Registrerades av Bolagsverket
2019-11-12 13:31
R626258/19

Organisationsnummer 769631-8950

Ekonomisk plan för **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAMLESTADS BRYGGA, GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande ekonomiska 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 Gamlestads Brygga, Göteborgs kommun, org. nr. 769631-8950, registrerades hos Bolagsverket 2016-03-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen uppför tre hus på fastigheten Göteborg Gamlestaden 80:6, Göteborgs kommun. Husen innefattar 117 lägenheter på ett till tre rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 6 654 m². samt 6 lokaler med en sammanlagd LOA om ca 666 m². Till husen hör även två parkeringar för rörelsehindrade placerade mellan huskropparna. Parkering för föreningen sker via samfällt parkeringsgarage på grannfastigheten där föreningen kommer att har tillgång till 54 parkeringsplatser. Tiden fram till dess att parkeringsgaraget är uppfört löses parkeringar på annan uppställningsplats.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena kv 4, 2017. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under december 2019. Inflyttningarna är beräknade till februari 2020 (hus C1), mars 2020 (hus C2) samt april 2020 (hus C3).

Styrelsen har beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 0 kr, 200 000 kr respektive 400 000 kr. Vid upplåtelsen är det fri möjlighet att välja mellan 200 000 och 400 000 kronor i upplåtelseavgift. Då banken endast beviljade en viss nivå på föreningens belåning fanns det endast utrymme för 21 lägenheter att teckna upplåtelsealternativet 0 kronor. Därmed krävde detta alternativ en särskild handläggning av bostadsrättsföreningen. 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 erlägger vid upplåtelsen av lägenheten. I avsnitt D, på sidan 4 i denna kostnadskalkyl, 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 köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

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

Fastigheten avses att fullvärdesförsäkras.

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

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Gamlestaden 80:6
Adress	Gamlestads Brygga 3-19, 415 26 Göteborg
Tomtarea	ca 1 326 m^2
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA	ca 6 654 m^2
Lokalyta	ca 666 m^2
Antal parkeringsplatser	Föreningen kommer ha tillgång till 54 st garageparkeringsplatser i en kommande samfällighetsförening från år 2023.
Antal hcp-platser	2 st

Byggnadens utformning
Projektet avser nybyggnad av 117 lägenheter inrymda i tre flerbostadshus i åtta våningar. Samtliga lägenheter har minst en balkong att tillgå samt en gemensam takterrass i varje huskropp.

Bostadshusen grundläggs med platta på mark. Hela stommen är uppbyggd av betong och stål samt träregelstomme på översta plan. Bjälklag, hisschakt samt lägenhetsavskiljandeväggar i normalplan består av betong. Enstaka lägenhetsskiljandeväggar utförs dock med stålreglar och oorganiskt skivmaterial. Lägenhetsskiljandeväggar på översta plan utförs med stålregelstomme och oorganiskt skivmaterial. Fasad utföres i huvudsak av tunnputs på ventilerad ytterväggskonstruktion. Ytterväggar består av utfackningsväggar med stålpelare där utfackningsväggar består av stålregelstomme och oorganisk skivmaterial. Bottenplan består av betongväggar och pelare samt glaspartier. Taken utförs av trästomme och är belagda med papp.

Uppvärmning sker med fjärrvärme och FTX. Värmen distribueras genom vattenburna konvektorer och radiatorer samt via handdukstork i WC:n belägna mot yttervägg.
Ventilation med FTX- system.
Separat mätning av kall- och varmvatten samt hushållsel i varje lägenhet. Den boende debiteras uppmätt förbrukning av föreningen.

Bygglov daterat 2017-09-04. BOA är uppmätt på ritning.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen
El-central, fjärrvärmecentral, fläktrum och miljörum placeras inom varje huskropp. Cykelförråd placeras i markplan, rullstolsrum placeras på entresolplan och barnvagnsförråd på plan 8. Erforderliga teknikutrymmen finns i varje huskropp. Verksamhetslokalerna har separat ventilation samt sophantering.

Gemensamhetsanläggningar och servitut
Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning gällande garage beläget inom fastigheten Gamlestaden 80:3. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Övriga medlemmar i samfällighetsföreningen är fastighetsägarna för Gamlestaden 80:3 samt Gamlestaden 80:4. Föreningen kommer att i färdigställt garage ha tillgång till ca 54 parkeringsplatser. Färdigställande av parkeringsgarage beräknas ske under 2023. Tiden fram till garagets färdigställande kommer tillfälliga parkeringsplatser finnas tillgängliga till förhyrning till marknadsmässig hyra, för närvarande 1 000 kr per

parkeringsplats och månad inklusive moms. Eventuellt överskott från uthyrningen kommer procentuellt tillfalla de fastighetsägare som ingår i samfälligheten.

Fastigheten har servitutsavtal med Göteborgs Stad gällande stuprörsplacering på kommunal mark, ledningsdragning på allmän platsmark mellan husen samt utskjutande balkonger ovan allmän platsmark.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	8 våningar.
Grundläggning:	Stålrörspålad platta på mark med underliggande isolering.
Stomme:	Betong och stål
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong samt stålregel med isolering och gips. I studiolägenheter utförs lägenhetsskiljande väggar med stålregelstomme, isolering och gips.
Ytterväggar:	Fasad utgörs av en tvåstegstätad (ventilerad) putsad fasad enligt nedan: Puts, oorganisk skiva, luftspalt, spikregel, mineralullsskiva, vindduk, stålregelstomme med mineralullsisolering, plastfolie, gips
Yttertak:	Papp
Balkonger/ takterrass:	Betongplatta, räcke av pinnaräcke eller putsad skiva. Balkonger våning 1-7: inglasas med profillös inglasning. Anslutning mot putsad skiva enligt lägenhetsblad. Balkonger våning 8/takterrass: delvis glasning vid räcke.
Fönster/skjutdörrspartier:	Fönster, fönsterdörrar samt skjutdörrspartier av alu/trä.
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat abonnemang med Telia, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemangsavgift för bredbandstelefoni, digitaltv-paket Lagom samt bredband via fiber 100/100 Mbit/s.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer samt i vattenburen handdukstork i WC belägna mot ytterväg. Synliga stammar.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning- FTX. Frånluftsdon placeras i klädkammare, kök och badrum.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt i bostaden:	Om ej annat anges utrustas lägenheten enligt följande: 3-stavig klarlackad ekparkett. Ljust grå målade väggar samt ek-laserad furusockel. Trösklar i ek. Garderober/linneskåp/städskåp från Vedum. Fönsterbänk i natursten. Vitmålade betongtak och/eller gipstak. Uppvärmning sker via vattenburna radiatorer med synliga rörstammar.
WC/dusch/tvätt	Golv: Klinker 150x150 Kakel: vitt 200x400. Tak i badrum utförs till största del av betong. Avvikelser sker dock på plan 16 och 17 samt lokala avvikelse där tillval gjorts med spotlights och undertak av gips byggs. Golvstående wc-stol, tvättställ med blandare, kommodskåp med lådor, spelskåp med el-uttag. Duschhörna med aluminiumprofiler. Belysning i tak (plafond). Tvättmaskin (TM) och torktumlare (TT) från Electrolux. Placering enligt A-ritning. Bänkskiva ovan TM och TT, Väggskåp ovan TM och TT, ej takanslutning. El-uttag under väggskåp
Kök:	Stänkskydd: kakel Vitt, 100x300 Bänkskiva i laminat med underlimmade diskho Kyl, frys alt kombinerad kyl/frys Integrerad diskmaskin Induktionshäll Inbyggd mikrovågsugn Inbyggnadsugn under häll Kolfilterfläkt LED-spotlights under överskåp El-uttag
Sovrum/vardagsrum:	Garderober enligt ritning. Vid skjutdörrar ingår hylla med klädstång.
Klädkammare/förråd:	Hylla med klädstång.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.
Digitala 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 kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)		448 278 000
Beräknade kostnader för lokaler		25 400 000
Avdrag för avdragsgill moms *		-5 080 000
Startkassa		230 000
	Summa kronor	468 828 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 167 000 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 13 680 000 :- för lokaldelen

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 0 kr, 200 000 kr samt 400 000 kr. Alternativet 0 kr krävde särskild handläggning av styrelsen. 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 erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalutbetalningar för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet 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 lägenhetssammanställningen.
Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalutbetalningar för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftskostnader, 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 lånens slutplacering.
Uppdaterad offert erhölls av Nordea 2019-09-23

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1**** tkr
Lån 1, andelstal 1	19 675	Pantbrev	0,85% (3 år)	1,85	364	197
Lån 2, andelstal 1	19 675	Pantbrev	0,85% (4 år)	1,90	374	197
Lån 3, andelstal 1	19 675	Pantbrev	0,90% (5 år)	1,95	384	197
Lån 4, andelstal 1	19 659	Pantbrev	0,85% (4 år)	1,90	374	197
Lån 1, andelstal 2**	26 000	Pantbrev	0,90% (5 år)	1,95	507	325
Summa lån	104 684				2 003	1113
Insatser	343 344					
Upplåtelseavgifter***	20 800					
Summa finansiering	468 828					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidorna 10-12 i denna ekonomiska plan.

* Blir den återbetalda momsen lägre eller högre så förändras anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen med motsvarande summa.

** 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.

**** För andelstal 1 beräknas amortering ske enligt rak plan 100år med en bedömd amortering om 1% år 1.
För andelstal 2 beräknas amortering ske enligt rak plan 80år med en bedömd amortering om 1,25% år 1.
Skulle räntan för lånet för andelstal 2 bindas till lägre ränta än beräknad skall överskottet i förhållande till avgiften användas för amortering.
Prel har snitträntan beräknats till 1,91 % år 1-5. I prognosen har snitträntan höjts med 0,5% år 6 samt år 11.

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

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	2 003 000	
Avskrivningar**	2 726 000	4 729 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetsskötsel, städning mm	275 000	
Driftskostnad hissar	24 000	
*Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)**	300 000	
Uppvärmning av byggnader	275 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	200 000	
*Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)**	380 000	
*Elförbrukning (exkl. hushållsel)**	180 000	
Sophantering	225 000	
*Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefoni (grundutbud enligt fastighetsavtal)**	323 000	
Mätijänst	23 000	
Löpande underhåll	120 000	
Medlemsavgift Fastighetsägarna i Gamlestaden	35 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	145 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)	140 000	
Försäkringar	55 000	
Gemensamhetsanläggning	50 000	
		2 750 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt		
*Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage****	137 000	
*Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	137 000

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m² BOA		
60 kr/m² BOA för avsättning till underhåll	400 000	400 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*	**Kronor**	**8 016 000**
Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för extra amortering/avsättning/ränta		490 400

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

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 473 678 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 146 500 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2021 - 2035. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter *	4 278 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens 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.

Övriga intäkter		
Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten		500 000
Debitering hushållsel **		380 000
Hyror lokaler (6 stycken)	Ca 666m² LOA à 2400 kr/m², år (exkl. fastighetsskatt & moms samt drift)	1 598 400
Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler		137 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	Kronor	6 893 400
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***	Kronor	-1 122 600
KASSAFLÖDE ****	Kronor	890 400

* Med årlig löpande utbetalningar avser i denna ekonomiska plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning. Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen 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 400 000 kr och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på 490 400 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad	64 048 kr per m² BOA och LOA
Insats och upplåtelseavgift	49 746 kr per m² BOA och LOA
Totalt lån	14 301 kr per m² BOA och LOA
Varav belåning LOKALER uppskattad kostnad	2 776 kr per m² BOA och LOA
Belåningsgrad	22%
Årsavgift bostäder	643 kr per m² BOA
Driftskostnad. exkl. tappvatten och hushållsel.	255 kr per m² BOA och LOA
Driftskostnader som debiteras separat såsom hushållsel och tappvatten inkl uppvärmning	132 kr per m² BOA
Kassaflöde	122 kr per m² BOA och LOA
Avsättning till underhåll, amortering och extrakassa	274 kr per m² BOA och 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	
Kapitalkostnad och avskrivning				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	1 496 000		1 496 000	
Amortering av lån avseende andelstal 1			788 000	
Avskrivning	2 726 000	4 222 000		2 284 000
Övriga löpande kostnader				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	2 290 000		2 290 000	
Löpande underhåll	120 000		120 000	
Avsättningar till yttre underhåll	400 000		400 000	
Administration	340 000		340 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	137 000	3 287 000	137 000	3 287 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
Kapitalkostnad				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	507 000		507 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		507 000	325 000	832 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		8 016 000		6 403 000
Intäkter respektive inbetalningar				
Årsavgift avseende andelstal 1		3 446 000		3 446 000
*Årsavgift avseende andelstal 2**		832 000		832 000
Övriga intäkter p-platser m.m.				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	500 000		500 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	1 735 400		1 735 400	
Debitering hushållsel	380 000		380 000	
Intäktsräntor, netto	0	2 615 400	0	2 615 400
Summa intäkter respektive inbetalningar		6 893 400		6 893 400
Bokföringsmässigt resultat		**-1 122 600**		
Kassaflöde				**890 400**

* 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 kalkylen bygger på den belåningsgrad som fordras vid beslutat grundalternativ på upplåtelseavgifter. En förändring av upplåtelseavgiften för en lägenhet med 200 000 kr motsvarar, med den i kalkylen antagna räntenivån och amorteringstakten, en höjning eller sänkning av årsavgiften för aktuell lägenhet med cirka 6 400 kr per år (cirka 530 kr/mån).

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhetsförteckning vid belåning enligt grundalternativet

Hus	Lägenhets-nummer	Antal	Våningsplan	Area m² BOA	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal 1*	Andelstal 2**	Insats (andelstal 1)	Upplåtelseavgift***	Årsavgift andelstal 1 exkl. vatten och el	Årsavgift andelstal 2	Total årsavgift exkl. vatten och el	Månadsavgift andelstal 1	Månadsavgift andelstal 2	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten****	Preliminär avgift för hushållsel****	Total belåning per lägenhet *****
		st.	nr	cirka		%	%	kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
C1	1101	1	2	59	2 RKB	0,8559	1,5385	2 605 000	0	29 494	12 800	42 294	2 458	1 067	3 525	360	280	1 073 470
C1	1102	1	2	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 730 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C1	1103	1	2	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 440 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C1	1104	1	2	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 700 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C1	1105	1	2	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 870 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C1	1106	1	2	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 795 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C1	1201	1	3	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 655 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C1	1202	1	3	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 780 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C1	1203	1	3	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 495 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C1	1204	1	3	73	3 RK2B	1,1126	1,5385	3 755 000	0	38 340	12 800	51 140	3 195	1 067	4 262	470	360	1 275 450
C1	1205	1	3	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 920 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C1	1206	1	3	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 860 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C1	1301	1	4	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 705 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C1	1302	1	4	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 830 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C1	1303	1	4	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 540 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C1	1304	1	4	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 810 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C1	1305	1	4	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 975 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C1	1306	1	4	59	2 RKB	0,8559	1,5385	2 915 000	0	29 494	12 800	42 294	2 458	1 067	3 525	360	280	1 073 470
C1	1401	1	5	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 810 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C1	1402	1	5	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 930 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C1	1403	1	5	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 645 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C1	1404	1	5	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 915 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C1	1405	1	5	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 085 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C1	1406	1	5	59	2 RKB	0,8559	1,5385	3 020 000	0	29 494	12 800	42 294	2 458	1 067	3 525	360	280	1 073 470
C1	1501	1	6	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 905 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C1	1502	1	6	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 030 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C1	1503	1	6	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 745 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C1	1504	1	6	73	3 RK2B	1,1126	1,5385	4 025 000	0	38 340	12 800	51 140	3 195	1 067	4 262	470	360	1 275 450
C1	1505	1	6	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 190 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C1	1506	1	6	59	2 RKB	0,8559	0,7692	3 130 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C1	1601	1	7	59	2 RKB	0,8559	0,7692	3 005 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C1	1602	1	7	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 130 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C1	1603	1	7	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 845 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C1	1604	1	7	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	4 130 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C1	1605	1	7	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 295 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C1	1606	1	7	59	2 RKB	0,8559	0,7692	3 235 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C1	1701	1	8	75	2 RK2B	1,0533	0,0000	4 544 000	400 000	36 366	0	36 366	3 031	0	3 031	440	340	830 350
C1	1702	1	8	69	2 RK2B	0,9806	0,0000	4 727 000	400 000	33 791	0	33 791	2 816	0	2 816	410	320	771 580
C1	1703	1	8	70	2 RKBT	0,9930	0,7692	4 465 000	200 000	34 219	6 400	40 619	2 852	533	3 385	420	320	981 320

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhetsförteckning vid belåning enligt grundalternativet

Hus	Lägenhets-nummer	Antal	Våningsplan	Area m² BOA	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal 1*	Andelstal 2**	Insats (andelstal 1)	Upplåtelseavgift***	Årsavgift andelstal 1 exkl. vatten och el	Årsavgift andelstal 2	Total årsavgift exkl. vatten och el	Månadsavgift andelstal 1	Månadsavgift andelstal 2	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten****	Preliminär avgift för hushållsel****	Total belåning per lägenhet *****
		st.	nr	ca		%	%	kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
C2	1101	1	2	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 605 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C2	1102	1	2	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 730 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C2	1103	1	2	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 370 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C2	1104	1	2	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 440 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C2	1105	1	2	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 770 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C2	1106	1	2	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 665 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C2	1201	1	3	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 655 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C2	1202	1	3	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 780 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C2	1203	1	3	73	3 RK2B	1,1126	1,5385	3 420 000	0	38 340	12 800	51 140	3 195	1 067	4 262	470	360	1 275 450
C2	1204	1	3	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 490 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C2	1205	1	3	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 820 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C2	1206	1	3	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 655 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C2	1301	1	4	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 705 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C2	1302	1	4	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 850 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C2	1303	1	4	73	3 RK2B	1,1126	1,5385	3 470 000	0	38 340	12 800	51 140	3 195	1 067	4 262	470	360	1 275 450
C2	1304	1	4	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 545 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C2	1305	1	4	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 870 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C2	1306	1	4	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 765 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C2	1401	1	5	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 805 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C2	1402	1	5	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 930 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C2	1403	1	5	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 570 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C2	1404	1	5	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 645 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C2	1405	1	5	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 975 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C2	1406	1	5	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 865 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C2	1501	1	6	59	2 RKB	0,8559	0,0000	2 905 000	400 000	29 494	0	29 494	2 458	0	2 458	360	280	673 460
C2	1502	1	6	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 030 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C2	1503	1	6	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 670 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C2	1504	1	6	73	3 RK2B	1,1126	0,0000	3 745 000	400 000	38 340	0	38 340	3 195	0	3 195	470	360	875 440
C2	1505	1	6	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 075 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C2	1506	1	6	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 970 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C2	1601	1	7	59	2 RKB	0,8559	0,7692	3 005 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C2	1602	1	7	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 130 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C2	1603	1	7	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 770 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C2	1604	1	7	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 850 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C2	1605	1	7	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 180 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C2	1606	1	7	59	2 RKB	0,8559	0,0000	3 070 000	400 000	29 494	0	29 494	2 458	0	2 458	360	280	673 460
C2	1701	1	8	75	2 RK2B	1,0553	0,0000	4 544 000	400 000	36 366	0	36 366	3 031	0	3 031	440	340	830 350
C2	1702	1	8	69	2 RK2B	0,9806	0,7692	4 530 000	200 000	33 791	6 400	40 191	2 816	533	3 349	410	320	971 570
C2	1703	1	8	70	2 RKBT	0,9930	0,7692	4 465 000	200 000	34 219	6 400	40 619	2 852	533	3 385	420	320	981 320

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhetsförteckning vid belåning enligt grundalternativet

Hus	Lägenhets-nummer	Antal	Våningsplan	Area m² BOA	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal 1*	Andelstal 2**	Insats (andelstal 1)	Upplåtelseavgift***	Årsavgift andelstal 1 exkl. vatten och el	Årsavgift andelstal 2	Total årsavgift exkl. vatten och el	Månadsavgift andelstal 1	Månadsavgift andelstal 2	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten****	Preliminär avgift för hushållsel****	Total belåning per lägenhet *****
		st	nr	c:a		%	%	kr	kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
C3	1101	1	2	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 605 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1102	1	2	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 730 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C3	1103	1	2	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 295 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C3	1104	1	2	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 440 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C3	1105	1	2	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 770 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C3	1106	1	2	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 665 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1201	1	3	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 655 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1202	1	3	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 780 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C3	1203	1	3	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 345 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C3	1204	1	3	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 490 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C3	1205	1	3	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 820 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C3	1206	1	3	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 655 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1301	1	4	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 705 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1302	1	4	35	1 RKB	0,5568	1,5385	1 830 000	0	19 187	12 800	31 987	1 599	1 067	2 666	240	180	838 120
C3	1303	1	4	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 395 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C3	1304	1	4	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 545 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C3	1305	1	4	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 870 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C3	1306	1	4	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 765 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1401	1	5	59	2 RKB	0,8559	1,5385	2 795 000	0	29 494	12 800	42 294	2 458	1 067	3 525	360	280	1 073 470
C3	1402	1	5	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 930 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C3	1403	1	5	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 495 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C3	1404	1	5	73	3 RK2B	1,1126	1,5385	3 645 000	0	38 340	12 800	51 140	3 195	1 067	4 262	470	360	1 275 450
C3	1405	1	5	35	1 RKB	0,5568	0,7692	1 975 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C3	1406	1	5	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 865 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1501	1	6	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 905 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1502	1	6	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 030 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C3	1503	1	6	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 590 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C3	1504	1	6	73	3 RK2B	1,1126	0,0000	3 745 000	400 000	38 340	0	38 340	3 195	0	3 195	470	360	875 440
C3	1505	1	6	35	1 RKB	0,5568	0,0000	2 075 000	400 000	19 187	0	19 187	1 599	0	1 599	240	180	438 110
C3	1506	1	6	59	2 RKB	0,8559	0,7692	2 970 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1601	1	7	59	2 RKB	0,8559	0,7692	3 005 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1602	1	7	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 130 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C3	1603	1	7	73	3 RK2B	1,1126	1,5385	3 690 000	0	38 340	12 800	51 140	3 195	1 067	4 262	470	360	1 275 450
C3	1604	1	7	73	3 RK2B	1,1126	0,7692	3 850 000	200 000	38 340	6 400	44 740	3 195	533	3 728	470	360	1 075 430
C3	1605	1	7	35	1 RKB	0,5568	0,7692	2 180 000	200 000	19 187	6 400	25 587	1 599	533	2 132	240	180	638 100
C3	1606	1	7	59	2 RKB	0,8559	0,7692	3 070 000	200 000	29 494	6 400	35 894	2 458	533	2 991	360	280	873 450
C3	1701	1	8	75	2 RK2B	1,0553	0,7692	4 544 000	200 000	36 366	6 400	42 766	3 031	533	3 564	440	340	1 030 340
C3	1702	1	8	69	2 RK2B	0,9806	0,7692	4 530 000	200 000	33 791	6 400	40 191	2 816	533	3 349	410	320	971 570
C3	1703	1	8	70	2 RKBT	0,9930	0,7692	4 465 000	200 000	34 219	6 400	40 619	2 852	533	3 385	420	320	981 320
						0,0025				116	0	116	-2	22	10	-663	-795	2 530
		117	lgh	6 654	m²	100,000	100%	343 344 000 kr	20 800 000 kr	3 446 000 kr	832 000 kr	4 278 000 kr	287 167 kr	69 333 kr	356 500 kr	41 667 kr	31 667 kr	104 684 000 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong T = Terrass. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

* Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstal 1 är en bedömning av hur stor del av årsavgiften avseende andelstal 1 som respektive lägenhet bör belastas med. Årsavgifter avseende andelstal 1 beror därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.

** Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall enligt föreningens stadgar vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten. Årsavgifter avseende andelstal 2 beror därmed av hur stor del av lägenhetens andel av föreningens lån avseende andelstal 2 som betalats av i form av upplåtelseavgift.

*** Styrelsen har beslutat om att utta 3 alternativ på upplåtelseavgiften. (0, 200 000 och 400 000 kr/lägenhet) (Alternativet 0 kr krävde särskild handläggning av styrelsen)

**** Kostnad för hushållsel, elförbrukning av elbilsuttag, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna antagna utifrån antagande om taxa och förbrukning Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet.

***** Belåning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen avseende "Lån, andelstal 1" samt lägenhetens andel av "Lån, andelstal 2".

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									
Kapitalkostnader och amortering									
räntor	kkr.	2 003	1 981	1 959	1 938	1 917	2 391	2 724	2 562
amortering	kkr.	1 113	1 113	1 113	1 113	1 113	1 113	1 113	1 113
*Avskrivning*****	kkr.	2 726	2 726	2 726	2 726	2 726	2 726	2 726	2 726
*Driftskostnader**	kkr.	2290	2336	2383	2430	2479	2528	2791	3082
*Avsättning för underhåll**	kkr.	400	408	416	424	433	442	488	538
Underhållskostnader									
Löpande underhåll*	kkr.	120	122	125	127	130	132	146	162
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr.	137	140	142	145	148	151	167	395
Övrigt, administration och försäkring*	kkr.	340	347	354	361	368	375	414	458
Summa utbetalningar och avsättning	kkr.	6 403	6 447	6 491	6 539	6 588	7 133	7 844	8 309
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	kkr.	8 016	8 060	8 105	8 152	8 201	8 746	9 457	9 923
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.	kkr.	4 278	4 364	4 451	4 540	4 631	4 723	5 215	5 758
Ber. årsavgifter i kr per m^2 enl. avsnitt E***	kr/m^2, år	643	656	669	682	696	710	784	865
*Övriga intäkter**									
Debitering vatten	kkr.	500	510	520	531	541	552	609	673
Debitering huhållsel	kkr.	380	388	395	403	411	420	463	511
Intäkter lokaler inklusive fastighetsskatt	kkr.	1735	1770	1806	1842	1878	1916	2115	2336
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kkr.	6 893	7 031	7 172	7 315	7 462	7 611	8 403	9 278
Bokföringsmässigt resultat	kkr.	-1 123	-1 029	-933	-837	-740	-1 135	-1 054	-645
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr.	890	992	1 097	1 201	1 307	920	1 047	1 507
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr.	1 120	2 113	3 209	4 410	5 717	6 637	12 536	19 549
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr.	400	808	1 224	1 649	2 082	2 523	4 867	7 456
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kkr.	1 113	2 226	3 339	4 452	5 565	6 678	12 243	17 808
Ränteantagande		1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	2,41%	2,91%	2,91%
Inflationsantagande		2,00%	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 2021 - 2035. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m^2 lägenhetsarea.
Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.
I prognosen har avgiftsnivån för kommande år ökat med en inflationstakt om 2%.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år.
Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 473 678 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 146 500 000 kr.
Föreningen kommer fortlöpande att följa utvecklingen av tillämpningen av de nya avskrivningsreglerna.
Föreningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
(Genomsnittsbelopp i kr/m^2 lgh) Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m^2	643	656	669	682	696	710	784	865
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m^2	800	816	832	849	866	883	975	1077
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m^2	957	977	996	1016	1036	1057	1167	1289
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m^2	485	495	505	515	525	536	592	653
Antagen räntenivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m^2	643	662	682	703	724	745	864	1002
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m^2	643	669	695	723	752	782	952	1158
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m^2	643	649	656	662	669	676	710	746

Ovanstående belopp avser kr/m^2 lgh i genomsnitt.
Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

Ränte- och inflationsantagande	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen räntenivå		1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	2,41%	2,91%	2,91%
Antagen inflationsnivå		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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.

   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 tolftedel 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. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Göteborg 2019-10-09

BRF GAMLESTADS BRYGGA

Reinhold Jonsson

Klas Rudhag

Erik Kjellberg

Conny Josefsson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gamlestads Brygga, Göteborgs kommun, med org.nr 769631-8950, får härmed avge följande intyg.

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

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

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

Bostadsrättsföreningen omfattar 117 lägenheter samt 6 verksamhetslokaler 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 företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm 2019-10-16

Peter Wipp
Civilingenjör
Greta Bostäder AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-10-09

Stadgar för Brf Gamlestads Brygga dat. 2016-12-15

Registreringsbevis för Brf Gamlestads Brygga

Bygglov beviljat på fastigheten Gamlestaden 80:6, Göteborgs kommun dat. 2017-09-04

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 117 lägenheter för bostadsändamål och 6 verksamhetslokaler på fastigheten Gamlestaden 80:6, Göteborgs kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Gamlestads Brygga, dat. 2017-10-26

Tillägg till totalentreprenadkontrakt mellan parterna ovan avseende osålda lägenheter samt outhyrda lokaler, dat. 2018-05-30

Köpekontrakt gällande fastigheten Gamlestaden 80:6, Göteborgs kommun, tecknat mellan Peab Markutveckling AB och Brf Gamlestads Brygga, dat. 2017-10-26

Offert avseende finansieringen av Brf Gamlestads Brygga dat. 2017-04-26

Uppdaterad bankoffert dat. 2019-09-23

Ritningar

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret