

# EKONOMISK PLAN för

## Bostadsrättsföreningen Götaporten i Göteborg Göteborgs kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7
F. Nyckeltal	7
G1. Lägenhetsredovisning	8
G2. Placering av lägenheterna i husen	10
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

\*\*\*\*\*  
Alingsås 2018-11-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Götaporten i Göteborg

  
\*\*\*\*\*  
Marcus Lerander

  
\*\*\*\*\*  
Jan Dahlén

  
\*\*\*\*\*  
Clas Lerander

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Götaporten i Göteborg som har sitt säte i Göteborgs kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av tre punkthus med totalt 95 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske under maj och juni 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, och planeras för huvuddelen av lägenheterna att genomföras mars 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheten Järnbrott 64:11 genom förvärv av samtliga andelar i Skogsbjörken 3 Ekonomisk förening (769628-6694) samt totalentreprenad enligt kontrakt med Tommy Byggare AB (556678-1943).

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda och insamlade under november 2018. Denna Ekonomiska plan har vidare gjorts när mer än 90% av förhandsavtalen är tecknade. Byggnaderna är uppförda och kommer att färdigställas inom sex månader dvs sommaren 2019.

Marken förvärvas genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i Skogsbjörken 3 ekonomisk förening, som genom köpekontrakt kommer äga fastigheten Järnbrott 64:11. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga andelar har en fusion genomförts, och Skogsbjörken 3 Ekonomisk förening uppgått i bostadsrättsföreningen. I och med detta är nu bostadsrättsföreningen ensam ägare till fastigheten Järnbrott 64:11. Detta förfarande medför en latent skatteskuld som utlöses då föreningen säljer fastigheten som till exempel vid ombildning till äganderätt. Den latent skatteskulden kan vara kring 3 500Tkr men fastställs i samband vid en eventuell ombildning. Enligt kontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Tommy Byggare AB.

Totalentreprenören har till bostadsrättsföreningen lämna säkerhet under entreprenadtiden enl. ABT 06. Intyg på säkerhet skall överlämnas till föreningen innan entreprenaden påbörjas och kopia skall skickas till byggnadsnämnden. Säkerhet under garantitiden enl. ABT 06 skall överlämnas i samband med slutbesiktning.

TB-GRUPPEN Projekt AB (556983-2271) skall till bostadsrättsföreningen bekosta erforderliga säkerheter för förskott enligt 5 kap 5 § och insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank AB

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Järnbrott 64:11 i Göteborgs kommun.

Adresser: Port 1 (dvs hus 1) har gatuadress : Handelsmyntet 14.  
Port 2 (dvs hus 2) har gatuadress : Handelsmyntet 16.  
Port 3 (dvs hus 3) har gatuadress : Handelsmyntet 18.

Tomtens areal: 2 607 kvm

Bostadsarea enligt tabell: 4 664 kvm ( fördelat på 95 st lägenheter)

Byggnadernas antal  
och utformning samt  
byggnadsår:

Tre (3) byggnader med trettio (30) lägenheter i två av husen och trettiofem (35) lägenheter i det tredje huset. Samtliga lägenheter har ett förråd i entréplan som ingår i bostadsrätten. Dessutom har alla lägenheter balkong.  
Byggnadsår kommer att vara 2019.

Husens placering och  
lägenheternas förhållande  
till varandra:

Husen är placerade i en rad mellan Guldmyntsgatan, Rubelgatan och Handelsmyntet ovanpå ett gemensamt garage med infart via Rubelgatan. De tre husen har gemensamma gårdar och uteplatser mellan husen för gemensamt nyttjande av de boende i bostadsrättsföreningen. Hela kvarteret med sin bebyggelse är utformat så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov: Bygglov har erhållits 2018-02-26

## Teknisk beskrivning.

### Byggsätt:

#### **Grund**

Platta på mark, uppgrusad ursprängd bergsbotten.

#### **Stomme**

Bärande ytterväggar av sandwichkonstruktion, trapphusväggar och lägenhetsväggar av bärande massiva betongväggar. Bjälklag av prefabricerad betong.

#### **Fasadbeklädnad**

Ingjutet fasadtegel  
Målad betong

#### **Takbeläggning**

Papp

#### **Fönster/ Fönsterdörr**

Aluminiumbeklädd utsida

#### **Balkong, uteplatser**

Balkonger utförs av betong, kläs för ljudabsorbktion undertill med träullsplattor  
Räcke, aluminiumprofiler.

### **Utförande i lägenheterna**

Lägenhetsskiljande väggar, betong

Innerväggar i lägenheten, gips

Innertak, betong vitmålas, släta med v-spår i elementskarvar

Innerdörrar Släta vita.

Golvsockel/foder, Vit slät.

Garderob/linneskåp utanför kök, vita, handtag lika kök omfattning enligt planritning.

Skjutdörrsgarderober enligt planritning.

Fönsterbänk av kalksten.

### **Entré/hall**

G Ekparkett, 3-stav .

V Vitmålad gips.

I Entrédörr, mekanisk ringklocka, dörröga.

### **Bad/tvätt**

G Klinker mörkgrå 10x10,

V Kakel vit matt, liggande sättning

I Vitt tvättställspaket med två -lådor

Spiegel

Toalettstol,

Duschset, duchväggar i glas,

Takarmatur, fyra spottar.

Förberett för kombimaskin eller tvättmaskin/torktumlare

### **Kök**

G Ekparkett, 3-stav.

V Vitmålad gips.

I Köksinredning. VedumKök

Diskbänk, Intra

Stänkskydd kakel

Kolfilterfläkt

Häll, inbyggnadsugn, Micro.

Kyl/frys, alt. kyl och frysskåp se planritning

Diskmaskin, 60 resp. 45cm bred se planritning

### **Vardagsrum**

G Ekparkett, 3-stav.

V Målad gips.

### **Sovrum**

G Ekparkett, 3-stav.

V Vitmålad gips.

### **Ytor utanför lägenheterna:**

#### **Entréplan, plan 10**

Direkt innanför dörren i entréplan finns postboxar och hiss upp i huset. Till höger finns cykelförvaring samt utrymme för viss skötsel som de boende i huset disponerar själva. Till vänster finns tvättstudion och återvinningsrummet. Lägenhetsförråd innanför trappan och hissen. Dörrautomatik på hela planen.

Lgh förråd: dammbundna betonggolvs och vitmålade tak, dammbundna betongväggar.

Cykelservice: klinkergolv, ljudabsorbenter i tak, en vägg kakel övriga väggar dammbundna.

Cykelrum: dammbundet betong golv, ljudabsorbenter i tak, väggar dammbundna.

Åvrum: golv betong, vägg betong, tak ljudabsorbenter.

Tvättstudio: klinkergolv, ljudabsorbenter i tak, en vägg kakel övriga väggar dammbundna

#### **Övriga utrymmen**

Garage (källarplan) inklusive passager: väggar i passager målas, övriga väggar dammbinds, dammbindning av golv samt målning av p-platser, tak ljudabsorbenter.

Teknik UC : (källarplan) dammbindning av golv, målning av väggar och tak

Trapphus: Trapphusgolvet och trappor dammbinds, betongväggar, dammbinds, tak förses med svarta ljudabsorbenter.

Fläktrum (på översta plan ): golv plastmatta med uppvikt sockel målning av väggar och tak .

#### ***Tekniska anordningar***

Husen är anslutna till det kommunala vatten och avloppsnätet. Byggnaderna försörjs med värme och varmvatten från värmepump i vardera huskropp kopplade till Göteborgs Energis fjärrvärmenät. De tre husen har på översta våningsplanen fläktrum med FTX-aggregat. Köksfläktar är av kolfiltertyp för energibesparingsskäl. Gemensamma kostnader så som fastighetsel, sophämtning och fastighetsskötsel fördelas per andelstal och ingår i avgiften.

I entréväningarna finns i varje huskropp gemensam tvättstuga, miljörum, lägenhetsförråd samt cykelförråd med verkstad. I källaren/suterrängvåningen finns garageplatser samt teknikutrymmen.

#### ***Gemensamma anordningar och tomtmark.***

På gården kommer en utemiljö att byggas för samvara o avkoppling för medlemmarna i föreningen Cykelställ, samt avlastningsplats finns i anslutning till ingångarna på gården

#### ***Parkering***

I föreningens garage finns ett antal cykel och motorcykelplatser samt 33 garageplatser som föreningen förfogar över med möjlighet att hyra ut. På fastighetens mark finns också handikapparkeringar och besöksparkeringar som föreningen förfogar över.

#### ***Samfällighet***

Fastigheten ingår i samfällighet som hanterar GA62 och GA63. GA62 består av Väg (Handelsmyntet), dagvattenanläggning och belysning. GA63 består av Naturmark. Drift för dessa GA fördelas mellan de ingående fastigheterna där fastigheten Järnbrott 64:11 (Brf Götaporten) belastas med 7 stycken 45,6-delar (15%) för drift av GA62 och 7 stycken 19-delar (37%) för drift av GA63. Dessa driftkostnader ingår i driftkostnad för föreningen.

#### ***Bostädernas biutrymmen***

Utöver den i tabellen angivna lägenhetsytan ingår i bostadsrätten ett förrådsutrymme, uppmärkt med lägenhetsnumret, i entréplanet.

#### ***Nödvändigt underhållsbehov***

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-årsperioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändigt tillsyn/kontroll av installationer och elektrisk utrustning i enlighet med tillverkarnas anvisningar.

#### ***Försäkringar***

Fastigheten är försäkrad av totalentreprenören under byggtiden.

Efter slutbesiktning skall föreningen teckna en fullvärdesförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.

#### ***Bredband, TV och telefoni***

Varje lägenhet förses med en egen anslutning för LAN, samt kablage för eget nätverk inom lägenheten, Gruppanslutningsavtal är tecknat mellan med B2 Bredband AB (556575-7738) "Bredbandsbolaget" och föreningen. En digitalbox per lägenhet för TV ingår i detta avtal. Detta avtal möjliggör för respektive bostadsrättshavare att utöka sitt egna abonnemang med bredband, telefoni och digital-TV-tjänster.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnader 311.000.000 kr  
(inkluderar gällande mervärdesskatt, byggherrekostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, samt kostnader i samband med förvärv av fastigheten Järnbrott 64:11, Göteborg, genom förvärv av samtliga andelar i Skogsbjörken 3 ekonomisk förening).

Belopp som disponeras av föreningen, i kassa på avräkningsdagen. 150.000 kr

Summa föreningens anskaffningskostnad (avser 95 lgh) **311.150.000 kr**

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har beräknas via RSV hemsida för år 1. Ingångsvärde är; Värdeområde 1480060; BTA 7 279 m<sup>2</sup>; BOA 4 664 m<sup>2</sup>; snitt hyra i området 1 850kr/m<sup>2</sup>;

	Bostäder	Lokaler (dvs garage)	Totalt värde
Mark	46.000.000 kr	-	46.000.000 kr
Byggnad / hus	88.000.000 kr	2.648.000 kr	90.648.000 kr
Totalt	134.000.000 kr	2.648.000 kr	136.648.000 kr

### D. Finansieringsplan

#### Säkerhet för lån

Pantbrev i föreningens fastighet, Järnbrott 64:11.

#### Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Långgivare	Belopp kr	Ränte- snitt %	Bindningstid	Amort Plan	Amortering År 1	Ränta År 1	Amort + Ränta kr
Swedbank	22 400 000 kr	2,1133%	3 mån	100 år	224 000 kr	473 387 kr	697 387 kr
Swedbank	22 400 000 kr	2,4133%	2 år	100 år	224 000 kr	540 587 kr	764 587 kr
Swedbank	25 200 000 kr	2,8133%	5 år	100 år	252 000 kr	708 960 kr	960 960 kr
	<b>70 000 000 kr</b>				<b>700 000 kr</b>	<b>1 722 934 kr</b>	
	Snittränta	2,4613%			Summa kapitalkostnad år 1		<b>2.422 934 kr</b>

Totalt Lånefinansierat

70.000.000 kr

Totalt insatser

241.150.000 kr

**Summa finansiering**

**311.150.000 kr**

*Bindningstider och slutliga räntesatser fastställs i samband med slutlig placering av lån. Del av lånesumman kan komma att bindas i förtid för att säkra delar av föreningens långsiktiga finansiering.*

*Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar ränta, amortering på lån, skatter, förvaltning, löpande driftkostnader samt avsättning till underhåll - dock inte avskrivningar.*

*Föreningen tillämpar en 100-årig linjär avskrivning, summan för avskrivningen blir 2.586.072 kr/år. Vilket innebär att föreningens bokförda resultat blir negativt. Detta kommer dock inte att påverka föreningens likviditet, utan är endast ett bokfört resultat.*

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

### **Föreningens driftskostnader (inkl moms i förekommande fall)**

Ekonomisk förvaltning	100.000 kr
Revision	15.000 kr
Försäkringar	50.000 kr
Styrelsearvoden (inkl. sociala avgifter)	20.000 kr
Gemensam värme- Fjärrvärme	235 000 kr
Elförbrukning (gemensam fastighetsförbrukning)	95.000 kr
Fastighetsskötsel	190.000 kr
Gemensamhetsanläggning	10.000 kr
Renhållning / Avfall (sophämtning)	95.000 kr
VA (Vatten o Avlopp)	165.000 kr
<b>Driftskostnader som debiteras bostadsrättshavare enligt andelstal (inkl moms)</b>	<b><u>975 000 kr</u></b>

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är lägenhetens elförbrukning samt om bostadsrättshavaren önskar bredband, telefoni samt betalkanaler för digital-TV.

*Elförbrukning uppskattas till c:a 2.000 - 5 000 kWh per år och lgh, beroende av mängden hushållsel, Beräknat ca pris: 300,-/mån  
Kostnad för bredband, telefoni och TV beror på utbud som väljs, kan beräknas till ca 400 kr/mån och lägenhet*

### **Avsättning fond**

Avsättningar – fond för fastighetsunderhåll **165 000 kr**  
*(Enligt stadgar skall minst 35 kr/m<sup>2</sup> av BOA årligen avsättas specifikt för fastighetsunderhåll)*

### **Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder (ingen avgift de första 15 åren) **0 kr**  
Fastighetsskatt för lokaldel. P-garaget (1% på taxvärdet för lokaldelen) **26.480 kr**

### **Kapitalkostnader (ränta + amortering)**

År 1 **2.422 934 kr**

**Summa beräknade kostnader år 1 3.589.414 kr**

Årsavgifter som fördelas per andelstal **3.159.414 kr**  
Hysesintäkt från garageplatser (33 platser, 15% vakans, 1280 kr/mån per plats ) **430.000 kr**

**Summa beräknade intäkter år 1 3.589.414 kr**

*Beräknat resultat år 1* **+/- 0 kr**

## F. Nyckeltal

Bruttoarea BTA	7279 m <sup>2</sup>
Boarea BOA	4664 m <sup>2</sup>
Anskaffningsvärde per BTA	42 746 kr/m <sup>2</sup>
Insats per BOA	51 705 kr/m <sup>2</sup>
Lån per BOA	15 009 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift per BOA	677 kr/m <sup>2</sup>
Driftskostnad per BOA	209 kr/m <sup>2</sup>
Hysesintäkter för P-garage per BOA	92 kr/m <sup>2</sup>
Kassaflöde per BOA	35 kr/m <sup>2</sup>
Avsättningar till fond och amortering	185 kr/m <sup>2</sup>

## G1. Lägenhetsredovisning

### Byggnad 1

Lgh	port	Antal balkong	vån	typ	yta	andel	insats	årsavgift	kr/mån
1-1605	1	2	6	2 rok + loft	48 + 6	1,15800%	3 175 000 kr	36 586 kr	3 049
1-1604	1	1	6	1rok + loft	35 + 8	0,92000%	2 350 000 kr	29 067 kr	2 422
1-1603	1	1	6	1rok + loft	35 + 8	0,92000%	2 300 000 kr	29 067 kr	2 422
1-1602	1	1	6	1rok + loft	35 + 8	0,92000%	2 350 000 kr	29 067 kr	2 422
1-1601	1	1	6	2 rok + loft	58 + 7	1,39400%	3 600 000 kr	44 042 kr	3 670
1-1505	1	2	5	4 RoK	82	1,76000%	4 050 000 kr	55 606 kr	4 634
1-1504	1	1	5	1 RoK	35	0,75000%	2 050 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1503	1	1	5	1 RoK	35	0,75000%	2 000 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1502	1	1	5	1 RoK	35	0,75000%	2 050 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1501	1	1	5	2 RoK	58	1,24400%	3 050 000 kr	39 303 kr	3 275
1-1405	1	2	4	4 RoK	82	1,76000%	3 950 000 kr	55 606 kr	4 634
1-1404	1	1	4	1 RoK	35	0,75000%	2 000 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1403	1	1	4	1 RoK	35	0,75000%	1 950 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1402	1	1	4	1 RoK	35	0,75000%	2 000 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1401	1	1	4	2 RoK	58	1,24400%	2 975 000 kr	39 303 kr	3 275
1-1305	1	2	3	4 RoK	82	1,76000%	3 850 000 kr	55 606 kr	4 634
1-1304	1	1	3	1 RoK	35	0,75000%	1 950 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1303	1	1	3	1 RoK	35	0,75000%	1 900 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1302	1	1	3	1 RoK	35	0,75000%	1 950 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1301	1	1	3	2 RoK	58	1,24400%	2 900 000 kr	39 303 kr	3 275
1-1205	1	2	2	4 RoK	82	1,76000%	3 750 000 kr	55 606 kr	4 634
1-1204	1	1	2	1 RoK	35	0,75000%	1 900 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1203	1	1	2	1 RoK	35	0,75000%	1 850 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1202	1	1	2	1 RoK	35	0,75000%	1 900 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1201	1	1	2	2 RoK	58	1,24400%	2 825 000 kr	39 303 kr	3 275
1-1105	1	2	1	4 RoK	82	1,76000%	3 650 000 kr	55 606 kr	4 634
1-1104	1	1	1	1 RoK	35	0,75000%	1 850 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1103	1	1	1	1 RoK	35	0,75000%	1 800 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1102	1	1	1	1 RoK	35	0,75000%	1 850 000 kr	23 696 kr	1 975
1-1101	1	1	1	2 RoK	58	1,24400%	2 750 000 kr	39 303 kr	3 275

### Byggnad 2

Lgh	port	Antal balkong	vån	typ	yta	andel	insats	årsavgift	kr/mån
2-1605	2	2	6	2 rok + loft	48 + 6	1,15800%	3 175 000 kr	36 586 kr	3 049
2-1604	2	1	6	1rok + loft	35 + 8	0,92000%	2 350 000 kr	29 067 kr	2 422
2-1603	2	1	6	1rok + loft	35 + 8	0,92000%	2 300 000 kr	29 067 kr	2 422
2-1602	2	1	6	1rok + loft	35 + 8	0,92000%	2 350 000 kr	29 067 kr	2 422
2-1601	2	1	6	2 rok + loft	58 + 7	1,39400%	3 600 000 kr	44 042 kr	3 670
2-1505	2	2	5	4 RoK	82	1,76000%	4 050 000 kr	55 606 kr	4 634
2-1504	2	1	5	1 RoK	35	0,75000%	2 050 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1503	2	1	5	1 RoK	35	0,75000%	2 000 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1502	2	1	5	1 RoK	35	0,75000%	2 050 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1501	2	1	5	2 RoK	58	1,24400%	3 050 000 kr	39 303 kr	3 275



Lgh	port	Antal balkong	vån	typ	yta	andel	insats	årsavgift	kr/mån
2-1405	2	2	4	4 RoK	82	1,76000%	3 950 000 kr	55 606 kr	4 634
2-1404	2	1	4	1 RoK	35	0,75000%	2 000 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1403	2	1	4	1 RoK	35	0,75000%	1 950 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1402	2	1	4	1 RoK	35	0,75000%	2 000 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1401	2	1	4	2 RoK	58	1,24400%	2 975 000 kr	39 303 kr	3 275
2-1305	2	2	3	4 RoK	82	1,76000%	3 850 000 kr	55 606 kr	4 634
2-1304	2	1	3	1 RoK	35	0,75000%	1 950 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1303	2	1	3	1 RoK	35	0,75000%	1 900 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1302	2	1	3	1 RoK	35	0,75000%	1 950 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1301	2	1	3	2 RoK	58	1,24400%	2 900 000 kr	39 303 kr	3 275
2-1205	2	2	2	4 RoK	82	1,76000%	3 750 000 kr	55 606 kr	4 634
2-1204	2	1	2	1 RoK	35	0,75000%	1 900 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1203	2	1	2	1 RoK	35	0,75000%	1 850 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1202	2	1	2	1 RoK	35	0,75000%	1 900 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1201	2	1	2	2 RoK	58	1,24400%	2 825 000 kr	39 303 kr	3 275
2-1105	2	2	1	4 RoK	82	1,76000%	3 650 000 kr	55 606 kr	4 634
2-1104	2	1	1	1 RoK	35	0,75000%	1 850 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1103	2	1	1	1 RoK	35	0,75000%	1 800 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1102	2	1	1	1 RoK	35	0,75000%	1 850 000 kr	23 696 kr	1 975
2-1101	2	1	1	2 RoK	58	1,24400%	2 750 000 kr	39 303 kr	3 275

### Byggnad 3

Lgh	port	Antal balkong	vån	typ	yta	andel	insats	årsavgift	kr/mån
3-1705	3	2	7	2 rok + loft	48 + 6	1,15800%	3 175 000 kr	36 586 kr	3 049
3-1704	3	1	7	1rok + loft	35 + 8	0,92000%	2 350 000 kr	29 067 kr	2 422
3-1703	3	1	7	1rok + loft	35 + 8	0,92000%	2 300 000 kr	29 067 kr	2 422
3-1702	3	1	7	1rok + loft	35 + 8	0,92000%	2 350 000 kr	29 067 kr	2 422
3-1701	3	1	7	2 rok + loft	58 + 7	1,39400%	3 600 000 kr	44 042 kr	3 670
3-1605	3	2	6	4 RoK	82	1,76000%	4 050 000 kr	55 606 kr	4 634
3-1604	3	1	6	1 RoK	35	0,75000%	2 050 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1603	3	1	6	1 RoK	35	0,75000%	2 000 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1602	3	1	6	1 RoK	35	0,75000%	2 050 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1601	3	1	6	2 RoK	58	1,24400%	3 050 000 kr	39 303 kr	3 275
3-1505	3	2	5	4 RoK	82	1,76000%	3 950 000 kr	55 606 kr	4 634
3-1504	3	1	5	1 RoK	35	0,75000%	2 000 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1503	3	1	5	1 RoK	35	0,75000%	1 950 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1502	3	1	5	1 RoK	35	0,75000%	2 000 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1501	3	1	5	2 RoK	58	1,24400%	2 975 000 kr	39 303 kr	3 275
3-1405	3	2	4	4 RoK	82	1,76000%	3 850 000 kr	55 606 kr	4 634
3-1404	3	1	4	1 RoK	35	0,75000%	1 950 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1403	3	1	4	1 RoK	35	0,75000%	1 900 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1402	3	1	4	1 RoK	35	0,75000%	1 950 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1401	3	1	4	2 RoK	58	1,24400%	2 900 000 kr	39 303 kr	3 275
3-1305	3	2	3	4 RoK	82	1,76000%	3 750 000 kr	55 606 kr	4 634
3-1304	3	1	3	1 RoK	35	0,75000%	1 900 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1303	3	1	3	1 RoK	35	0,75000%	1 850 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1302	3	1	3	1 RoK	35	0,75000%	1 900 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1301	3	1	3	2 RoK	58	1,24400%	2 825 000 kr	39 303 kr	3 275

Lgh	port	Antal balkong	vån	typ	yta	andel	insats	årsavgift	kr/mån
3-1205	3	2	2	4 RoK	82	1,76000%	3 650 000 kr	55 606 kr	4 634
3-1204	3	1	2	1 RoK	35	0,75000%	1 850 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1203	3	1	2	1 RoK	35	0,75000%	1 800 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1202	3	1	2	1 RoK	35	0,75000%	1 850 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1201	3	1	2	2 RoK	58	1,24400%	2 750 000 kr	39 303 kr	3 275
3-1105	3	2	1	4 RoK	82	1,76000%	3 550 000 kr	55 606 kr	4 634
3-1104	3	1	1	1 RoK	35	0,75000%	1 800 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1103	3	1	1	1 RoK	35	0,75000%	1 750 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1102	3	1	1	1 RoK	35	0,75000%	1 800 000 kr	23 696 kr	1 975
3-1101	3	1	1	2 RoK	58	1,24400%	2 675 000 kr	39 303 kr	3 275

4553 + 111

4664 100,00% 241 150 000 kr 3 159 414 kr

Andelstalen är beräknade i proportion mot lägenhetens area med viss justering uppåt för de fall där lägenheten har loft. Boarean är preliminär och kan komma att justeras +/- 1 kvm beroende på konstruktionsdetaljer. Eventuella justeringar kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer.

Till samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt ett förråd i entréplanet i respektive hus.

Gatuadress kommer att bli för:

Port 1 "Handelsmyntet 14"

Port 2 "Handelsmyntet 16"

Port 3 "Handelsmyntet 18"

## G2. Placering av lägenheterna i husen

Port 1 (Byggnad 1) innehåller 30 lägenheter, nr 1101 till 1605.

Port 2 (Byggnad 2) innehåller 30 lägenheter, nr 1101 till 1605.

Port 3 (Byggnad 3) innehåller 35 lägenheter, nr 1101 till 1705.

## H. Ekonomisk prognos

UTGIFTER		Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Ränta enligt snittränta	2,46%	1 722 934 kr	1 705 704 kr	1 688 475 kr	1 671 246 kr	1 654 016 kr	1 636 787 kr	1 550 640 kr	1 464 494 kr
Amortering		700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr
Driftkostnad uppräkn med inflation	2,00%	975 000 kr	994 500 kr	1 014 390 kr	1 034 678 kr	1 055 372 kr	1 076 479 kr	1 188 520 kr	1 312 222 kr
Fastighetsavgift för bostäder uppräknad med inflation *	2,00%	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	170 945 kr
Fastighetsskatt 1% på lokal-yta uppräknad med infation	2,00%	26 480 kr	27 010 kr	27 550 kr	28 101 kr	28 663 kr	29 236 kr	32 279 kr	35 639 kr
Fondavsättning uppräkn med inflation	2,00%	165 000 kr	168 300 kr	171 666 kr	175 100 kr	178 602 kr	182 174 kr	201 134 kr	222 069 kr
Akkumulerad fond		165 000 kr	333 300 kr	504 967 kr	680 066 kr	858 668 kr	1 040 841 kr	2 007 840 kr	3 075 486 kr
<b>SUMMA UTGIFTER</b>		<b>3 589 414 kr</b>	<b>3 595 514 kr</b>	<b>3 602 081 kr</b>	<b>3 609 124 kr</b>	<b>3 616 652 kr</b>	<b>3 624 676 kr</b>	<b>3 672 573 kr</b>	<b>3 905 368 kr</b>
<b>INKOMSTER</b>									
Hysesintäkter för P-platser Uppräknat med 2% index		430 000 kr	438 600 kr	447 372 kr	456 320 kr	465 446 kr	474 755 kr	524 168 kr	578 724 kr
Erforderlig årsavgift för resultat i balans (nyckeltal - årsavgift genomsnitt per kvm)		3 159 414 kr	3 156 914 kr	3 154 709 kr	3 152 804 kr	3 151 206 kr	3 149 920 kr	3 148 405 kr	3 326 644 kr
<b>SUMMA INKOMSTER</b>		<b>3 589 414 kr</b>	<b>3 595 514 kr</b>	<b>3 602 081 kr</b>	<b>3 609 124 kr</b>	<b>3 616 652 kr</b>	<b>3 624 676 kr</b>	<b>3 672 573 kr</b>	<b>3 905 368 kr</b>
Summa amortering + fondavsättning**		865 000 kr	868 300 kr	871 666 kr	875 100 kr	878 602 kr	882 174 kr	901 134 kr	922 069 kr
Avskrivning sker med 1% av byggnadsvärde per år		2 586 072 kr	2 586 072 kr	2 586 072 kr	2 586 072 kr	2 586 072 kr	2 586 072 kr	2 586 072 kr	2 586 072 kr
Bokfört resultat**		-1 721 072 kr	-1 717 772 kr	-1 714 406 kr	-1 710 972 kr	-1 707 470 kr	-1 703 898 kr	-1 684 937 kr	-1 664 003 kr

\* Bostäder med värdeår 2013 eller senare är helt befriade från fastighetsskatt i 15 år. I tabellen har dagens maximibelopp per lägenhet räknats upp med inflationen

\*\* Föreningens årsavgifter beräknas för att täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.

Amorteringar och avsättningar är en löpande utgift, men bokförs inte som en kostnad. Avskrivningen bokförs som en kostnad, men är inte en löpande utgift och påverkar därmed inte föreningens likviditet

## I. Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
<b>ANTAGEN INFLATION</b>	<b>3,00%</b>	<b>(+ 1%)</b>						
<b>ANTAGEN RÄNTA</b>	<b>2,46%</b>	<b>(lika som prognos)</b>						
Erforderliga årsavgifter totalt för resultat i balans	3 159 414 kr	3 168 579 kr	3 178 622 kr	3 189 570 kr	3 201 454 kr	3 214 302 kr	3 294 124 kr	3 574 054 kr
Hysesintäkter för P-platser Indexuppräknade med 2%	430 000 kr	438 600 kr	447 372 kr	456 320 kr	465 446 kr	474 755 kr	524 168 kr	578 724 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm)</i>	<i>677 kr</i>	<i>679 kr</i>	<i>682 kr</i>	<i>684 kr</i>	<i>686 kr</i>	<i>689 kr</i>	<i>706 kr</i>	<i>766 kr</i>
<b>Summa inkomster</b>	<b>3 589 414 kr</b>	<b>3 607 179 kr</b>	<b>3 625 994 kr</b>	<b>3 645 890 kr</b>	<b>3 666 900 kr</b>	<b>3 689 058 kr</b>	<b>3 818 292 kr</b>	<b>4 152 778 kr</b>

<b>ANTAGEN INFLATION</b>	<b>2,00%</b>	<b>(lika som prognos)</b>						
<b>ANTAGEN RÄNTA</b>	<b>3,46%</b>	<b>(+ 1%)</b>						
Erforderliga årsavgifter totalt för resultat i balans	3 859 414 kr	3 849 914 kr	3 840 709 kr	3 831 804 kr	3 823 206 kr	3 814 920 kr	3 778 405 kr	3 921 644 kr
Hysesintäkter för P-platser Indexuppräknade med 2%	430 000 kr	438 600 kr	447 372 kr	456 320 kr	465 446 kr	474 755 kr	524 168 kr	578 724 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm)</i>	<i>827 kr</i>	<i>825 kr</i>	<i>823 kr</i>	<i>822 kr</i>	<i>820 kr</i>	<i>818 kr</i>	<i>810 kr</i>	<i>841 kr</i>
<b>Summa inkomster</b>	<b>4 289 414 kr</b>	<b>4 288 514 kr</b>	<b>4 288 081 kr</b>	<b>4 288 124 kr</b>	<b>4 288 652 kr</b>	<b>4 289 676 kr</b>	<b>4 302 573 kr</b>	<b>4 500 368 kr</b>

<b>ANTAGEN INFLATION</b>	<b>2,00%</b>	<b>(lika som prognos)</b>						
<b>ANTAGEN RÄNTA</b>	<b>4,46%</b>	<b>(+ 2%)</b>						
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans	4 559 414 kr	4 542 914 kr	4 526 709 kr	4 510 804 kr	4 495 206 kr	4 479 920 kr	4 408 405 kr	4 516 644 kr
Hysesintäkter för P-platser Indexuppräknade med 2%	430 000 kr	438 600 kr	447 372 kr	456 320 kr	465 446 kr	474 755 kr	524 168 kr	578 724 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per kvm)</i>	<i>978 kr</i>	<i>974 kr</i>	<i>971 kr</i>	<i>967 kr</i>	<i>964 kr</i>	<i>961 kr</i>	<i>945 kr</i>	<i>968 kr</i>
<b>Summa inkomster</b>	<b>4 989 414 kr</b>	<b>4 981 514 kr</b>	<b>4 974 081 kr</b>	<b>4 967 124 kr</b>	<b>4 960 652 kr</b>	<b>4 954 676 kr</b>	<b>4 932 573 kr</b>	<b>5 095 368 kr</b>

*I beräkningarna påverkas driftkostnad samt fondavsättning av inflationen.  
 År 16 är fastighetsavgiften inräknad med dagens avgift uppräknad med inflation*

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 november 2018 för bostadsrättsföreningen Götaporten i Göteborg, org. nr: 769633-7323.

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

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

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

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

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

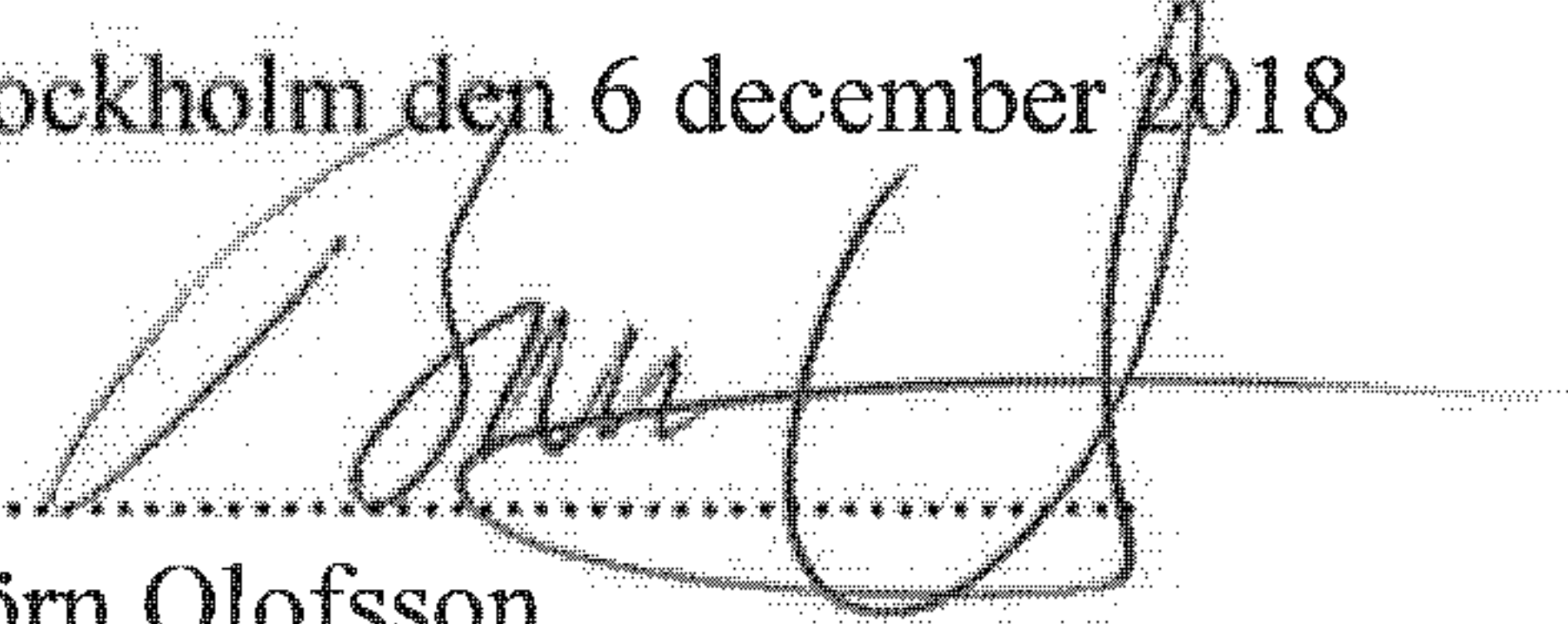
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

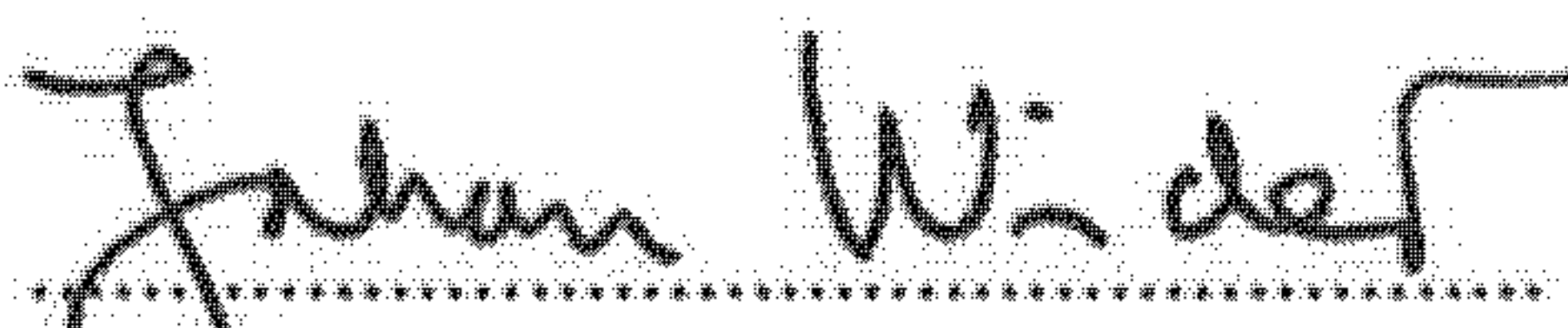
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 6 december 2018

  
Björn Olofsson  
Civ.ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö

  
Johan Widén  
Civ.ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-12-06 för Brf Götaporten i Göteborg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-01-17
2. Registreringsbevis	2017-01-17
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-11-22
4. Andelsöverlåtelseavtal	2017-11-22
5. Kreditoffert Swedbank	2018-11-04
6. Adressbesked	2018-02-07
7. Utdrag från fastighetsregistret	2018-11-22
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
9. Bygglovsbeslut	2018-02-26
10. Byggherreavtal	2017-11-16
11. Bilaga till Byggherreavtal	2017-11-16
12. Styrelseprotokoll	2018-02-28
13. Bekräftelse	Odaterad
14. Köpebrev	2017-12-20
15. Gruppanslutningsavtal	2018-08-31
16. Försäljningsläge	2018-11-30
17. Försäkringsbrev	2018-03-22
18. Tidplan	2018-06-13

*JW*