

Organisationsnummer 769631-0155

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
QVILLESTADEN,
GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-12
G. Ekonomisk prognos	sid. 13
H. Känslighetsanalys	sid. 14
I. Särskilda förhållanden	sid. 15

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Qvillesstaden, Göteborgs kommun, org. nr 769631-0155, registrerades hos Bolagsverket 2015-10-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Bostadsrättsföreningen har uppfört ett bostadshus på fastigheten Brämaregården 18:5. Byggnationen innefattar 92 bostadstättlägenheter. Föreningen har 35 platser i garage varav 8 är elbilsplatser, 2 platser är avsedda för funktionshindrade. Längs gatan finns det även 5 uppmärkta besöksparkeringar till föreningens förfogande.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena för mark under fjärde kvartalet 2016. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske september 2018 inför den planerade inflyttningen för etapp 1 december 2018 samt etapp 2 mars 2019.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 0 kr, 200 000 kr respektive 400 000 kr för lägenheter där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlagget vid upplåtelsen av lägenheten.

I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomisk plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Peab AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i aytal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Brämaregården 18:5, Göteborg
Adress	Madångsgatan 7A-C samt 9, Hisingsgatan 10
Tomtyta	2531m ²
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA	5459m ² BOA + ca 143m ² LOA.
Antal parkeringsplatser	35 stycken boendeparkeringar i garaget (inkl. 2st hkp) och 5 besöksparkeringar längs gata, inom fastigheten. Boendeparkeringen hyrs ut direkt från bostadsrättsföreningen.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnation av 92 bostadslägenheter samt 2 lokaler inrymda i en U-formad byggnad med sex till sju våningar inkl. vind. Föreningen har eget garage i marknivå, under den upphöjda innergården. Samtliga lägenheter har minst en terrass, balkong eller uteplats.

Huset grundläggs med pålad platta på mark. Bjälklag och lägenhetsavskiljande väggar av betong. Fasad utföres i trä, tegel och plåt. Sadeltak med trästomme med bandtäckt plåt som taktäckning.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och FTX (från-och tilluftsventilation med återvinning) placerad i undercentral vid garage. Vattenburna radiatorer i lägenheterna.

Bygglov daterat 2016-06-21. Fastigheten innehas med äganderätt.

Ventilation, frånluftsdon placerad i klädkammare, kök och hygien.

Separat mätning av kall- och varmvatten samt hushållsel i varje lägenhet.

Gemensamma utrymmen

Elcentral placeras vid garage. Cykelförråd/barnvagnsrum/rullstolar/soprum inom byggnaden. Förråd utföres i gemensamt utrymme i husets bottenvåning och på vinden. En fjärrvärmevärmecentral för hela byggnaden.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	6-7 våningar.
Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark.
Stomme:	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong. I vindslägenheter utförs den med träregelstomme.
Innerväggar:	Innervägg av gips och trä-alt stålregel med isolering.
Ytterväggar:	Fasad ut mot gata utgörs i entrévåning av tegelfasad och resterande våningar har fasad av luftad plåt. Fasad mot innergård består av luftad fasad av trä. Spikregel (liggande alt stående) Fasadskiva, mineralullsisolering, vindduk, regelstomme med mineralullsisolering, plastfolie och gips.
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Uteplatser:	Uteplatser beläggs med trätrall alt platsgjuten markbetong. Eluttag och belysning.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av Alu/trä.
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat abonnemang med Telia om Trip ple Play, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemang för digital-TV, bredbandstelefon och bredband.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker via fjärrvärme och FTX (från-och tilluftsventilation med återvinning) placerad i undercentral i garage. Vattenburna radiatorer i lägenheterna.
Ventilation:	Frånluftsdon placeras i klädkammare, kök och hygien.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Ekparkett	Målad ljusgrå Sockel vit	Vitmålad betong med undantag av etagelägenheter samt vindsvåningar som har vitmålade gipstak	Städsåp enligt ritning.
Kök	Ekparkett	Kakel mellan bänk- och väggskåp i kök, vit blank eller matt 10x30 cm.	Se ovan	Bänkskiva i laminat, induktionshäll, ugn, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn och kolfilterfläkt. Ledspotlights och eluttag under väggskåp. Fönsterbänk i natursten.
WC/dusch/tvätt	Klinker ljus kulör 150x150	Kakel vitt 200x400	Se ovan	Golvstående wc-stol, tvättställ med kommodskåp, spegelskåp ovan kommod med belysning och eluttag. Duschhörna med aluminiumprofiler. Belysningsarmatur i tak. Kombinerad tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum	Ekparkett	Målad ljusgrå Sockel vit	Se ovan	Fönsterbänk i natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målad ljusgrå Sockel vit	Se ovan	Garderob enligt ritning. Fönsterbänk i natursten.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.
En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på tecknade köpe- och totalentreprenadkontrakt (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt lösenad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)
Varav fastighet 120 200 000 kr 374 100 000

Avgift ingående moms lokaler *** -1 125 000

Startkassa

Summa kronor 200 000
373 175 000

Skattvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 116 000 000 :- för bostadsdelen.
Skattvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 1 538 000 :- för lokaler
Skattvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 2 457 000 :- för garage

D Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterföljaren har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 0 kr, 200 000 kr respektive 400 000 kr för utvalda lägenheter. För att möjliggöra att de minskade kapitalutbetalningarna i föreningen endast kommer de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av delad upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalutbetalningar för lån avseende andelstal 2. Läneloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 400 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetsammansättningsplanen. Andelstal 1 fördelar enligt stadgarnas kapitalutbetalningar för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalutbetalningar och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lårens sluplacering.

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Blodningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år (***) tkr
Lån 1, andelstal 1	20 386	Pantbrev	2 år	2,00	408	102
Lån 2, andelstal 1	20 386	Pantbrev	3 år	2,20	448	102
Lån 3, andelstal 1	20 386	Pantbrev	5 år	2,40	489	102
Lån 4, andelstal 1	19 387	Pantbrev	4 år	2,25	436	97
Lån 1, andelstal 2*	21 400	Pantbrev	4 år	2,25	482	107
Summa lån	101 945				2 263	510
Insatser	255 830					
Upplåtelseavgifter**	15 400					
<u>Summa finansiering</u>	<u>373 175</u>					

Insatserna och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna ekonomiska plan.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år. Med en bestämd amortering om 0,5% år 1.

**** I föreningens anbud ingår ett preliminärt beräknat momsavdrag om 1 125 000kr. Reglering mot faktiskt utfall skall ske, om återbetalningen av moms blir lägre än beräknat så minskas anskaffningskostnaden med motsvarande.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	2 263 000	
Avskrivningar**	2 116 000	4 379 000

Driftkostnader inkl. moms i förbrukningsfall

Teknisk förvaltning (Fastighetskötsel, städning mm)	300 000	
Driftskostnad hissar	10 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	245 000	
Uppvärmning av byggnader och tappvattnet, (VA debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	290 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	240 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	140 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefoni (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	246 000	
Mättjänst	5 000	
Sophantering	140 000	
		1 516 000

Underhåll

Löpande underhåll	150 000	150 000
-------------------	---------	---------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar		
Föreningens fastighetsunderhåll		
Rätt belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratkilometer bostadsyta, enligt föreningens stadgar	170 000	170 000

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	83 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomiska förvaltare, etc.)	140 000	
Försäkringar	38 000	261 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetskatt flerbostadshus Lokaler och garage***	40 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder: ***	0	40 000
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		6 616 000

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni vid utbud utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefon. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och laddningsplats för elbil) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrättshavarna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även läro underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokförlagsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 374 100 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 120 200 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2019 - 2034. Fastighetskatt lokaler samt garagelokaler utgår med 1 % av taxeringsvärdet fr o m år 1. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetskatt till och med färdigställandeåret.

*Årsavgifter**

4 065 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningsens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten
Debitering hushållsel **

335 000
240 000

Övriga intäkter

Hyror, lokaler (2st) 143m² LOA (exkl fastighetsskatt och moms)

Fastighetskatt avseende ovanstående lokaler

Hyror garageplatser 35 platser à 1000 kr inkl moms per plats och månad.

214 000
40 000
420 000

Intäktsräntor, netto

0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

Kronor 5 314 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***

Kronor -1 302 000

KASSAFLÖDE ****

Kronor 474 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna ekonomiska plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare.

*** Räkningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på

170 000 kr
304 000 kr

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift

Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhet- och lokaler

Driftkostnad inkl. underhåll, avsättningar, administration, hushållsel och uppvärmning av tappvatten.

Uppskattat driftkostnader som debiteras separat efter egen förbrukning, såsom tappvatten och hushållsel

Kassaflöde plus extra utrymme för amortering/återbetalning

Avsättning till underhållsfond + amortering

Årsavgift kronor per kvadratmeter

Anskaffningskostnad per kvadratmeter

48 417 kr per m² BOA och LOA
18 198 kr per m² BOA och LOA
399 kr per m² BOA och LOA
103 per m² BOA och LOA
56 per m² BOA
125 per m² BOA
745 per m² BOA
68 323 kr per m² BOA exkl. LOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	1 781 000		1 781 000	
Amortering av lån avseende andelstal 1			403 000	
Avskrivning	2 116 000	3 897 000		2 184 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräkning förbrukning av kall- och varmvatten)	1 616 000		1 616 000	
Löpande underhåll	150 000		150 000	
Avsättningar till yttre underhåll	170 000		170 000	
Administration	261 000		261 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	40 000	2 237 000	40 000	2 237 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	482 000		482 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		482 000	107 000	589 000
Summa kostnader respektive utbetalningar		6 616 000		5 010 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		3 476 000		3 476 000
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		589 000		589 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvattnet	335 000		335 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	40 000		40 000	
Intäkter från garageplatser	634 000		634 000	
Debitering hushållsel	240 000		240 000	
Intäktaräntor, netto	0	1 249 000	0	1 249 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		6 314 000		5 314 000
Bokföringsmässigt resultat		-1 302 000		
Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för exempelvis amortering eller ökade driftkostnader				304 000

* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt räntenivån för detta lån.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt
Lägenhetsförteckning

Fhus	Lägenhets- nummer/adress	Antal	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Förädd	Andelstal		Instats (andelstal 1)	Uppskattade- avgifter**	Andelstal 1 etkl. vatten och el	Andelstal 2 etkl. vatten och el	Totalt avgift etkl. vatten och el	Totalt momsavgift etkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för boställskatt
							1	2*								
A	7A	1	E	39	1,5 RKB	Ja	0,8742	0,9346	1 900 000	200 000	30 387	5 505	35 892	2 991	250	180
A	7B	1	E	39	1,5 RKB	Ja	0,8742	0,9346	1 900 000	200 000	30 387	5 505	35 892	2 991	250	180
A	7C	1	E	39	1,5 RKB	Ja	0,8742	1,8692	1 900 000	0	30 387	11 010	41 397	3 450	250	180
A	91001	1	1	64	2,0 RKB	Ja	1,1240	0,9346	2 795 000	200 000	39 070	5 505	44 575	3 715	320	230
A	91002	1	1	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 795 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91003	1	1	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 795 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91004	1	1	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 795 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91005	1	1	46	1,5 RKB	Ja	0,9538	1,8692	2 095 000	0	33 154	11 010	44 164	3 680	270	200
A	91006	1	1	49	1,5 RKB	Ja	0,9857	0,9346	2 195 000	400 000	30 787	0	30 787	2 566	250	180
A	91007	1	1	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 095 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	190
A	91008	1	1	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,0000	2 095 000	400 000	31 576	0	31 576	2 631	260	190
A	91101	1	2	64	2,0 RKB	Ja	1,1240	0,0000	2 700 000	400 000	39 070	0	39 070	3 256	320	230
A	91102	1	2	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 745 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91103	1	2	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 745 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91104	1	2	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 745 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91105	1	2	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 745 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91106	1	2	40	1,5 RKB	Ja	0,8857	0,9346	2 095 000	200 000	30 787	5 505	36 292	3 024	320	230
A	91107	1	2	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 095 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	180
A	91108	1	2	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	1,8692	2 095 000	0	31 576	11 010	42 586	3 549	260	190
A	91201	1	3	64	2,0 RKB	Ja	1,1240	0,9346	2 755 000	200 000	39 070	5 505	44 575	3 715	320	230
A	91202	1	3	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 795 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91203	1	3	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 795 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91204	1	3	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 795 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91205	1	3	63	2,0 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 795 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	320	230
A	91206	1	3	40	1,5 RKB	Ja	0,8857	0,9346	2 195 000	200 000	30 787	5 505	36 292	3 024	320	230
A	91207	1	3	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,0000	2 195 000	400 000	31 576	0	31 576	2 631	250	180
A	91208	1	3	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 195 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	190
A	91301	1	4	105	4,0 RKB	Ja	1,5551	0,9346	4 755 000	200 000	54 055	5 505	59 560	4 963	440	320
A	91302	1	4	104	4,0 RKB	Ja	1,5438	0,9346	4 795 000	200 000	53 662	5 505	59 167	4 931	440	310
A	91303	1	4	104	4,0 RKB	Ja	1,5438	0,9346	4 795 000	200 000	53 662	5 505	59 167	4 931	440	310
A	91304	1	4	104	4,0 RKB	Ja	1,5438	0,9346	4 795 000	200 000	53 662	5 505	59 167	4 931	440	310
A	91305	1	4	104	4,0 RKB	Ja	1,5438	0,9346	4 795 000	200 000	53 662	5 505	59 167	4 931	440	310
A	91306	1	4	40	1,5 RKB	Ja	0,8857	1,8692	2 395 000	0	30 787	11 010	41 797	3 483	250	180
A	91307	1	4	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 395 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	190
A	91308	1	4	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 395 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	190
A	91401	1	5	40	1,5 RKB	Ja	0,8857	0,9346	1 995 000	200 000	30 787	5 505	36 292	3 024	250	180

F. Redovisning av lägenheter upplåttna med bostadsrätt
Lägenhetsräkning

Hus lägenhets- nummer/adress	Antal våningar	Vånings- plan	Area m ² POA	Lägenhets- beskrivning	Förord 1	Andelsval		Insats (andelsval 1)	Uppförelse- avgift**	Årsavgift		Totalt årsavgift		Totalt månadsavgift		Preliminär avgift		
						Andelsval 1	2*			Andelsval 1	2	Andelsval 1 ekvl. vatten och el	Andelsval 2	Andelsval 1 ekvl. vatten och el	Andelsval 2	Andelsval 1 ekvl. vatten och el	Andelsval 2	Andelsval 1 ekvl. vatten och el
						%	%		kr	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/år	kr/mån	kr/år	kr/mån	kr/år
B 101001	1	1	82	2,0 RKBU	Ja	1,5281	0,9346	2 795 000	200 000	46 165	5 505	51 670	4 306	5 505	380	5 505	380	270
B 101002	1	1	98	4,0 RKBU	Ja	1,4757	0,9346	3 795 000	200 000	51 295	5 505	56 800	4 733	5 505	420	5 505	420	300
B 101003	1	1	78	3,0 RK2B	Ja	1,3168	0,9346	3 395 000	200 000	45 772	5 505	51 277	4 273	5 505	370	5 505	370	270
B 101004	1	1	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 085 000	0	31 576	11 010	42 586	3 549	11 010	260	11 010	260	190
B 101005	1	1	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 195 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	5 505	260	190
B 101006	1	1	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 195 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	5 505	260	190
B 101007	1	1	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 195 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	5 505	260	190
B 101008	1	1	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 195 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	5 505	260	190
B 101009	1	1	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 195 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	5 505	260	190
B 101110	1	2	80	3,0 RK2B	Ja	1,3395	0,9346	3 495 000	200 000	46 561	5 505	52 066	4 339	5 505	260	5 505	260	190
B 101201	1	3	100	4,0 RK2B	Ja	1,4984	0,0000	3 775 000	400 000	52 084	0	52 084	4 340	0	380	52 084	380	270
B 101202	1	3	98	4,0 RK2B	Ja	1,4757	1,8692	3 795 000	0	51 295	11 010	62 305	4 940	11 010	420	62 305	420	300
B 101203	1	3	78	3,0 RK2B	Ja	1,3168	0,0000	3 595 000	400 000	45 772	0	45 772	3 814	0	300	45 772	300	300
B 101204	1	3	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 235 000	0	31 576	11 010	42 586	3 549	11 010	260	42 586	260	190
B 101205	1	3	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	0,9346	2 245 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	37 081	260	190
B 101206	1	3	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 245 000	0	31 576	11 010	42 586	3 549	11 010	260	42 586	260	190
B 101207	1	3	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	0,9346	2 245 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	37 081	260	190
B 101208	1	3	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 245 000	0	31 576	11 010	42 586	3 549	11 010	260	42 586	260	190
B 101209	1	3	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	0,9346	2 245 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	37 081	260	190
B 101210	1	3	80	3,0 RK2B	Ja	1,3395	1,8692	3 695 000	0	46 561	11 010	57 571	4 798	11 010	380	57 571	380	270
B 101301	1	4	100	4,0 RK2B	Ja	1,4984	0,9346	4 025 000	200 000	52 084	5 505	57 589	4 799	5 505	420	57 589	420	300
B 101302	1	4	98	4,0 RK2B	Ja	1,4757	0,0000	4 045 000	400 000	51 295	0	51 295	4 273	0	300	51 295	300	300
B 101303	1	4	78	3,0 RK2B	Ja	1,3168	0,9346	3 645 000	200 000	45 772	5 505	51 277	4 273	5 505	370	51 277	370	270
B 101304	1	4	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	0,9346	2 335 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	37 081	260	190
B 101305	1	4	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	0,9346	2 345 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	37 081	260	190
B 101306	1	4	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	0,9346	2 345 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	37 081	260	190
B 101307	1	4	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 345 000	0	31 576	11 010	42 586	3 549	11 010	260	42 586	260	190
B 101308	1	4	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	0,9346	2 345 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	5 505	260	37 081	260	190
B 101309	1	4	42	1,5 RK2B	Ja	0,9084	1,8692	2 335 000	0	31 576	11 010	42 586	3 549	11 010	260	42 586	260	190
B 101310	1	4	80	3,0 RK2B	Ja	1,3395	0,0000	3 745 000	400 000	46 561	0	46 561	3 880	0	380	46 561	380	270

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt
Lägenhetsförteckning

Hus nummer/adress	Lägenhets- nummer/adress	Annel sf	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Förärd	Andelsal		Insats (andelsal 1)	Upplysnings- avgift**	Ärsvärd andelsal 1 inkl. värden och d.	Ärsvärd andelsal 2	Total ärsvärd inkl. värden och d.	Total månadsavgift inkl. värden och d.	Preliminär värd för värdepappers för hushållsbesittare	Preliminär värd för hushållsbesittare
							1	2*								
B	101401	1	5	100	4,0 RKB	Ja	1,4984	0,0000	4 095 000	400 000	52 084	0	52 084	4 340	420	300
B	101402	1	5	98	4,0 RKB	Ja	1,4757	0,0000	4 053 000	400 000	51 295	0	51 295	4 275	420	300
B	101403	1	5	78	3,0 RKB	Ja	1,3168	0,0000	3 745 000	400 000	45 772	0	45 772	3 814	370	270
B	101404	1	5	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 355 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	190
B	101405	1	5	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 395 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	190
B	101406	1	5	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 395 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	190
B	101407	1	5	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 395 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	190
B	101408	1	5	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 395 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	190
B	101409	1	5	42	1,5 RKB	Ja	0,9084	0,9346	2 395 000	200 000	31 576	5 505	37 081	3 090	260	190
B	101410	1	5	74	2,0 RKB	Ja	1,2374	1,8692	3 295 000	200 000	43 012	11 010	54 022	3 549	260	190
B	101501	1	6	60	2,0 RKB	Ja	1,0765	1,8692	2 495 000	0	37 489	11 010	48 517	4 043	350	250
B	101502	1	6	59	2,0 RKB	Ja	1,0672	0,9346	2 495 000	200 000	37 096	5 505	42 601	3 550	310	220
B	101503	1	6	60	1,5 RKB	Ja	1,1126	0,9346	2 295 000	200 000	38 674	5 505	44 179	3 682	300	220
B	101504	1	6	49	2,0 RKB	Ja	0,9538	0,9346	2 495 000	200 000	33 154	5 505	38 659	3 222	270	200
B	101505	1	6	49	2,0 RKB	Ja	0,9538	0,9346	2 495 000	400 000	33 154	0	33 154	2 763	270	200
B	101506	1	6	61	2,0 RKB	Ja	1,0899	1,8692	3 295 000	0	37 885	11 010	48 895	4 075	310	220
							-0,0004				-9	-35	44			-580
			92	5 459	m ²		100,0000	100%	255 832 000 kr	15 400 000 kr	3 476 000 kr	589 000 kr	4 065 000 kr	338 754 kr	27 917 kr	20 000 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong U = Upplysningsavgift. Med rum räknas även svitkylbar del av vardagsrum etc.
Upplysningsavgifter för styrelsens beräkning av andelsal 2 ska enligt föreningens stadgar vara beroende av den upplåtningsavgift bostadsrättsinnehavaren utgår vid upplåelsen av lägenheten.
Ärsvärden avseende andelsal 2 baseras på värden som utgår vid utgåendet av ägarens andel av föreningens sin avseende andelsal 2 som betalts av i form av upplåtningsavgift.

Styrelsen har bestämt om att utta 3 alternativ på upplåtningsavgifternas (0, 200 000 och 400 000 kr/lägenhet).

Kostnaden för hall- och varmvatten samt hallfyllnad är uppehållsavgiften, anslutningsavgiften, anslutningsavgiften och anslutningsavgiften.
Vedligt kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån upplåtningsavgiften för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kkr	2 263	2 252	2 241	2 227	2 215	2 498	2 695	2 568
amortering	kkr	510	535	561	589	615	646	820	1 040
<i>Avskrivning****</i>	kkr	2 116	2 116	2 116	2 116	2 116	2 116	2 116	2 116
<i>Driftkostnader*</i>	kkr	1 616	1 648	1 681	1 715	1 749	1 784	1 970	2 175
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kkr	170	173	177	180	184	188	207	229
<i>Underhållskostnader</i>									
Löpande underhåll*	kkr	150	153	156	159	162	166	183	202
<i>Övriga kostnader</i>									
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr	40	41	42	42	43	44	49	217
Övrigt skattutskott**	kkr	261	266	272	277	283	288	318	351
Summa utbetalningar och avsättning	kkr	5 010	5 069	5 130	5 189	5 251	5 614	6 242	6 782
SUMMA KOSTNADER	kkr	6 616	6 650	6 685	6 716	6 752	7 083	7 538	7 858
Intäkter									
Det. årsavgiften enligt avsnitt E.	kkr	4 065	4 146	4 229	4 314	4 400	4 488	4 955	5 471
Det. årsavgiften i kr per m ² enl. avsnitt F***	kr/m ² , år	745	760	775	790	806	822	908	1002
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	1 249	1 274	1 299	1 325	1 352	1 379	1 523	1 681
SUMMA INTÄKTER	kkr	5 314	5 420	5 529	5 639	5 752	5 867	6 478	7 152
Bokföringsmässigt resultat	kkr	-1 302	-1 229	-1 156	-1 077	-1 000	-1 216	-1 060	-706
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr	474	525	576	630	685	441	443	599
Akkumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr	674	1 199	1 775	2 405	3 090	3 531	6 310	9 317
Värv avsättning fastighetsunderhåll	kkr	170	343	520	701	885	1 072	2 069	3 169
Akkumulerad amortering av fastighetsaldn	kkr	510	1 045	1 606	2 195	2 810	3 456	7 191	11 925
Ränteantagande									
Inflationsantagande									
		2,22%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
		2,22% motsvarande snitträntan av antagen räntenivå år 1-5 enligt ekonomisk plan							
		2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00%							

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2019 - 2034. Fastighetsskatt lokaler samt garage/boxar utgår med 1 % av taxeringsvärdet fr o m år 1. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kontinuerligt fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² BOA. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år. Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 374 100 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 120 200 000 kr. Fördelningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
(Genomsnittsbelopp i kr/ kvm BOA)									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	745	760	775	790	806	822	908	1002
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	931	950	969	988	1008	1028	1135	1254
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1118	1140	1163	1187	1210	1234	1363	1505
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	558	569	580	592	604	616	680	751
Antagen inflationsnivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	745	767	790	814	838	863	1001	1160
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	745	774	805	838	871	906	1102	1341
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	745	752	760	767	775	783	823	865

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genom.snitt.

Årsavgifternas fördelning mellan basvärdeberäknarna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

Antagen inflationsnivå

2,22% motsvarande snitträntan av antagen räntenivå år 1-5 enligt ekonomisk plan
2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.
2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.


Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader samt amortering för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

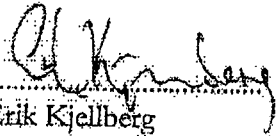
Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring gällande lösöre. Bostadsrättslägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Göteborg 2018-06-25

BRF QVILLESTADEN


.....
Klas Rudhag


.....
Erik Kjellberg


.....
Per Jonsson


.....
Reinhold Jonsson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Qvillestaden, Göteborgs kommun, med org.nr 769631-0155, 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 fonder 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 räntebereäkningen och att lånen amorteras från år 1. bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 92 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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 existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

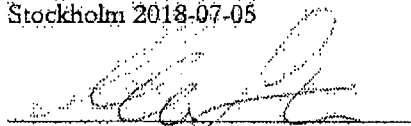
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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


På grund av den förctagna 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.

Stockholm 2018-07-05



Maximilian Stea
Jur.kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Enqvist
Civilökonom
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 dat. 2018-06-25

Stadgar för Brf Qvillestaden registrerade 2016-08-10

Registreringsbevis för Brf Qvillestaden

Bygglöva på fastigheten Brämregården 18:4, Göteborgs kommun, dat. 2016-06-21

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 92 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Brämregården 18:4, Göteborgs kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Qvillestaden, dat. 2016-11-25

Tilläggsavtal till ovan TE-avtal dat. 2018-05-30

Köpekontrakt gällande del av Brämregården 18:4, Göteborgs kommun tecknat mellan KB Brämregården 18:4 och Brf Qvillestaden dat. 2016-11-25

Köpebrev gällande Brämregården 18:5, Göteborgs kommun tecknat mellan KB Brämregården 18:4 och Brf Qvillestaden dat. 2017-11-02

Offert för finansieringen av Brf Qvillestaden dat. 2016-05-02 samt uppdaterade räntor dat. 2018-06-20

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret