

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMÖRSLOTTET

Org nr. 769635-5986

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	sid
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheten	2-4
C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D Preliminär finansieringsplan	6
E Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
F Beräkning av föreningens årliga intäkter.	8-10
Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
G Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	11-13
H Särskilda förhållanden	14

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Smörslottet som har sitt säte i Göteborg, som registrerats hos Bolagsverket den 6 november 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med februari 2020. Inflyttning beräknas ske under perioden april 2020 t o m juni 2020.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat aktieöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2020.

Föreningen har tecknat ett fyrpartsavtal den 11 april 2019 med parterna ES Smörslottsgatan Holding Första AB org nr: 559114-1618, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, Erik Selin Bostadsgaranti AB, orgnr.559114-1626.

Balder Projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Erik Selin Bostadsgaranti AB, org nr.559114-1626 kommer att köpa alla osålda lgh senast på avräkningsdagen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Gar-Bo utställd insatsgaranti försäkring, varefter upplåtelse sker efter tillstånd lämnats av bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i ett aktiebolag vari fastigheterna utgör en tillgång samt övertagit ett ingånget entreprenadavtal med Tommy Byggare AB om att färdigställa 88 lägenheter. Fastigheten och entreprenadavtalet har överförts genom att överföras till bostadsrättsföreningen genom ett aktieförvärv, varefter aktiebolaget kommer att likvideras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken är därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet som beräknas preliminärt bli ca 125 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet kommer finansieras av Danske Bank.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMÖRSLOTTET**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning: Göteborg Sävenäs 131:9

Adress: Smörslottsgatan 20, Smörslottsgatan 22, Smörslätten 30
416 77 Göteborg

Tomternas areal: ca 5 121 m²

Bostadsarea: Cirka 6 088 m²

Datum för Bygglövsbeslut: 2018-07-20

Antal bostadslägenheter: 88 bostadsrättslägenheter belägna i ett flerfamiljshus om två sammanlänkade huskroppar om 9 respektive 10 våningar.

Husets utformning: Föreningen består av två huskroppar, ett punkthus och ett lamellhus. Mellan bostadsrättsföreningens huskroppar finns en förskola samt ett garage som är beläget under förskolan. Både garaget och förskolan är separata fastigheter. I och med att det finns fastighetsgränser i horisontalplan innehåller kvarteret så kallade 3D-fastigheter. Inom 3D-fastigheten urholkar förskolans fastighet lamellhusets fastighet. Över förskolan finns föreningens gemensamma gårdsmiljö.

Gemensamma anordningar

Ventilation: Luftbehandlingssystemet i byggnaden är av typen FTX och är försedda med värmeväxlare.

Värme och VA: Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme och kommunalt vatten- o avlopp. Fjärrvärme som distribueras via radiatorer med ett fördelarskåp per lägenhet

Styr och Övervakningssystem:

Apparatskåp för VVS anläggningar placerade i respektive fläktrum. Överordnat styrsystem utfört som Web Port, innehållande dynamiska flödesbilder. Manöver- och börvärdesinställningar kan utföras dels på DUC och dels via överordnat system. Larm presenteras i överordnat systemet.

El: Elförbrukning och abonemang för respektive lägenhet tecknas av var lägenhetesinnehavare dirket till leverantör. Bostadsrättsföreningens fastighetsel går via angränsande fastighets elabonemang som ES Björkekärr Parkering AB (559114-1634) har tecknat med el-leverantör. Bostadsrättsföreningens fastighetsel mäts via undermätare och bostadsrättsföreningen kommer att debiteras för faktisk förbrukning.

Mätartavla/energimätare för respektive lägenhet är placerade i elrum i källarplan.

Hiss: Två hissar i Lamellhuset och en hiss i Punkthuset.

Sophantering: Soprum är placerat i entréplan.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMÖRSLOTTET

- Entré och passage: Ett entré- och passersystem finns installerat för allmänna dörrar såsom yttre dörrar i fasad, soprum, cykelrum och lägenhetsförråd.
Ett porttelefonsystem vid respektive entrédörr med svarsapparat i respektive lägenhet.
- TV/data/telefoni: Flerfunktionsnät för bredband, telefon och TV med fiberledning till respektive lägenhet.
- Parkering: Föreningen disponerar via ett blockhyrningsavtal 57 p-platser. 41 av dessa finns i underbyggt garage mellan föreningens huskroppar. De 16 övriga platserna finns i angränsande garagebyggnad strax öster om föreningens fastighet.
- Lägenhetsförråd: Finns i entréplan för Lamellhus respektive Punkthus.
- Cyckelförråd: Cyckelförråd och barnvagnsförråd finns i entréplan.
- 3D-information: Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen

Servitut:	Ändamål	Akt	Rättsförhållande
	Gångväg	D201800713507:1.1	Last
	Gångväg	1480K-2010F59.3	Last
	Nödutrymningsvägar	1480K-2018F364.1	Last
	Ventilation	1480K-2018F364.2	Last
	Värme	1480K-2018F364.4	Last
	El	1480K-2018F364.6	Last
	Nödutrymningsvägar	1480K-2018F364.7	Last
	Tillträde	1480K-2018F364.8	Last
	Vatten-,avlopp-,värmeledningar	1480K-2018F364.9	Last
	Ventilation	1480K-2018F364.11	Last
	Ventilation	1480K-2018F364.12	Last
	El/fiber	1480K-2018F364.13	Last
	Ventilationsschakt	1480K-2018F364.15	Förmån
	Vatten-och värmeledningar	1480K-2018F364.16	Förmån
	Vatten-,avlopp-,värmeledningar	1480K-2018F364.17	Förmån
	Ventilation	1480K-2018F364.18	Förmån
	Vatten-och värmeledningar	1480K-2018F364.19	Förmån
	El/fiber	1480K-2018F364.20	Förmån
	Vattenledning	1480K-2018F364.25	Last
	Avlopp	1480K-2014F157.1	Last
	Starkström	1480K-2014F5.1	Last
	Vatten och avlopp	1480K-2018F364.21	Last

Gemensamhetsanläggningar:

- Göteborg Sävenäs GA:38, andelstal 50 av 100
Ändamål: Ventilation
- Göteborg Sävenäs GA:39, andelstal 33 av 100
Ändamål: Driftundercentral
- Göteborg Sävenäs GA:40, andelstal 50 av 100
Ändamål: Avlopp
- Göteborg Sävenäs GA:41, andelstal 33 av 100
Ändamål: Dränering och brunnar (förmån, anläggningsåtgärd, 1480K-2018F364.24)
- Göteborg Sävenäs GA:42, andelstal 33 av 100
Ändamål: Grundläggning
- Göteborg Sävenäs GA:43, andelstal 50 av 100

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMÖRSLOTTET

Ändamål: Grundläggning

Samfällighetsförening:	Ingår i Södra smörslottets samfällighetsföreningen som förvaltar Sävenäs ga:38-43.
Blivande Gemensamhetsanläggning:	Utemiljö, gemensamhetslokal
Markbehandling:	Trätrall, plantering, betongplattor, asfalt och marksten.
Gemensamma utrymmen:	Uppställningsplatser för cyklar, gemensam utemiljö, förgårdsmark, soprum, trapphus

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark grundlagd på berg
Stomme:	Stomme och bjälklag består av betong med kompletterande stålpelare i yttervägg.
Entré/Trapphus:	Föreningen har tre trapphus. Golvbeläggning: i entré kalkstensplattor, i trapphus klinker. Handledare av ek på vägg i trappa. Postboxar finns placerade entréplan.
Fasader/Väggar:	Yttervägg Utfackningsväggar i stålregel. Fasad Lamellhuset: Tegel Punkthus: Skiffer
Takkonstruktion:	Takstolar i trä, isolering, råspont och Papp.
Dörrar:	Entré- och glaspartier till trapphus av aluminium och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar av metall. Innerdörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion. Dörrar till allmänna utrymmen av stål.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium
Balkonger/uteplatser:	Balkonger bestående av betongplatta med aluminiumräcke. Trätrall på uteplatser.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat (kakel över diskbänk)	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat
Separat WC:	Klinker	Målat	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt	
fastighetsskatt tom värdeåret samt köpeskilling	366 871 000 kr
för aktier i aktiebolag.	
Likviditetsreserv	376 000 kr

Summa	367 247 000 kr
--------------	----------------

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	367 247 000 kr
Föreningens lån	- 72 672 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- 294 575 000 kr

Summa	- kr
--------------	------

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under
entreprenadtiden försäkrad genom Tommy Byggare AB
entreprenadförsäkring

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 117 000 000 kr
för byggnad och 54 000 000 kr för mark.

D. Preliminär finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader och amorteringar år 1 efter utbetalning av lånen.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Danske Bank.

Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

Räntor för lånen är högre än aktuell räntenivå vid den ekonomiska planens upprättande.

Progressiv amortering börjar år 6 med ca 0,29 % av lånekvoten och uppräkningsfaktor på 2,35 %.

Räntekostnaden baseras på offererad räntenivå per den 23 januari, 2020, plus ca 1,61 % räntemarginal.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	24 224 000	2,77%	1	100	0	671 005	671 005
Lån 2	24 224 000	2,775%	2	100	0	672 216	672 216
Lån 3	24 224 000	2,85%	4	100	0	690 384	690 384
Summa lån 72 672 000 kr					0 kr	2 033 605 kr	2 033 605 kr
Genomsnittsränta		2,80%					
Lån		72 672 000 kr					
Insatser		227 281 782 kr					
Upplåtelseavgifter		67 293 218 kr					
Summa finansiering		367 247 000 kr				Summa år 1	2 033 605 kr

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga driftkostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag

a) Räntekostnader och amortering År 1		Kostnad/år
Räntor		2 033 605 kr
Amortering		0 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1		2 033 605 kr
b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll		213 080 kr
c) Driftskostnader inkl.moms i förekommande fall		Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning		106 000 kr
Arvode till styrelse		47 000 kr
Arvode till revisorer		20 000 kr
Vatten		159 000 kr
Uppvärmning		118 000 kr
Gemensamhetsanläggningar		20 000 kr
Fastighetsel		103 000 kr
Hushållssopor		81 000 kr
Källsortering		40 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städ		254 000 kr
Systematiskt brandskyddsarbete		15 000 kr
Mättjänster		22 000 kr
Filterbyten		15 000 kr
Snöröjning		20 000 kr
Trädgårdsskötsel		40 000 kr
Hissar		30 000 kr
Försäkringar		64 000 kr
Tv, bredband och telefoni		217 536 kr
Varmvatten		121 760 kr
Summa driftskostnader		1 493 296 kr
d) Övriga kostnader inkl.moms i förekommande fall		Kostnad/år
Fastighetsavgift		0 kr
Hyra garageparkering inomhus		855 000 kr
Fastighetsskatt garage		0 kr
Summa övriga kostnader År 1		855 000 kr
e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl.avskrivningar, men inkl. avsättningar (a-d)		4 594 981 kr
Avgår amorteringar		0 kr
Avgår avsättningar		-213 080 kr
Avskrivningar		2 502 351 kr
f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1		6 884 251 kr
a) I enlighet med finansieringsplan.		
b) I enlighet med föreningens stadgar.		
c) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre. Hushållsel kommer att tillkomma och antingen betalas till föreningen eller direkt till leverantör. Kostnad för hushållsel beräknas bli 300-400 kr per lgh/månad.		
d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställt värdeår. Balder Projektutveckling AB svarar för fastighetsskatt fram till och med värdeåret.		
e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.		
f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2018 enligt SCB som är 41 103 kr/kvm gånger 6088 kvm/boa. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.		

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter		Intäkt/år
Årsavgifter fördelade efter andelstal	559 kr/kvm/år	3 400 685 kr
g) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	206 kr/mån/lgh	217 536 kr
h) Årsavgift varmvatten	20 kr/kvm/år	121 760 kr
i) Parkeringsplatser, garage	15 000 kr/plats/år	855 000 kr
Summa beräknade årliga intäkter		4 594 981 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl. amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

Föreningen kommer att blockhyra 57 parkeringsplatser i garage inom området av ett externt bolag, hyran är preliminärt ca 1250 kr/garageplats /mån (föreningens kostnad).

Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt).

g) TV och bredband kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 206 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver paketet lagom och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

h) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med 20 kr/kvm (BOA) inkl.moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

i) Föreningen blockhyr 57 parkeringsplatser i ett garage, av ett extern bolag. Hyra av 57 st garageplatser ca 1250 kr/garageplats /mån, inkl.moms. (föreningens kostnad). Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt). Preliminär avgift 1250kr/mån.

F. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fyra decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	RoK	1) M/B/FB	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, broadband och telefoni	2) Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]
A	1A-1201	2	75	3	B, M	1,2073%	2 743 889	731 111	3 475 000	41 056	2 472	3 627	1 500
	1A-1202	2	52	2	M	0,9368%	2 129 258	365 742	2 495 000	31 858	2 472	2 861	1 040
	1A-1203	2	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	857 209	3 645 000	41 713	2 472	3 682	1 540
	1A-1301	3	75	3	B, FB	1,2073%	2 743 889	581 111	3 325 000	41 056	2 472	3 627	1 500
	1A-1302	3	52	2	B	0,9368%	2 129 258	195 742	2 325 000	31 858	2 472	2 861	1 040
	1A-1303	3	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	907 209	3 695 000	41 713	2 472	3 682	1 540
	1A-1401	4	75	3	B, FB	1,2073%	2 743 889	631 111	3 375 000	41 056	2 472	3 627	1 500
	1A-1402	4	52	2	B	0,9368%	2 129 258	215 742	2 345 000	31 858	2 472	2 861	1 040
	1A-1403	4	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	982 209	3 770 000	41 713	2 472	3 682	1 540
A	1A-1501	5	75	3	B, FB	1,2073%	2 743 889	681 111	3 425 000	41 056	2 472	3 627	1 500
	1A-1502	5	52	2	B	0,9368%	2 129 258	240 742	2 370 000	31 858	2 472	2 861	1 040
	1A-1503	5	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	1 057 209	3 845 000	41 713	2 472	3 682	1 540
A	1A-1601	6	75	3	B, FB	1,2073%	2 743 889	731 111	3 475 000	41 056	2 472	3 627	1 500
	1A-1602	6	52	2	B	0,9368%	2 129 258	265 742	2 395 000	31 858	2 472	2 861	1 040
	1A-1603	6	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	1 132 209	3 920 000	41 713	2 472	3 682	1 540
A	1A-1701	7	75	3	B, FB	1,2073%	2 743 889	831 111	3 575 000	41 056	2 472	3 627	1 500
	1A-1702	7	52	2	B	0,9368%	2 129 258	315 742	2 445 000	31 858	2 472	2 861	1 040
	1A-1703	7	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	1 207 209	3 995 000	41 713	2 472	3 682	1 540
A	1A-1801	8	75	3	B, FB	1,2073%	2 743 889	931 111	3 675 000	41 056	2 472	3 627	1 500
	1A-1802	8	52	2	B	0,9368%	2 129 258	365 742	2 495 000	31 858	2 472	2 861	1 040
	1A-1803	8	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	1 332 209	4 120 000	41 713	2 472	3 682	1 540
B	1B-1201	2	81	4	M,B,FB	1,3038%	2 963 400	1 031 600	3 995 000	44 338	2 472	3 901	1 620
	1B-1202	2	37	1	M	0,7437%	1 690 235	359 765	2 050 000	25 291	2 472	2 314	740
	1B-1203	2	76	3	B, M	1,2169%	2 765 840	729 160	3 495 000	41 383	2 472	3 655	1 520
B	1B-1301	3	84	4	B,FB,FB	1,3328%	3 029 253	865 747	3 895 000	45 324	2 472	3 983	1 680
	1B-1302	3	50	2	B	0,9175%	2 085 355	209 645	2 295 000	31 201	2 472	2 806	1 000
	1B-1303	3	76	3	B, FB	1,2169%	2 765 840	579 160	3 345 000	41 383	2 472	3 655	1 520
B	1B-1401	4	84	4	B,FB,FB	1,3328%	3 029 253	965 747	3 995 000	45 324	2 472	3 983	1 680
	1B-1402	4	50	2	B	0,9175%	2 085 355	234 645	2 320 000	31 201	2 472	2 806	1 000
	1B-1403	4	76	3	B, FB	1,2169%	2 765 840	629 160	3 395 000	41 383	2 472	3 655	1 520
B	1B-1501	5	84	4	B,FB,FB	1,3328%	3 029 253	1 065 747	4 095 000	45 324	2 472	3 983	1 680
	1B-1502	5	50	2	B	0,9175%	2 085 355	259 645	2 345 000	31 201	2 472	2 806	1 000
	1B-1503	5	76	3	B, FB	1,2169%	2 765 840	679 160	3 445 000	41 383	2 472	3 655	1 520
B	1B-1601	6	84	4	B,FB,FB	1,3328%	3 029 253	1 165 747	4 195 000	45 324	2 472	3 983	1 680
	1B-1602	6	50	2	B	0,9175%	2 085 355	284 645	2 370 000	31 201	2 472	2 806	1 000
	1B-1603	6	76	3	B, FB	1,2169%	2 765 840	729 160	3 495 000	41 383	2 472	3 655	1 520
B	1B-1701	7	84	4	B,FB,FB	1,3328%	3 029 253	1 265 747	4 295 000	45 324	2 472	3 983	1 680
	1B-1702	7	50	2	B	0,9175%	2 085 355	334 645	2 420 000	31 201	2 472	2 806	1 000
	1B-1703	7	76	3	B, FB	1,2169%	2 765 840	829 160	3 595 000	41 383	2 472	3 655	1 520
B	1B-1801	8	84	4	B,FB,FB	1,3328%	3 029 253	1 415 747	4 445 000	45 324	2 472	3 983	1 680
	1B-1802	8	50	2	B	0,9175%	2 085 355	384 645	2 470 000	31 201	2 472	2 806	1 000
	1B-1803	8	76	3	B, FB	1,2169%	2 765 840	929 160	3 695 000	41 383	2 472	3 655	1 520

- 1) M = Mark ingår bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten
 FB= Fransk balkong ingår i bostadsrätten
 Varje lägenhet har förråd utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.
- 2) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fyra decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area	RoK	1) M/B/FB	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Insats + upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift TV, broadband och telefoni	2) Månadsavgift	Beräknad årsavgift varmvatten
			[kvm]			[%]	[SEK]	[SEK]	[SEK]	[SEK]		[SEK]	[SEK]
E	1E-1101	1	77	3	M, FB, FB	1,2266%	2 787 791	557 209	3 345 000	41 713	2 472	3 682	1 540
E	1E-1102	1	66	2	M, FB	1,0720%	2 436 573	358 427	2 795 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1103	1	48	2	M	0,9079%	2 063 404	531 596	2 595 000	30 875	2 472	2 779	960
E	1E-1104	1	66	2	M	1,0720%	2 436 573	358 427	2 795 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1105	1	37	1	FB	0,7437%	1 690 235	159 765	1 850 000	25 291	2 472	2 314	740
E	1E-1106	1	30	1	FB	0,6761%	1 536 578	113 422	1 650 000	22 992	2 472	2 122	600
E	1E-1201	2	66	2	M	1,0720%	2 436 573	458 427	2 895 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1202	2	90	4	M,FB, FB	1,3908%	3 160 960	934 040	4 095 000	47 297	2 472	4 147	1 800
E	1E-1203	2	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	657 209	3 445 000	41 713	2 472	3 682	1 540
E	1E-1204	2	66	2	B, FB	1,0720%	2 436 573	468 427	2 905 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1205	2	49	2	B	0,9079%	2 063 404	471 596	2 535 000	30 875	2 472	2 779	980
E	1E-1301	3	80	3	B, FB	1,2556%	2 853 644	1 041 356	3 895 000	42 699	2 472	3 764	1 600
E	1E-1302	3	90	4	B,FB, FB	1,3908%	3 160 960	884 040	4 045 000	47 297	2 472	4 147	1 800
E	1E-1303	3	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	707 209	3 495 000	41 713	2 472	3 682	1 540
E	1E-1304	3	66	2	B, FB	1,0720%	2 436 573	508 427	2 945 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1305	3	49	2	B	0,9079%	2 063 404	511 596	2 575 000	30 875	2 472	2 779	980
E	1E-1401	4	80	3	B, FB	1,2556%	2 853 644	1 116 356	3 970 000	42 699	2 472	3 764	1 600
E	1E-1402	4	90	4	B,FB,FB	1,3908%	3 160 960	984 040	4 145 000	47 297	2 472	4 147	1 800
E	1E-1403	4	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	782 209	3 570 000	41 713	2 472	3 682	1 540
E	1E-1404	4	66	2	B, FB	1,0720%	2 436 573	548 427	2 985 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1405	4	49	2	B	0,9079%	2 063 404	551 596	2 615 000	30 875	2 472	2 779	980
E	1E-1501	5	80	3	B, FB	1,2556%	2 853 644	1 191 356	4 045 000	42 699	2 472	3 764	1 600
E	1E-1502	5	90	4	B,FB, FB	1,3908%	3 160 960	1 084 040	4 245 000	47 297	2 472	4 147	1 800
E	1E-1503	5	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	857 209	3 645 000	41 713	2 472	3 682	1 540
E	1E-1504	5	66	2	B, FB	1,0720%	2 436 573	588 427	3 025 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1505	5	49	2	B	0,9079%	2 063 404	591 596	2 655 000	30 875	2 472	2 779	980
E	1E-1601	6	80	3	B, FB	1,2556%	2 853 644	1 266 356	4 120 000	42 699	2 472	3 764	1 600
E	1E-1602	6	90	4	B,FB, FB	1,3908%	3 160 960	1 184 040	4 345 000	47 297	2 472	4 147	1 800
E	1E-1603	6	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	932 209	3 720 000	41 713	2 472	3 682	1 540
E	1E-1604	6	66	2	B, FB	1,0720%	2 436 573	628 427	3 065 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1605	6	49	2	B	0,9079%	2 063 404	631 596	2 695 000	30 875	2 472	2 779	980
E	1E-1701	7	80	3	B, FB	1,2556%	2 853 644	1 341 356	4 195 000	42 699	2 472	3 764	1 600
E	1E-1702	7	90	4	B,FB, FB	1,3908%	3 160 960	1 284 040	4 445 000	47 297	2 472	4 147	1 800
E	1E-1703	7	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	1 007 209	3 795 000	41 713	2 472	3 682	1 540
E	1E-1704	7	66	2	B, FB	1,0720%	2 436 573	668 427	3 105 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1705	7	49	2	B	0,9079%	2 063 404	671 596	2 735 000	30 875	2 472	2 779	980
E	1E-1801	8	80	3	B, FB	1,2556%	2 853 644	1 416 356	4 270 000	42 699	2 472	3 764	1 600
E	1E-1802	8	90	4	B,FB, FB	1,3908%	3 160 960	1 384 040	4 545 000	47 297	2 472	4 147	1 800
E	1E-1803	8	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	1 082 209	3 870 000	41 713	2 472	3 682	1 540
E	1E-1804	8	66	2	B, FB	1,0720%	2 436 573	708 427	3 145 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1805	8	49	2	B	0,9079%	2 063 404	711 596	2 775 000	30 875	2 472	2 779	980
E	1E-1901	9	80	3	B, FB	1,2556%	2 853 644	1 541 356	4 395 000	42 699	2 472	3 764	1 600
E	1E-1902	9	90	4	B,FB, FB	1,3908%	3 160 960	1 534 040	4 695 000	47 297	2 472	4 147	1 800
E	1E-1903	9	77	3	B, FB, FB	1,2266%	2 787 791	1 207 209	3 995 000	41 713	2 472	3 682	1 540
E	1E-1904	9	66	2	B, FB	1,0720%	2 436 573	783 427	3 220 000	36 455	2 472	3 244	1 320
E	1E-1905	9	49	2	B	0,9079%	2 063 404	786 596	2 850 000	30 875	2 472	2 779	980
Differens						-0,0004%			-13				
Summa			6 088			100%	227 281 782	67 293 218	294 575 000	3 400 685	217 536		121 760

- 1) M = Mark ingår bostadsrätten, B = Balkong ingår i bostadsrätten
 FB= Fransk balkong ingår i bostadsrätten
 Varje lägenhet har förråd utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.
- 2) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

G. Ekonomisk prognos

Projekt: Brf Smörslottet			Kostnadsutveckling		Procent/år					
Ort: Göteborg			Driftskostnader		2,00%					
			Årsavgifter		2,00%					
			Taxeringsvärdet		2,00%					
			Ränta på medel i kassan		0,00%					
			Avskrivning		0,00%					
			Fastighetsavgift		2,00%					
	Kr/m²	Kronor	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Insats	37 333	227 281 782								
Upplåtelseavgift	11 053	67 293 218								
Summa insats o uppl.avg	48 386	294 575 000								
Intäkter										
	Antal	Medelavgift								
Årsavgift andelstal	6 088 m²	559 kr/m² Boa	3 400 685	3 468 698	3 538 072	3 608 834	3 681 011	3 754 631	4 145 416	4 576 874
Årsavgift varmvatten	6 088 m²	20 kr/kvm/boa/år	121 760	124 195	126 679	129 213	131 797	134 433	148 425	163 873
Årsavgift Tv, bredband och telefoni	88 st	2 472 kr/lgh/år	217 536	221 887	226 324	230 851	235 468	240 177	265 175	292 775
Hyra garage inomhus	57 st	1 250 kr/mån	855 000	872 100	889 542	907 333	925 479	943 989	1 042 240	1 150 717
Summa årliga intäkter			4 594 981	4 686 880	4 780 618	4 876 230	4 973 755	5 073 230	5 601 256	6 184 239
Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond										
Driftkostnader			1 493 296	1 523 162	1 553 625	1 584 698	1 616 392	1 648 719	1 820 319	2 009 780
Hyra Garage			855 000	872 100	889 542	907 333	925 479	943 989	1 042 240	1 150 717
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	155 744
Avsättning till fastighetsunderhåll			213 080	217 342	221 688	226 122	230 645	235 258	259 743	286 778
Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond			2 561 376	2 612 604	2 664 856	2 718 153	2 772 516	2 827 966	3 122 303	3 603 019
Driftnetto			2 033 605	2 074 277	2 115 762	2 158 078	2 201 239	2 245 264	2 478 953	2 581 220
Räntekostnader och amorteringar		Belopp								
Räntekostnad lån 1		24 224 000	671 005	671 005	671 005	671 005	671 005	671 005	660 783	649 301
Räntekostnad lån 2		24 224 000	672 216	672 216	672 216	672 216	672 216	672 216	661 975	650 473
Räntekostnad lån 3		24 224 000	690 384	690 384	690 384	690 384	690 384	690 384	679 867	668 054
Amortering lån 1		24 224 000	0	0	0	0	0	70 419	79 091	88 831
Amortering lån 2		24 224 000	0	0	0	0	0	70 419	79 091	88 831
Amortering lån 3		24 224 000	0	0	0	0	0	70 419	79 091	88 831
Summa årliga räntekostnader och amorteringar			2 033 605	2 033 605	2 033 605	2 033 605	2 033 605	2 244 861	2 239 897	2 234 322
Summa årliga kostnader exkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och amorteringar			4 594 981	4 646 208	4 698 460	4 751 758	4 806 121	5 072 827	5 362 200	5 837 341
Årets kassaflöde			0	40 672	82 158	124 473	167 634	403	239 056	346 898
Ingående Likviditetsreserv			376 000							
Ackumulerad kassa inkl. fondavsättning			589 080	847 094	1 150 940	1 501 535	1 899 814	2 135 475	4 092 740	7 291 307
Amortering			0	0	0	0	0	211 256	237 273	266 494
Avsättning till fastighetsunderhåll			213 080	217 342	221 688	226 122	230 645	235 258	259 743	286 778
Avskrivning			-2 502 351	-2 502 351	-2 502 351	-2 502 351	-2 502 351	-2 502 351	-2 502 351	-2 502 351
1) Årets resultat			-2 289 271	-2 244 337	-2 198 505	-2 151 756	-2 104 072	-2 055 434	-1 766 279	-1 602 181
Ackumulerat resultat			-2 289 271	-4 533 608	-6 732 112	-8 883 868	-10 987 939	-13 043 373	-22 464 739	-30 505 256

Antagen inflation är 2% och antagen ränta är 2,8 %. Progressiv amortering börjar år 6 med ca 0,29% av låneknoten och uppräkningsfaktor på 2,35 %.

1) Årets resultat; Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av den ekonomiska planen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 8694 bruttoarea)	42 241 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	312 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	68 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	0 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 937 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	48 386 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, men exkl hushållsel)	245 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	594 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten men exkl hushållsel)	614 kr
Varmvatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	20 kr

G. Känslighetsanalys

2020021900402

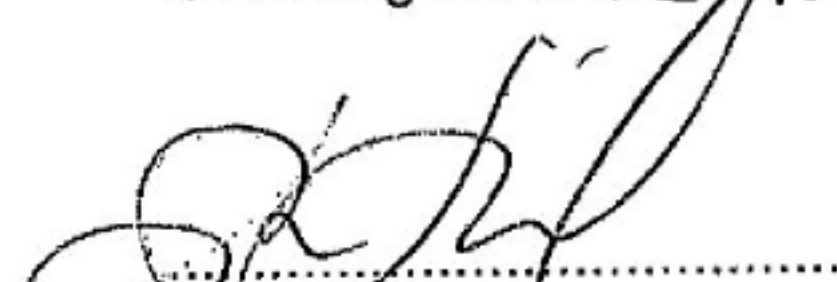
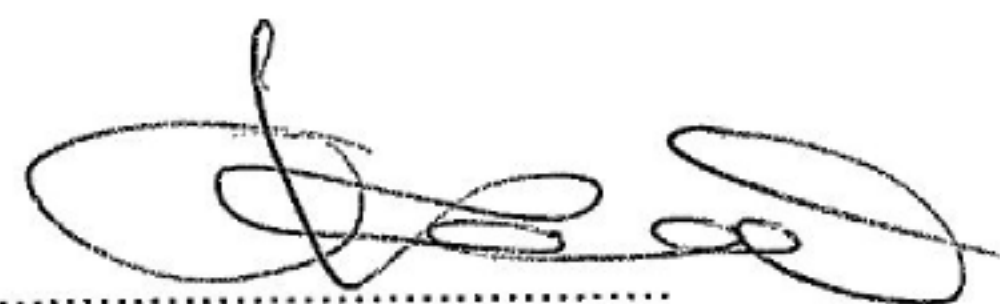
	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>
År	<i>Enligt ekonomisk prognos</i>	<i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i>	<i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i>
1	614	734	614
2	627	746	629
3	639	759	645
4	652	771	661
5	665	784	677
6	678	798	694
11	749	866	784
16	827	942	890

* Driftskostnaden, avsättningen och fast.avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

H Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga 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, efter egen förbrukning och lika belopp per lägenhet. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 bostadsarea är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea 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.
8. De i ekonomiska planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering kan medföra förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Göteborg 2020-02-12


Eva Sigurgeirsdottir
Lars Haldorson
Olle Kruus

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2020-02-12 för bostadsrättsföreningen Smörslottet, org. nr: 769635-5986.

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

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

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

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

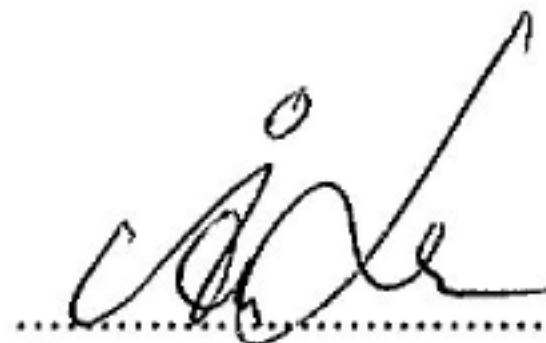
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

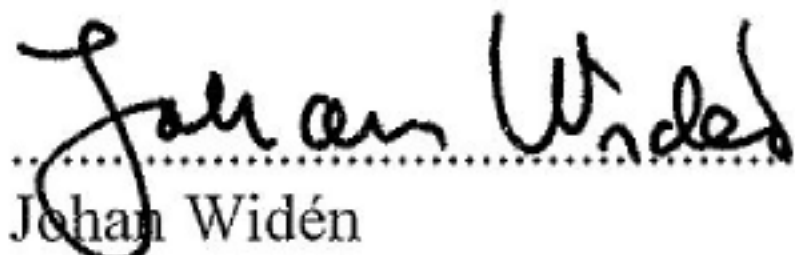
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-02-13



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3^{tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-02-13 för Brf Smörslottet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2017-11-06
2.	Registreringsbevis	2018-11-29
3.	Aktieöverlåtelseavtal	2019-04-11
4.	Kreditoffert Danske Bank	2018-05-07
5.	Utdrag från fastighetsregistret	2020-01-21
6.	Beräkning av taxeringsvärde	2018-10-6
7.	Bygglovsbeslut	2018-07-20
8.	Information från kontrollansvarig	2020-02-11
9.	Arearedovisning	2018-02-09
10.	Uppdragsavtal	2017-11-30
11.	Fyrpartsavtal	2019-04-11
12.	Beskrivning av fastigheten	Odaterat
13.	Beräkning av uppskjuten skatt	2020-01-21
14.	Besiktnings- och inflyttningstider	2019-10-21
15.	Indikativa räntor per 2020-01-23	2020-01-23
16.	Offert rörande mark och bostadsbebyggelse	2019-02-19
17.	Hysesavtal garage	2019-04-10
18.	Bekräftelse	2020-01-27

ju