

**EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen Skålpundet**

Org nr. 769628-8138

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	<i>sid</i> 1
B	Beskrivning av fastigheterna	3-6
C	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv och finansieringsplan	7
D	Beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	10-11
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
F	Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys	12-14
G	Särskilda förhållanden	15

Registrerad av Bolagsverket 2016-01-25



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skålpundet som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under mars 2015 – februari 2016 planeras om- och tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad för ombildning till bostäder med sammanlagt 49 lägenheter i ett sexvåningshus samt en utvändigt cykeluppställningsplats. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Balder 6 AB, orgnr. 556978-7798, från Balder Projekt i Göteborg Holding AB som ingår i Balderkoncernen. Balder 6 AB var vid tillträdet ägare till tomträtten Brämaregården 60:3. Föreningen har därefter förvärvat tomträtten från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer senare att likvideras. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen upphör med sin verksamhet och säljer tomträtten.

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske med start under februari 2016, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under februari och mars 2016.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens framtida verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för tomträttsförvärv på avtalad köpeskilling samt på upphandlingsprotokoll och entreprenadkontrakt med Betonmast AB och på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Samtliga byggherrekostnader ingår i tomträttsförvärvet. Betonmast AB genomför byggnadsprojektet på totalentreprenad.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Swedbank AB (publ) finansierar projektet långsiktigt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.


I separat garantiförbindelse till förmån för föreningen garanterar Balder Sverige AB ("Balder") att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv överensstämmer med ekonomisk plan. Balder garanterar vidare att stå alla merkostnader för eventuellt osålda lägenheter från planerad inflyttningsdag samt att genom koncernbolaget Balder Bostadsgaranti AB köpa eventuellt osålda (ännu inte upplåtna) lägenheter på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Balder svarar för föreningens samtliga utgifter för drift och kapital samt uppbär alla inkomster fram till avräkningsdagen då likvidavräkning sker. Det innebär att föreningen står kostnaden för avskrivning av byggnad vilket inte är en likviditetspåverkande post.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Föreningen hyr genom blockavtal 20 parkeringsplatser i garage av den angränsande fastigheten som ägs av Bostadsrättsföreningen Linjalen. Parkeringsplatserna kommer att hyras ut med sidoavtal. Kostnaden för de garageplatser som hyrs ut med sidoavtal ingår inte i lägenhetens årsavgift utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten upphör sidoavtalet för garageplatsen att gälla.

2016011903292



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

B Beskrivning av tomträtten och byggnaden

Fastighetsbeteckning	Brämaregården 60:3
Adress	Övre Hallegatan 54 och Virveltorget 6
Tomtens totalareal	ca 1 353 m ²
Boarea	ca 2 970 m ²
Byggnadernas antal	Ett flerbostadshus
Antal bostadslägenheter	49 lägenheter
Allmänna ytor i entréplan	Förråd, teknikutrymme, soprum m.m.

Tomt och tomträttsförhållanden

Tomträttsförhållandena regleras i Tomträttsupplåtelse akt 7000, 1968-07-01 samt i Tilläggsöverenskommelse, 2015-01-22

Tomträtt om 1 353 m²

Tomträttsavgälden uppgår till 156 372 kronor årligen och löper t o m 2018-07-01

Planbestämmelser

Planförhållandena regleras i:

Tomtindelning	60-skålpundet i brämaregården, 1968-02-15, 1480K-III-6119
Detaljplan	Brämaregården, Del av kv skålpundet, 1994-02-08 1480-II-4147

Gemensamma anordningar och utrymmen

41 separata lägenhetsförråd finns i entréplan. Det finns också några gemensamma förråd. Barnvagnsförråd kommer att finnas samt uppställningsplats för rullstol med möjlighet till elladdning. I övrigt kommer finnas två hissar, ventilation-, el och fjärrvärmecentral, trapphus och postboxar samt en utvändig cykeluppställningsplats i anslutning till fastigheten.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor i anslutning till entréer samt ledningar för VA, tele och fjärrvärme.

"Triple Play"

Internetanslutning, TV och IP-telefoni kommer finnas i samtliga lägenheter genom Telia.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning övertar föreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Fastigheten kommer då fullvärdesförsäkras hos Trygg Hansa.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Hel bottenplatta på mark
Konstruktion	Bjälklag i betong och lägenhetsskiljande väggar i gips, dubbel regelstomme och gips.
Ytterväggar	Tegel underkant terrassvåning leca/betong/tegel Terrassvåning utfackningsvägg med fibercementskiva Norrfasad puts utanpå tegel.
Lägenhetsskiljande väggar	Gips dubbel regelstomme och gips och isolering
Innerväggar ej bärande	Gipsskiva/regelverk/gipsskiva
Bjälklag	Betong. På översta våning uppstolpat träbjälklag och betong
Balkonger	Betong. Balkongräcke Alnova pinnaräcke
Loftgångar	Betong. Räcke Alnova pinnaräcke
Yttertak	Papp
Invändig trappa i trapphus	Befintliga betongtrappor
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd i entréplan Troaxgaller
Entrédörrar i trapphus	Glasad stålparti typ målad, säkerhetsdörr
Lägenhetsdörrar	Lägenhetsdörr typ trä Swedoor eller likvärdig, säkerhetsdörr
Plåtarbeten	Hängrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dyliskt utföres med Plannja hardcoat
Mark	Plattor och asfalt vid cykelförråd Uteplatser med betongmarksten, i övrigt gräsytor/asfalt och planteringar. Asfalt vid entréer
Uppvärmningssystem	Bostadshuset värms med fjärrvärme och vattenradiatorer.
Ventilation	Lägenheterna är försedda med mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning och tilluft via fönster och fasad.

201601903294

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

G = golv
D = dörrar

Fo = foder **S = socklar**
T = tak **Fö = fönster**

V = väggar
Ö = övrigt

Entré/hall	G S Fo V D T Ö	Klinker i entré / ekparkett i hall Trä, platsmålad vit Trä, girad platsmålad vit vita Målad microlit Slät, vit, typ Swedoor Målning grängat Skåpsinredning enl. ritning Marbodal
Kök	G S Fo V Fö T Ö	Ekiparkett Trä, ek Trä, vita Målad microlit, kakel som stänkskydd Trä, fabriksmålade. Aluminium/trä Målning grängat <i>Köksenhet:</i> Skåpssnickerier, omfattning enligt ritning Marbodal. Kyl/sval typ Electrolux Frysåp typ Electrolux Glaskeramikhäll typ Electrolux Mikrovågsugn typ Electrolux Inbyggnadsugn typ Electrolux Diskmaskin typ Electrolux Spisfläkt anpassad till avsedd ventilation Franke Diskbänk rostfritt Bänkskiva, laminat Marbodal
Bad /Tvätt	G Fo V D T Ö	Klinker Trä, vita Kakel Slät, vit, typ Swedoor Målning, grängat Tvättmaskin typ Electrolux Torktumlare typ Electrolux Duschvägg, kommod och skåp Svedbergs WC-stol Handdukskrokar, toalett-pappershållare

201601903295

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

2016011903296

Sovrum	G	Ekparkett
	S	Trä, ek
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlit
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä
	T	Målning grängat
	Ö	Garderober enligt ritning Fönsterbänkar granit
Vardagsrum	G	Ekparkett
	S	Trä, ek
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlit
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä
	T	Målning grängat
	Ö	Fönsterbänkar granit
Kök	G	Parkett
	V	Målad microlit
	T	Målning grängat
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	Fo	Trä, vita
	S	Trä, ek
	Ö	Klädstång och hylla

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos föreningens styrelse.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet (aktier)	60 639 438 kr
Om- och tillbyggnadskostnader	58 835 562 kr
Likviditetsreserv	<u>245 000 kr</u>
Summa	119 720 000 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	119 720 000 kr
Föreningens lån	-29 700 000 kr
Insatser och upplåtelseavifter	<u>-90 020 000 kr</u>
Summa	0 kr

2016011903297

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader, amorteringar och avskrivningar. Avskrivning på byggnaden sker med 1 % årligen utifrån byggnadens ekonomiska livslängd som beräknas till 100 år. Avskrivningsunderlaget utgår från halva byggnadsvärdet då medlemmarna svarar för det inre underhållet.

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstiden för lånen är 1-4 år, annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på vid denna tidpunkt offererad räntenivå + 1 %-enhets räntemarginal.

Lån Nr	Bindn Tid	Belopp kr	Lånetid år	Räntesats %	Räntekostn kr	Amortering kr	Kapitalkostn kr
1	1 år	9 900 000	100	1,78 %	176 220	99 000	275 220
2	2 år	9 900 000	100	1,94 %	192 060	99 000	291 060
3	4 år	9 900 000	100	2,48 %	245 520	99 000	344 520
Summa		29 700 000 kr			613 800 kr	297 000 kr	910 800 kr

Lån	29 700 000 kr
Insatser	67 515 525 kr
Upplåtelseavgifter	22 504 475 kr
Summa finansiering	119 720 000 kr

Föreningens årliga kapitalkostnad

Kapitalkostnad ränta år 1 **910 800 kr**

Amortering enligt nedan plan kr/år

Lån	År 1-12
1	99 000 kr
2	99 000 kr
3	99 000 kr

Avskrivning sker linjärt med 1 % årligen **598 600 kr**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

2016011903299

Kapitalkostnader		
Nettokapitalkostnader		613 800 kr
Amortering (år 1) ¹		297 000 kr
Delsumma		910 800 kr
Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll	35 kr / kvm Boa ²	103 950 kr
Delsumma		103 950 kr
Driftskostnader ³		
Ekonomisk förvaltning		44 000 kr
Elförbrukning fastighet		60 000 kr
Fastighetsskötsel		104 000 kr
Garageparkering		196 000 kr
Försäkringar		22 000 kr
Hisskostnader övrigt		12 000 kr
Revisionsarvode		20 000 kr
Sophämtning		45 000 kr
Styrelsearvode		15 000 kr
Tomträttsavgift		157 000 kr
Trapp- och entréstädning		54 000 kr
Uppvärmning		150 000 kr
Vattenförbrukning		100 000 kr
Triple Play (grundleverans)		135 000 kr
Delsumma		1 114 000 kr
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift för bostäder ⁴		0 kr
Delsumma		0 kr
Summa beräknade årliga kostnader år 1		2 128 750 kr

¹ Amortering enligt plan

² I enlighet med föreningens stadgar

³ Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Medlemmarna kommer att debiteras kostnaden för förbrukning av hushållsel individuellt, vilket gör att kostnaden inte är med i föreningens driftskostnad.

⁴ Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställt värdeår. Balder svarar för fastighetsavgift värdeåret.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

E Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årliga intäkter avser år 1 efter färdigställande.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, per lägenhet och efter förbrukning.

Intäkter

Årsavgifter efter insats	662 kr/kvm /år	1 966 750 kr
Parkeringsplatser, garage (ex moms)	10 800 kr/plats /år	216 000 kr
<u>Vakans parkeringsplatser, garage (ex moms) 25%</u>		<u>-54 000 kr</u>
Summa beräknade årliga intäkter år 1		2 128 750 kr

Parkeringsplatser i garage kommer att beläggas med mervärdesskatt. Hyra för en parkeringsplats i garage beräknas till 900 kr per månad exklusive mervärdesskatt.

Till årsavgiften ovan tillkommer hushållsel för den del som beräknas efter egen förbrukning. Enligt Energimyndighetens beräkningar uppgår normalförbrukning vid 2 r.o.k, 61 kvm och två personer i hushållet till ca 3 500 kWh/år motsvarande en årlig kostnad om ca 3 000 kr.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

201601903301

Trapp-uppgång	Lgh Nr	Vån	Area [kvm]	RoK	M/B/T	Andelstal baserat på		Upplåtelseavgift [SEK]	Köpeskilling [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månadsavgift [SEK]
						Insats [%]	Insats [SEK]				
Övre hallegatan 54											
A	1001	1	35	1	M	1,3012%	878 528	316 472	1 195 000	25 592	2 133
A	1002	1	35	1	M	1,3012%	878 528	316 472	1 195 000	25 592	2 133
A	1003	1	35	1	M	1,3012%	878 528	316 472	1 195 000	25 592	2 133
A	1101	2	83	3	B	2,5830%	1 743 943	506 057	2 250 000	50 802	4 233
A	1102	2	61	2	B	2,0587%	1 389 910	240 090	1 630 000	40 489	3 374
A	1103	2	61	2	B	2,0587%	1 389 910	240 090	1 630 000	40 489	3 374
A	1104	2	61	2	B	2,0587%	1 389 910	240 090	1 630 000	40 489	3 374
A	1105	2	60	2	B	2,0392%	1 376 797	278 203	1 635 000	40 107	3 342
A	1201	3	83	3	B	2,5830%	1 743 943	581 057	2 325 000	50 802	4 233
A	1202	3	61	2	B	2,0587%	1 389 910	285 090	1 675 000	40 489	3 374
A	1203	3	61	2	B	2,0587%	1 389 910	285 090	1 675 000	40 489	3 374
A	1204	3	61	2	B	2,0587%	1 389 910	305 090	1 695 000	40 489	3 374
A	1205	3	60	2	B	2,0392%	1 376 797	318 203	1 695 000	40 107	3 342
A	1301	4	83	3	B	2,5830%	1 743 943	651 057	2 395 000	50 802	4 233
A	1302	4	61	2	B	2,0587%	1 389 910	335 090	1 725 000	40 489	3 374
A	1303	4	61	2	B	2,0587%	1 389 910	335 090	1 725 000	40 489	3 374
A	1304	4	61	2	B	2,0587%	1 389 910	365 090	1 755 000	40 489	3 374
A	1305	4	60	2	B	2,0392%	1 376 797	378 203	1 755 000	40 107	3 342
A	1401	5	83	3	B	2,5830%	1 743 943	731 057	2 475 000	50 802	4 233
A	1402	5	61	2	B	2,0587%	1 389 910	385 090	1 775 000	40 489	3 374
A	1403	5	61	2	B	2,0587%	1 389 910	385 090	1 775 000	40 489	3 374
A	1404	5	61	2	B	2,0587%	1 389 910	405 090	1 795 000	40 489	3 374
A	1405	5	60	2	B	2,0392%	1 376 797	418 203	1 795 000	40 107	3 342
A	1501	6	68	3	T	2,2830%	1 540 702	954 298	2 495 000	44 881	3 740
A	1502	6	55	2	T	1,9421%	1 311 236	713 764	2 025 000	38 197	3 183
A	1503	6	55	2	T	1,9421%	1 311 236	738 764	2 050 000	38 197	3 183
A	1504	6	55	2	T	1,9421%	1 311 236	783 764	2 095 000	38 197	3 183
Virveltorget 6											
B	1001	1	35	1	M	1,3012%	878 528	316 472	1 195 000	25 592	2 133
B	1002	1	35	1	M	1,3012%	878 528	316 472	1 195 000	25 592	2 133
B	1003	1	35	1	M	1,3012%	878 528	316 472	1 195 000	25 592	2 133
B	1101	2	61	2	B	2,0587%	1 389 910	265 090	1 655 000	40 489	3 374
B	1102	2	61	2	B	2,0587%	1 389 910	265 090	1 655 000	40 489	3 374
B	1103	2	61	2	B	2,0587%	1 389 910	265 090	1 655 000	40 489	3 374
B	1104	2	79	3	B	2,5053%	1 691 494	658 506	2 350 000	49 274	4 106
B	1201	3	61	2	B	2,0587%	1 389 910	305 090	1 695 000	40 489	3 374
B	1202	3	61	2	B	2,0587%	1 389 910	305 090	1 695 000	40 489	3 374
B	1203	3	61	2	B	2,0587%	1 389 910	305 090	1 695 000	40 489	3 374
B	1204	3	79	3	B	2,5053%	1 691 494	733 506	2 425 000	49 274	4 106
B	1301	4	61	2	B	2,0587%	1 389 910	365 090	1 755 000	40 489	3 374
B	1302	4	61	2	B	2,0587%	1 389 910	365 090	1 755 000	40 489	3 374
B	1303	4	61	2	B	2,0587%	1 389 910	365 090	1 755 000	40 489	3 374
B	1304	4	79	3	B	2,5053%	1 691 494	803 506	2 495 000	49 274	4 106
B	1401	5	61	2	B	2,0587%	1 389 910	405 090	1 795 000	40 489	3 374
B	1402	5	61	2	B	2,0587%	1 389 910	405 090	1 795 000	40 489	3 374
B	1403	5	61	2	B	2,0587%	1 389 910	405 090	1 795 000	40 489	3 374
B	1404	5	79	3	B	2,5053%	1 691 494	883 506	2 575 000	49 274	4 106
B	1501	6	55	2	T	1,9421%	1 311 236	783 764	2 095 000	38 197	3 183
B	1502	6	55	2	T	1,9421%	1 311 236	783 764	2 095 000	38 197	3 183
B	1503	6	68	3	T	2,2830%	1 540 702	1 054 298	2 595 000	44 881	3 740
Summa			2 970,0			100,000%	67 515 525	22 504 475	90 020 000	1 966 750	163 896

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

F Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys

Ekonomisk prognos

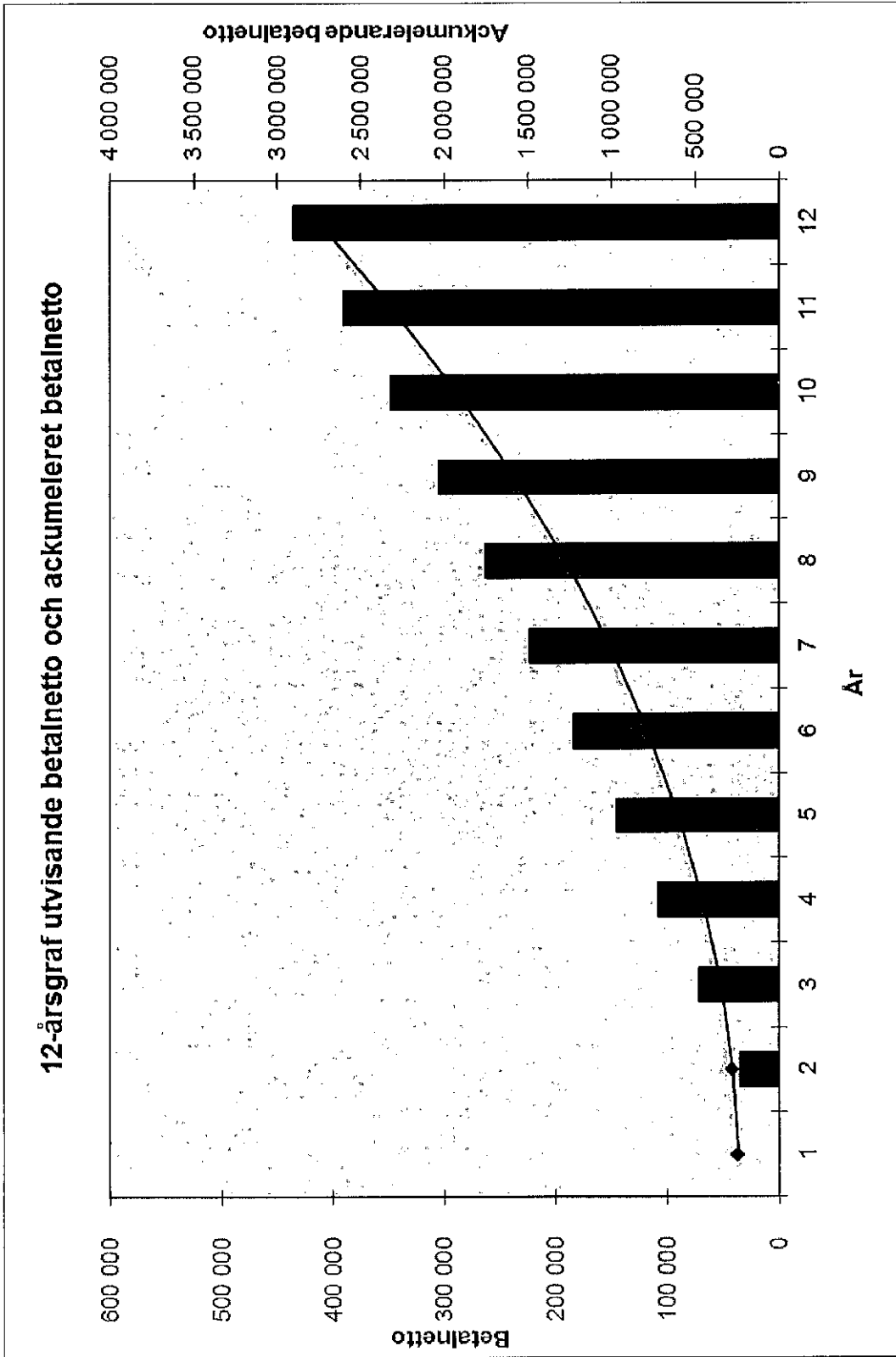
2016011903302

Projekt: Ort:	Brf Skålpundet Göteborg		Kostnadsutveckling											
	Kr/m ²	Kronor	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12
Insats	22 793	67 515 525												
Uppläselseavgift	7 577	22 504 475												
Summa insats o upplavg	30 310	90 020 000												
Intäkter	Antal	Medelhyra												
Årsavgift andelsal	2 970 m ²	662 kr/m ² Boa	1 966 750	2 015 919	2 066 317	2 117 975	2 170 924	2 225 197	2 280 827	2 337 848	2 395 294	2 456 201	2 517 606	2 580 546
Årsavgift per lgh			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lokaler, årsavgift			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra biplanets inomhus	20 st	900 kr/mån	216 000	221 400	226 935	232 608	238 424	244 384	250 494	256 756	263 175	269 754	276 498	283 411
Veckansgrat 10% biljetter inomhus	5 st	-900 kr/mån	-54 000	-55 350	-56 724	-58 152	-59 606	-61 096	-62 623	-64 189	-65 794	-67 439	-69 125	-70 853
Summa årliga intäkter			2 128 750	2 181 959	2 236 518	2 292 431	2 349 742	2 408 485	2 468 697	2 530 415	2 593 675	2 658 517	2 724 980	2 793 104
Driftskostnader inkl. moms			1 114 000	1 136 280	1 159 006	1 182 186	1 205 829	1 229 946	1 254 545	1 279 636	1 305 229	1 331 333	1 357 960	1 385 119
Driftskostnader			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift			103 950	106 029	108 150	110 313	112 519	114 769	117 065	119 406	121 794	124 230	126 714	129 249
Avsättning till fastighetsunderhåll			1 217 950	1 242 309	1 267 155	1 292 498	1 318 348	1 344 715	1 371 610	1 399 042	1 427 023	1 455 563	1 484 674	1 514 368
Summa driftskostnader			910 800	939 660	969 363	999 933	1 031 393	1 063 770	1 097 088	1 131 373	1 166 653	1 202 954	1 240 306	1 278 737
Driftnetto			176 220	174 438	172 696	170 933	169 171	167 409	165 647	163 885	162 122	160 360	158 598	156 836
Kapitalkostnader		Belopp	192 060	190 139	188 219	186 298	184 378	182 457	180 536	178 615	176 695	174 775	172 854	170 933
Räntekostnad lån 1		9 900 000	245 520	243 065	240 610	238 154	235 699	233 244	230 789	228 334	225 878	223 423	220 968	218 513
Räntekostnad lån 2		9 900 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000
Räntekostnad lån 3		9 900 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000
Amortering lån 1		9 900 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån 2		9 900 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån 3		9 900 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa nettokapitalkostnader			910 800	904 662	898 524	892 386	886 248	880 110	873 972	867 834	861 695	855 558	849 420	843 282
Betalnetto			0	34 998	70 839	107 547	145 145	183 660	223 116	263 539	304 957	347 396	390 886	435 455
Räntemärta/kassa			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto inkl. räntemärta/kassa			0	34 998	70 839	107 547	145 145	183 660	223 116	263 539	304 957	347 396	390 886	435 455
Likviditetstestery			245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000
Akkumulerat betalnetto			245 000	279 998	350 837	458 383	603 529	787 189	1 010 304	1 273 844	1 578 800	1 926 196	2 317 082	2 752 537
Amortering			297 000	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000
Avsättning till fastighetsunderhåll			103 950	106 029	108 150	110 313	112 519	114 769	117 065	119 406	121 794	124 230	126 714	129 249
Beskrivning			-598 600	-598 600	-598 600	-598 600	-598 600	-598 600	-598 600	-598 600	-598 600	-598 600	-598 600	-598 600
Resultat			-197 650	-160 573	-122 612	-83 741	-43 936	-3 171	38 580	81 345	125 151	170 026	216 000	261 103
Akkumulerat resultat			-137 650	-358 223	-480 835	-564 576	-608 511	-611 682	-573 102	-491 757	-366 606	-196 580	19 420	282 523

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

12-årsgraf betalnetto

2016011903303



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

Känslighetsanalys

2016011903304

	<i>Summa årliga intäkter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga intäkter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga intäkter per m²/boa</i>
År	<i>Enligt ekonomisk prognos</i>	<i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i>	<i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i>
1	662	762	662
2	679	778	683
3	696	794	703
4	713	810	725
5	731	827	747
6	749	844	770
7	768	862	793
8	787	880	818
9	807	899	843
10	827	918	868
11	848	938	895
12	869	958	922

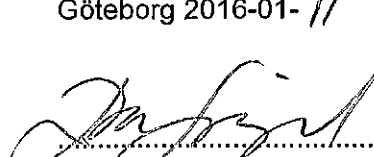
* Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

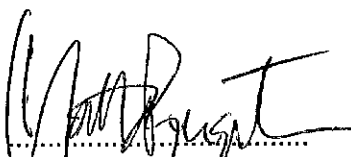
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLPUNDET

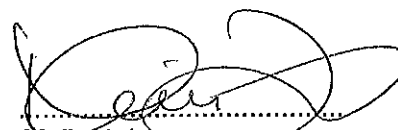
G Särskilda förhållanden

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

Göteborg 2016-01- //


Eva Sigurgeirsdottir


Matts Bergsten


Malin Johannesson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skålpundet (org nr 769628-8138).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

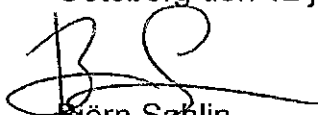
Stadgar	Aktieöverlåtelseavtal
Registreringsbevis	Projektbeskrivning (digital)
Låneoffert Swedbank	Tomträttsavtal
Fastighetsfakta	Köpebrev tomträtt
Garanti osålda lägenheter mm	Entreprenadkontrakt
Bygglöv	O villkorat aktieägartillskott
Hysesavtal p-platser	Försäkringsbrev
Entreprenadkontrakt	Offert fastighetsskötsel

De faktiska uppgifter som lämnats i Planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i Planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar Planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den Planen.

Göteborg den 12 januari 2016



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Skålpundet** (769628-8138) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

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

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

Göteborg 2016-01-21


Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid kostnadskalkylens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tomträttsavtal med tillägg
- Lagfartsunderrättelse
- Bygglövsstartbesked
- Aktieöverlåtelseavtal
- Garantiförbindelse
- Köpebrev
- Låneoffert
- Entreprenadkontrakt
- Ovillkorat aktieägartillskott
- Försäkringsoffert
- IT-offert
- Hyresavtal, garage

- Beräkning av hushållsel
- Styrelseprotokoll med beslut om beställning av granskning

Ytterligare underlag som varit tillgängligt vid den ekonomiska planens bedömande:

- Ny låneoffert
- Försäkringsbrev med faktura
- Offert på fastighetsskötsel
- Nytt fastighetsdatautdrag

