

2019082602620

# **Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kvillered**

Org. nr. 769634-3800

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar .....	2
2	Beskrivning av fastigheten .....	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta .....	4
2.4	Försäkring.....	4
2.5	Taxeringsvärde .....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten.....	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten .....	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan .....	6
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter .....	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget .....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader. ....	7
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	8
8.1	Uppskattade övriga kostnader .....	9
8.2	Nyckeltal.....	9
9	Särskilda förhållanden.....	10

### Bilaga 1 Prognos

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvillered med org. nr 769634-3800, som registrerats hos Bolagsverket 2017-03-29 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra 54 bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 046 m<sup>2</sup>. Beräknad tidpunkt för upplåtelse är under oktober 2019. Inflyttning är beräknad till november 2019.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Göteborg Tolered 122:6
Adress:	Fyrklöversgatan 11-13
Kommun:	Göteborg
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	Markyta saknas då fastigheten är en 3D fastighet belägen på Göteborg Tolered 122:4
Lägenhetsarea:	3 046 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	54 st bostadslägenheter
Antal p-platser:	24 st i GA:19
Byggnadsår:	2018-2019
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Detaljplan:	Tolered 1480K-2-5381
Servitut:	Officialservitut, förmån, tekniska anordningar såsom rätt att utnyttja trapphus, hiss, förråd och tekniska utrymmen, 1480K-2018F239.2

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVILLERED

2019082602623

	Officialservitut, förmån, vatten- och avloppsledningar, akt 1480K-2018F239.4
	Officialservitut, förmån, fiber, akt 1480K-2018F239.6
	Officialservitut, förmån, förråd, akt 1480K-2018F239.8
	Officialservitut, förmån, grundläggning, akt 1480K-2018F239.10
	Officialservitut, förmån, elledningar, akt 1480K-2018F239.12
Gemensamhetsanläggning:	Goteborg Tolered GA:19 (p-platser) och GA:20 (gården)
Aktuell status:	Bygglov erhållits 2017-08-28

### 2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Mellanbjälklag av HDF med avjämning
Stomme:	Ytterväggar prefabricerade sandwichelement i betong och bärande innerväggar av prefabricerade betongelement
Bjälklag:	HDF bjälklag med avjämning av golvspackel
Yttertak:	Träkonstruktion med pappläggning
Balkong/loftgång:	Balkong eller uteplats till alla lägenheter. Uteplats plan 10 med betongplattor.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad
Mellanväggar:	Regelväggar av olika tjocklekar med gips
Lägenhetsdörrar:	Fabrikat Daloc och Robust
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Fjärrvärme samt återvinning på frånluften
Ventilation:	FTX
Elektricitet:	Infälld gruppcentral i gipsväggar, utanpåliggande gruppcentral på betongväggar i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Tv, tele, dator:	Från mediacentral i lägenheterna finns ett TV-uttag för varje lägenhet
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd på plan 17 respektive 15
Cykelförvaring:	Cykelförvaring finns på gårdar och i garage
Barnvagnsrum:	I garaget
Soprum:	På respektive gård finns molocker. Återvinningsstation i närområdet.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVILLERED

Parkering: Parkeringsplatser i garaget

Postboxar: Fastighetsboxar

Lekplats: Finns i området

### Inredning i bostäder

Kök: Ekparkettgolv, kyl/frys samt diskmaskin integrerad, stänkskydd av kakel

Golv: Ekparkettgolv

Badrum: Kakel/klinker på vägg/golv. Sakvaror i svart. Duschvägg av glas och inkaklad spegel med kommod. Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin.

Vardagsrum: Ekparkettgolv. Fönsterbänk av natursten. Grå nyanser på väggarna, vita tak med vita snickerier.

Sovrum: Ekparkettgolv. Fönsterbänk av natursten. Grå nyanser på väggarna, vita tak med vita snickerier.

Entré/hall: Klinker i hall/ekparkettgolv. Klädhängare.

Garderob: 2-5 st garderob/städsåp beroende på typ av lägenhet

## 2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m<sup>2</sup>, se avsnitt 7.1 nedan.

## 2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

## 2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till 77 200 000 kr varav bostäder 56 000 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsavgift att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVILLERED

	<u>Bostäder</u>
Taxvärde byggnad	56 000 000 kr
Taxvärde mark	<u>21 200 000 kr</u>
Totalt taxvärde	77 200 000 kr

### 3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Göteborg Tolered 122:6. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	51 215 925 kr
Entreprenadkostnad **	112 494 695 kr
Kvarvarande kostnad GA:19***	7 075 000 kr
Lagfart	528 000 kr
Pantbrevskostnad	<u>852 880 kr</u>
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>172 166 500 kr</b>
Kassa	50 000 kr
<b>Summa att finansiera</b>	<b><u>172 216 500 kr</u></b>

\* Varav det skattemässiga värdet är 3 268 384 kr

\*\* Entreprenadform: Total entreprenad

\*\*\* GA:19 kommer att slutfaktureras under år 2020

### 4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 172 216 500 kr i en garantiutfästelse från Stena Fastigheter Göteborg Holding AB (556737-6933).

Stena Fastigheter Öst AB (556071-1367) garanterar förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

### 5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

## 6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån	42 644 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	123 156 000 kr
Upplåtelseavgifter	6 416 500 kr
<b>Summa</b>	<b>172 216 500 kr</b>

\* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

### 6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras enligt bankkoffert med 0,5% årligen de fem första åren, därefter enligt 95-årig serieplan. Enligt föreningens erhållna bankkoffert blir den genomsnittliga räntan ca 0,98% (3 mån, 2 år och 4 år). I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,10% i snitt. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till amortering.

## 7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen beräknas i prognosen att göra en linjär avskrivning med 1% (1 124 947 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVILLERED

### 7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad 2,10%		895 524
vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 10 år.		
Amortering, 0,5%		213 220
Planenlig avskrivning*	1 124 947 kr	
<b>Driftkostnader**</b>		<b>936 000</b>
Fastighetsskötsel	400 000	
Administration	67 000	
Renhållning	55 000	
Fastighets el	77 000	
Vatten	60 000	
Värme inkl. uppvärmning varmvatten	182 000	
Försäkring	27 000	
Andel i GA:20 gårdar	25 000	
Oförutsett	43 032	
Kommunal fastighetsavgift		0
Avsättning underhåll (40 kr/m <sup>2</sup> )***		<u>121 840</u>
<b>Summa kostnader</b>		<b>2 166 616</b>

\*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

\*\* Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt.

\*\*\* Enligt föreningens stadgar § 47 ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

### 7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgifter, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Hyror parkering*	100 000
Vatten**	80 000
Årsavgifter medlemmar	<u>1 986 616</u>
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 166 616</b>

\* Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning GA:19 avseende p-platser. I den ekonomiska planen är intäkten uppskattad till 100 000 kr. Vid full beläggning ökar intäkten till ca 150 000 kr.

\*\* Varmvattnet aviseras efter förbrukning.



## 8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

2019082602628

Lgh nr	Vån-plan	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Totalt pris kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
11 A	10	2 Rok	50	1,6719%	2 065 500		2 065 500	33 214	2 768
11 B	10	2 Rok	55	1,8391%	2 155 500		2 155 500	36 535	3 045
11 C	10	2 Rok	55	1,8391%	2 200 500		2 200 500	36 535	3 045
11 D	10	3 Rok	76	2,5412%	2 853 000	317 000	3 170 000	50 485	4 207
11-1101	11	3 Rok	76	2,5412%	2 920 500	324 500	3 245 000	50 485	4 207
11-1102	11	2 Rok	55	1,8391%	2 272 500		2 272 500	36 535	3 045
11-1103	11	2 Rok	55	1,8391%	2 245 500		2 245 500	36 535	3 045
11-1104	11	3 Rok	69	2,3072%	2 650 500	294 500	2 945 000	45 835	3 820
11-1201	12	3 Rok	76	2,5412%	2 965 500	329 500	3 295 000	50 485	4 207
11-1202	12	2 Rok	55	1,8391%	2 299 500		2 299 500	36 535	3 045
11-1203	12	2 Rok	55	1,8391%	2 272 500		2 272 500	36 535	3 045
11-1204	12	3 Rok	69	2,3072%	2 695 500	299 500	2 995 000	45 835	3 820
11-1301	13	3 Rok	76	2,5412%	3 010 500	334 500	3 345 000	50 485	4 207
11-1302	13	2 Rok	55	1,8391%	2 326 500		2 326 500	36 535	3 045
11-1303	13	2 Rok	55	1,8391%	2 299 500		2 299 500	36 535	3 045
11-1304	13	3 Rok	69	2,3072%	2 740 500	304 500	3 045 000	45 835	3 820
11-1401	14	3 Rok	76	2,5412%	3 100 500	344 500	3 445 000	50 485	4 207
11-1402	14	2 Rok	55	1,8391%	2 416 500		2 416 500	36 535	3 045
11-1403	14	2 Rok	55	1,8391%	2 389 500		2 389 500	36 535	3 045
11-1404	14	3 Rok	69	2,3072%	2 830 500	314 500	3 145 000	45 835	3 820
13-1001	10	2 Rok	53	1,7722%	2 245 500		2 245 500	35 206	2 934
13-1002	10	2 Rok	65	2,0413%	2 497 500		2 497 500	40 552	3 379
13-1003	10	2 Rok	65	2,0413%	2 407 500		2 407 500	40 552	3 379
13-1004	10	2 Rok	53	1,7722%	2 245 500		2 245 500	35 206	2 934
13-1101	11	2 Rok	65	2,0413%	2 452 500		2 452 500	40 552	3 379
13-1102	11	1 Rok	43	1,4378%	1 705 500	189 500	1 895 000	28 564	2 380
13-1103	11	1 Rok	43	1,4378%	1 705 500	189 500	1 895 000	28 564	2 380
13-1104	11	1 Rok	43	1,4378%	1 705 500	189 500	1 895 000	28 564	2 380
13-1105	11	2 Rok	65	2,0413%	2 542 500		2 542 500	40 552	3 379
13-1201	12	2 Rok	65	2,0413%	2 479 500		2 479 500	40 552	3 379
13-1202	12	1 Rok	43	1,4378%	1 728 000	192 000	1 920 000	28 564	2 380
13-1203	12	1 Rok	43	1,4378%	1 728 000	192 000	1 920 000	28 564	2 380
13-1204	12	1 Rok	43	1,4378%	1 728 000	192 000	1 920 000	28 564	2 380
13-1205	12	2 Rok	65	2,0413%	2 569 500		2 569 500	40 552	3 379
13-1301	13	2 Rok	65	2,0413%	2 506 500		2 506 500	40 552	3 379
13-1302	13	1 Rok	43	1,4378%	1 750 500	194 500	1 945 000	28 564	2 380
13-1303	13	1 Rok	43	1,4378%	1 750 500	194 500	1 945 000	28 564	2 380
13-1304	13	1 Rok	43	1,4378%	1 750 500	194 500	1 945 000	28 564	2 380
13-1305	13	2 Rok	65	2,0413%	2 596 500		2 596 500	40 552	3 379
13-1401	14	2 Rok	65	2,0413%	2 569 500		2 569 500	40 552	3 379
13-1402	14	1 Rok	43	1,4378%	1 795 500	199 500	1 995 000	28 564	2 380
13-1403	14	1 Rok	43	1,4378%	1 795 500	199 500	1 995 000	28 564	2 380
13-1404	14	1 Rok	43	1,4378%	1 795 500	199 500	1 995 000	28 564	2 380
13-1405	14	2 Rok	65	2,0413%	2 659 500		2 659 500	40 552	3 379
13-1501	15	2 Rok	65	2,0413%	2 596 500		2 596 500	40 552	3 379
13-1502	15	1 Rok	43	1,4378%	1 818 000	202 000	2 020 000	28 564	2 380
13-1503	15	1 Rok	43	1,4378%	1 818 000	202 000	2 020 000	28 564	2 380
13-1504	15	1 Rok	43	1,4378%	1 818 000	202 000	2 020 000	28 564	2 380
13-1505	15	2 Rok	65	2,0413%	2 686 500		2 686 500	40 552	3 379
13-1601	16	2 Rok	65	2,0413%	2 659 500		2 659 500	40 552	3 379
13-1602	16	1 Rok	43	1,4378%	1 863 000	207 000	2 070 000	28 564	2 380
13-1603	16	1 Rok	43	1,4378%	1 863 000	207 000	2 070 000	28 564	2 380

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVILLERED

Lgh nr	Vån- plan	Rum & Kök	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Totalt pris kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
13-1604	16	1 Rok	43	1,4378%	1 863 000	207 000	2 070 000	28 564	2 380
13-1605	16	2 Rok	65	2,0413%	2 749 500		2 749 500	40 552	3 379
54			3 046	100,00%	123 156 000	6 416 500	129 572 500	1 986 616	165 551

Kostnaden för lägenhetens varmvatten, förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

### 8.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER

Medlem står själv för varmvattenkostnaden. Den uppskattade kostnaden för detta är ca 950 kr/år för 1 rum & kök, ca 1 350 kr/år för 2 rum & kök och ca 1 850 kr för 3 rum & kök.

### 8.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup> BOA	56 522 kr
Föreningslån per m <sup>2</sup> BOA	14 000 kr
Insats + upplåtelse, snitt per m <sup>2</sup> BOA	42 539 kr
Årsavgift i snitt per m <sup>2</sup> /år BOA	652 kr
Driftkostnad i snitt per m <sup>2</sup> BOA	307 kr
Amortering per m <sup>2</sup>	70 kr
Avsättning underhållsfond per m <sup>2</sup> BOA	40 kr
Avskrivningar per m <sup>2</sup> BOA	369 kr
Kassaflöde per m <sup>2</sup>	40 kr

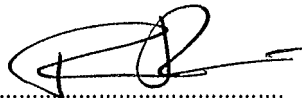
## 9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

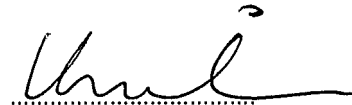
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Göteborg den 4 juli 2019

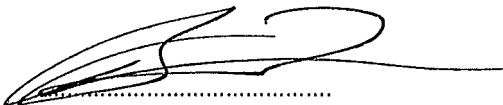
Bostadsrättsföreningen Kvillered



Patrik Rosén



Viktoria Åstrand



Björn Isaksson

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kvillered* organisationsnummer 769634-3800, daterad 2019-07-04 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

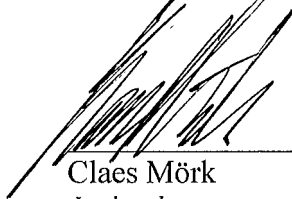
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

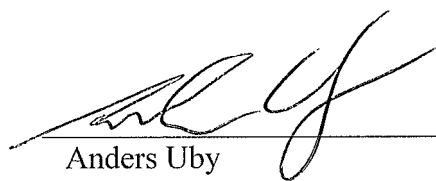
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-08-12



Claes Mörk  
*Jur.kand.*



Anders Uby  
*Civ.ek.*

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

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnadskalkyl, 2018-02-08  
Registreringsbevis och stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning taxeringsvärde  
Plan- och fasadritningar  
Aktieöverlåtelseavtal 2019-06-19  
Skalbolagsdeklaration, 2019-06-19  
Lagfartsansökan, 2019-06-19  
Köpebrev, 2019-06-19  
Bankoffert, Handelsbanken, 2019-07-02  
Beräkning av anskaffningskostnad  
Bygglov, Göteborgs Stad 2017-08-29  
Situationsplan  
Entreprenadkontrakt, Stena Bygg AB, 2019-06-19  
Garanti och utfästelse, Stena Fastigheter Göteborg Holding AB samt  
Stena Fastigheter Öst AB 2019-08-07

## BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	895 524	891 046	886 569	882 091	877 614	873 074	868 472	863 805	859 074	854 277	849 414	824 063
Avskrivningar	1 124 947	1 124 947	1 124 947	1 124 947	1 124 947	1 124 947	1 124 947	1 124 947	1 124 947	1 124 947	1 124 947	1 124 947
<b>Driftkostnader (kr)</b>												
Driftkostnader	936 032	954 753	973 848	993 325	1 013 191	1 033 455	1 054 124	1 075 207	1 096 711	1 118 645	1 141 018	1 259 776
<b>Övriga kostnader</b>												
Fastighetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100 076
<b>Intäkter exkl årsavgifter</b>												
Varmvatten	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	90 093	91 895	93 733	95 607	97 520	107 669
Hyror parkering	100 000	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	175 749	179 264	197 922
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	121 840	124 277	126 762	129 298	131 884	134 521	137 212	139 956	142 755	145 610	148 522	163 981
Amortering	213 220	213 220	213 220	213 220	213 220	216 158	219 162	222 207	225 294	228 424	231 598	248 141
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	1 986 616	1 951 696	1 964 167	1 976 977	1 990 132	2 006 517	2 023 264	2 040 355	2 057 798	2 075 600	2 093 768	2 290 445
<b>Årsavgift kr/kvm/år</b>	652	641	645	649	653	659	664	670	676	681	687	752
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	- 789 887	- 787 450	- 784 965	- 782 429	- 779 843	- 774 268	- 768 574	- 762 785	- 756 898	- 750 913	- 744 827	- 712 826
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>												
Årsavgifter medlemmar	1 986 616	1 951 696	1 964 167	1 976 977	1 990 132	2 006 517	2 023 264	2 040 355	2 057 798	2 075 600	2 093 768	2 290 445
<b>Kassaflöde</b>												
Intäkter	2 166 616	2 183 296	2 200 399	2 217 933	2 235 908	2 257 209	2 278 969	2 301 174	2 323 834	2 346 957	2 370 552	2 596 037
Kostnader	- 1 831 556	- 1 845 799	- 1 860 416	- 1 875 416	- 1 890 805	- 1 906 529	- 1 922 596	- 1 939 012	- 1 955 785	- 1 972 922	- 1 990 432	- 2 183 915
Kassaflöde för löpande drift	335 060	337 497	339 982	342 518	345 104	350 679	356 373	362 162	368 049	374 034	380 120	412 121
Amorteringar	- 213 220	- 213 220	- 213 220	- 213 220	- 213 220	- 216 158	- 219 162	- 222 207	- 225 294	- 228 424	- 231 598	- 248 141
Summa kassaflöde	121 840	124 277	126 762	129 298	131 884	134 521	137 212	139 956	142 755	145 610	148 522	163 981
<b>Prognosförutsättningar</b>												
Ränteantagande	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	77 200 000	78 744 000	80 318 880	81 925 258	83 563 763	85 235 038	86 939 739	88 678 534	90 452 104	92 261 146	94 106 369	103 901 036
Föreningslån	42 644 000	42 430 780	42 217 560	42 004 340	41 791 120	41 574 962	41 355 800	41 133 594	40 908 300	40 679 876	40 448 278	39 241 116

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

I prognosen gör föreningen linjär avskrivning med 1 124 947 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

## KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	652	641	645	649	653	659	664	670	676	681	687	752
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	652	796	800	803	807	812	816	821	825	830	834	860
2. Dagens räntenivå +2%	652	935	938	941	944	949	952	956	960	963	967	989
1. Dagens räntenivå - 1%	652	517	522	528	533	539	546	553	559	566	573	611
2. Dagens räntenivå - 2%	652	378	384	390	396	403	409	416	422	429	436	472
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	652	659	667	675	682	692	700	709	718	728	737	796
2. Dagens inflationsnivå +2%	652	662	673	684	695	708	721	734	748	762	777	862
1. Dagens inflationsnivå -1%	652	654	655	657	658	661	662	664	665	667	669	677
2. Dagens inflationsnivå -2%	652	651	649	648	646	646	644	643	641	640	638	631