [SEK]
5	5-1801	5-1901	9	9	79	3	B, B	0,7844%	3 324 920	1 820 080	5 145 000	55 722	2 472	4 850	1 975	4 800
5	5-1802	5-1902	9	9	60	3	B	0,6689%	2 835 203	1 159 797	3 995 000	47 517	2 472	4 166	1 500	4 800
5	5-1901	5-2001	10	10	104	3	B, L	0,9425%	3 995 059	2 499 941	6 495 000	66 953	2 472	5 785	2 600	6 000
6	6-1001	6-1101	1	1	118	4	B, M	1,0458%	4 433 227	1 311 773	5 745 000	74 291	2 472	6 397	2 950	6 000
6	6-1002	6-1102	1	1	54	2	M	0,6020%	2 551 683	93 317	2 645 000	42 765	2 472	3 770	1 350	4 800
6	6-1003	6-1103	1	1	87	3	B, M	0,8350%	3 531 117	818 883	4 350 000	59 174	2 472	5 137	2 175	4 800
6	6-1004	6-1104	1	1	37	1	B	0,4682%	1 984 642	290 358	2 275 000	33 260	2 472	2 978	925	4 800
6	6-1101	6-1201	2	2	122	4	B	1,0884%	4 613 649	1 281 351	5 895 000	77 317	2 472	6 649	3 050	7 200
6	6-1102	6-1202	2	2	54	2	B	0,6020%	2 551 683	143 317	2 695 000	42 765	2 472	3 770	1 350	4 800
6	6-1103	6-1203	2	2	96	4	B, B	0,9121%	3 866 186	1 128 814	4 995 000	64 793	2 472	5 605	2 400	6 000
6	6-1104	6-1204	2	2	37	1	B	0,4682%	1 984 642	340 358	2 325 000	33 260	2 472	2 978	925	4 800
6	6-1201	6-1301	3	3	122	4	B	1,0884%	4 613 649	1 431 351	6 045 000	77 317	2 472	6 649	3 050	7 200
6	6-1202	6-1302	3	3	54	2	B	0,6020%	2 551 683	193 317	2 745 000	42 765	2 472	3 770	1 350	4 800
6	6-1203	6-1303	3	3	96	4	B, B	0,9121%	3 866 186	1 253 814	5 120 000	64 793	2 472	5 605	2 400	6 000
6	6-1204	6-1304	3	3	37	1	B	0,4682%	1 984 642	390 358	2 375 000	33 260	2 472	2 978	925	4 800
6	6-1301	6-1401	4	4	122	4	B	1,0884%	4 613 649	1 581 351	6 195 000	77 317	2 472	6 649	3 050	7 200
6	6-1302	6-1402	4	4	54	2	B	0,6020%	2 551 683	243 317	2 795 000	42 765	2 472	3 770	1 350	4 800
6	6-1303	6-1403	4	4	96	4	B, B	0,9121%	3 866 186	1 378 814	5 245 000	64 793	2 472	5 605	2 400	6 000
6	6-1304	6-1404	4	4	37	1	B	0,4682%	1 984 642	440 358	2 425 000	33 260	2 472	2 978	925	4 800
7	7-1001	7-1001	1	0	100	4	M, M	0,9364%	3 969 284	1 000 716	4 970 000	66 519	2 472	5 749	2 500	6 000
7	7-1002	7-1002	1	0	38	1	M	0,4743%	2 010 417	384 583	2 395 000	33 693	2 472	3 014	950	4 800
7	7-1101	7-1101	2	1	100	4	B, B	0,9364%	3 969 284	1 125 716	5 095 000	66 519	2 472	5 749	2 500	6 000
7	7-1102	7-1102	2	1	38	1	B	0,4743%	2 010 417	434 583	2 445 000	33 693	2 472	3 014	950	4 800
7	7-1103	7-1103	2	1	54	2	B	0,6020%	2 551 683	523 317	3 075 000	42 765	2 472	3 770	1 350	4 800
7	7-1201	7-1201	3	2	100	4	B, B	0,9364%	3 969 284	1 250 716	5 220 000	66 519	2 472	5 749	2 500	6 000
7	7-1202	7-1202	3	2	38	1	B	0,4743%	2 010 417	484 583	2 495 000	33 693	2 472	3 014	950	4 800
7	7-1203	7-1203	3	2	54	2	B	0,6020%	2 551 683	573 317	3 125 000	42 765	2 472	3 770	1 350	4 800
7	7-1301	7-1301	4	3	100	4	B, B	0,9364%	3 969 284	1 375 716	5 345 000	66 519	2 472	5 749	2 500	6 000
7	7-1302	7-1302	4	3	38	1	B	0,4743%	2 010 417	534 583	2 545 000	33 693	2 472	3 014	950	4 800
7	7-1303	7-1303	4	3	54	2	B	0,6020%	2 551 683	623 317	3 175 000	42 765	2 472	3 770	1 350	4 800
Differens								-0,0003%				-18				
Summa					9 861			100,0000%	423 888 649	134 081 351	557 970 000	7 103 747	336 192		246 525	711 600

Lgh 5-0902 har en egen ingång.

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

G. Ekonomisk prognos

Projekt: Ort:		Brf Glasbruket Göteborg		Kostnadsutveckling		Procent/år		ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16	
		Kr/m ²	Kronor	Driftskostnader	Årsavgifter	Taxeringsvärdet	Ränta på medel i kassan	Avskrivning	Fastighetsavgift							
Insats	42 986		423 888 649													
Upplämning	13 597		134 081 351													
Summa insats o uppl.avg	56 584		557 970 000													
Intäkter																
Årsavgift andelstal	9 861 m ²		720 kr/m ² Boa													
Årsavgift varmvatten	9 861 m ²		25 kr/kvm/boea/år													
Årsavgift tv, bredband och telefoni	136 st		2 472 kr/lgh/år													
Årsavgift hushållsel	136 st		5 232 kr/lgh/år													
Hyra Parkering utomhus	1 st		8 400 kr/mån													
Vakansgrad bilplats utomhus	0 st		-8 400 kr/mån													
Hyra garage inomhus	42 st		1 400 kr/mån													
Vakansgrad bilplats inomhus	4 st		-1 400 kr/mån													
Hyra lokaler	50 m ²		1 500 kr/kvm/år													
Fastighetsskatt lokal	1%		662 000 kr/år													
Summa årliga intäkter				9 122 704	9 305 159	9 491 262	9 681 087	9 874 709	10 072 203	11 120 526	12 277 959					
Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond																
Driftskostnader			3 431 481	3 500 111	3 570 113	3 641 515	3 714 345	3 788 632	4 182 956	4 618 322						
Fastighetskost garage			59 120	60 302	61 508	62 739	63 993	65 273	72 067	79 568						
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	261 561						
Avsättning till fastighetsunderhåll			348 115	355 077	362 179	369 422	376 811	384 347	424 350	468 517						
Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond				3 838 716	3 915 490	3 993 800	4 073 676	4 155 150	4 238 253	4 679 373	5 427 968					
Driftnetto				5 283 988	5 389 668	5 497 462	5 607 411	5 719 559	5 833 950	6 441 152	6 849 991					
Räntekostnader och amorteringar																
Räntekostnad lån 1			47 603 500	1 122 562	1 116 921	1 111 280	1 105 639	1 099 998	1 729 404	1 648 685						
Räntekostnad lån 2			47 603 500	1 690 948	1 682 450	1 673 953	1 665 456	1 656 959	1 729 404	1 648 685						
Räntekostnad lån 3			47 603 500	1 742 288	1 733 577	1 724 865	1 716 154	1 707 442	1 698 731	1 729 404						
Amortering lån 1			47 603 500	238 017	238 017	238 017	238 017	238 017	413 943	413 943						
Amortering lån 2			47 603 500	238 017	238 017	238 017	238 017	238 017	413 943	413 943						
Amortering lån 3			47 603 500	238 017	238 017	238 017	238 017	238 017	413 943	413 943						
Summa årliga räntekostnader och amorteringar				5 283 988	5 261 139	5 238 289	5 215 439	5 192 590	5 697 518	6 430 043	6 187 886					
Summa årliga kostnader exkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och amorteringar				9 122 704	9 176 629	9 232 089	9 289 116	9 347 739	9 935 771	11 109 416	11 615 854					
Årets kassaflöde				0	128 529	259 172	391 971	526 969	136 432	11 110	662 106					
Insående likviditetsreserv				652 266												
Akkumulerad kassa inkl. fondavsättning				1 000 381	1 483 988	2 105 339	2 866 733	3 770 513	4 291 292	8 476 038	13 233 652					
Amortering			714 052	714 052	714 052	714 052	714 052	714 830	1 241 830	1 241 830						
Avsättning till fastighetsunderhåll			348 115	355 077	362 179	369 422	376 811	384 347	424 350	468 517						
Avskrivning			-4 522 156	-4 522 156	-4 522 156	-4 522 156	-4 522 156	-4 522 156	-4 522 156	-4 522 156						
1) Årets resultat			-3 459 988	-3 324 497	-3 186 752	-3 046 710	-2 904 323	-2 759 546	-2 844 866	-2 149 703						
Akkumulerat resultat			-3 459 988	-6 784 485	-9 971 237	-13 017 947	-15 922 270	-18 681 817	-30 898 699	-42 542 712						

Antagen inflation är 2% och antagen ränta är 1-10 är 3,2% och år 11-16 3,9%
 1) Årets resultat; Etersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för jäbaren av kostnadskalkylen mer angeläget att

analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.



G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad (inkl. likviditetsreserv) per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 16 912 bruttoarea)	41 437 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	288 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	150 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	72 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	14 482 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	56 584 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	348 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	754 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, hushållsel)	852 kr
Uppvärmning av vatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	25 kr
Hyresintäkter (parkering) per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	73 kr

G. Känslighetsanalys

	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>
År	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *
1	852	996	852
2	869	1013	873
3	886	1029	894
4	904	1046	916
5	922	1064	938
6	940	1081	961
11	1038	1173	1086
16	1146	1275	1232

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

H Särskilda förhållanden

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

Göteborg 2022-

.....
Denis Matenda

.....
Lars Haldorson

.....
Olle Kruus

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Glasbruket i Majorna, med org.nr 769634-4360, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

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 har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

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

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

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

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar registrerade 2017-11-20

Registreringsbevis

Bygglövsbeslut dat. 2020-06-09

Föreningen har tecknat ett sexpartsavtal med Balder Projekt i Göteborg Holding Andra AB org nr: 556774-3405, Balder Projekt i Stockholm Holding AB, org. nr 556677-5093, Balder Projekt i Öresund Holding AB, org. nr 556660-5639, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, Balder Bostadsgaranti AB, orgnr.556730-2061 gällande byggnation av 136 bostadslägenheter belägna i ett flerbostadshus att upplåtas med bostadsrätt samt en markparkeringsplats och 42 parkeringsplatser i ett underjordiskt garage dat. 2021-05-07

Andelsöverlåtelseavtal tecknat mellan Balder Projekt i Göteborg Holding AB, Balder Projekt i Stockholm Holding AB, och Balder Projekt i Öresund Holding AB å ena sidan och föreningen å andra sidan gällande samtliga andelar i Fixtrean ekonomisk förening dat. 2021-04-29

Offert för finansieringen av föreningen dat. 2020-08-24 samt uppdaterade räntor per 2022-08-15

Överenskommelse om räntekompensation dat. 2020-10-01

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde



Verifikat

Transaktion 09222115557475283419

Dokument

Brf Glasbruket ekonomisk plan och intyg

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2022-08-17 13:45:21 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2022-08-18 10:45:26 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-08-18 10:23:30 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)

max.stea@gar-bo.se

Signerade 2022-08-18 10:45:26 CEST (+0200)

Denis Matenda (DM)

Denis.matenda@balder.se

Signerade 2022-08-17 13:49:24 CEST (+0200)

Lars Haldorson (LH)

haldorson49@gmail.com

Signerade 2022-08-17 14:47:01 CEST (+0200)

Olle Kruus (OK)

remrealestateab@gmail.com

Signerade 2022-08-18 10:22:30 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>

