

## Ekonomisk plan

för **bostadsrättsföreningen Göthe**, organisationsnummer 769634-7371,  
Göteborgs kommun, Västra Götalands län, avseende föreningens verksamhet i  
samband med förvärv av fastigheten Göteborg Rambergsstaden 74:11.

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden
4. Beskrivning av lägenheterna
5. Beräknat taxeringsvärde
6. Fastighetens anskaffningskostnad
7. Finansiering av fastighetsförvärvet
8. Beräkning av Föreningens kostnader år 1
9. Beräkning av Föreningens intäkter år 1
10. Nyckeltal
11. Lägenhetsförteckning
12. Ekonomisk prognos
13. Känslighetsanalys I
14. Känslighetsanalys II
15. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilaga: Intyg av ekonomisk plan enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Göthe, med organisationsnummer 769634-7371, har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-10 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på, i fråga om kostnaderna, avtalad köpeskilling för förvärvet av fastigheten och beräknade kapital- samt driftskostnader för maj månad 2019. Därutöver har det avsatts ett belopp på 200 000 kronor för oförutsedda avgifter. Vidare är den i planen angiven avskrivning linjär, se p 12. Ekonomisk Prognos, och uppges med två belopp, dels Amortering, dels Övriga avskrivningar. Avskrivningsbelopp utöver amorteringar påverkar inte föreningens likviditet.

Bostadsrättsföreningen har tecknat förhandsavtal samt, efter beviljat tillstånd från Bolagsverket, tagit ut förskottsbetalningar.

Efter det att den ekonomiska planen registrerats beräknar bostadsrättsföreningen upplåta bostadsrätterna med start för tillträde under augusti 2019.

I denna handling redovisas den preliminära kostnaden för bostadsrättsföreningens fastighet och byggnad. Projektets slutliga kostnad redovisas på en extrastämma innan bostadsrätterna upplåtes.

F.O.Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag har, i sin egenskap av exploatör, åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att bostadsrättsföreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Bra Boende i Lundby Park Bostadsrätter 2 AB innehållande bland annat fastigheten. Denna har därefter överlåtits till bostadsrättsföreningen genom ett köp. Transaktionen medför att det uppkommit en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen vilken preliminärt beräknas uppgå till 6 220 000 kronor fördelat på 0 kronor för byggnad och 6 220 000 kronor för mark. Betalningsskyldighet för skatteskulden uppstår endast för det fall bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli en så kallad äkta bostadsrättsförening och avses redovisas enligt avskrivningsmetod K2.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Rambergsstaden 74:11
Adress	Trollhasselgatan 21, 23, 25, 27, 29, 31 och 33 Rödlönngången 34 samt 36 och Rosenapelgatan 35, Göteborg
Tomtareal	1 600 m <sup>2</sup>
Plan	Detaljplan lagakraftvunnen 2015-09-28
Servitut	2 st gällande förmån/belastning taköverhäng Rambergsstaden 74:10, 2 st gällande förmån/belastning taköverhäng Rambergsstaden 74:8 1 st gällande kommunens rätt till nyttjande av trottoar, kommande servitut gällande belysning samt ledningsrätt gällande fjärrvärme för Göteborgs kommun.
Gemensamhetsanläggningar	GA:10 garage, se vidare under p.3 Parkering. GA:11 gård dvs grönytor, planteringar, stenbelagda gångytor, asfaltsytor för infart till fastigheten mm.
Gemensamma anordningar	Cykelparkering på gården samt parkeringsplatser på förgårdarna.

## 3. Beskrivning av byggnaden

Byggnadsår	2018-2019
Byggnad	Ett flerbostadshus i 7 våningar med källare och vind innehållande totalt 70 bostadslägenheter, tvättstuga, samlingslokal och övernattningsrum. Förråd till samtliga lägenheter i huset. Miljörum i

	markplan. Garage i källare att nyttjas gemensamt av flera föreningar.
Bostäder	70 bostadslägenheter, 5 201,5 m <sup>2</sup> SIS:SS21054:2009.
Grundläggning	Pålning och platta på mark
Bjälklag	Betong (prefab) samt installationsgolv
Stomme	Betong (prefab)
Fasad	Tegel och målade betongelement
Yttertak	Bandtäckt plåt
Lägenhetsavskiljande väggar	Betong/gips
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburen värme med termostatstyrda radiatorer.
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft. Lgh A-1104, B-1101, B-1102 och C-1101 har dock utrustats med egna FTX-aggregat.
El/VA/Fiber	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Anslutning till nätägaren Göteborgs Energi. Kommunalt VA-nät.  Byggnaden förses med fibernät. Avtal har tecknats med Telia om öppen fiber dvs de boende tecknar eget media-abonnemang.  Årsavgiften omfattar ej hushållsel, varm- och kall vatten samt Tele/data/TV.
Fönster och ytterdörrar	Trä/aluminium
Hissar	Hiss i vardera trapphus (3 st), omfattande källarplan tom vindsplan.

Trappor	Betong belagd med terrazzo
Balkonger/uteplatser	Samtliga lgh, förutom lgh A-1001, C-1002 samt C-1004, erhåller endera balkong eller fransk balkong, förutom bottenplan som får uteplatser. Ingentenda upplåtes.  Utåt gatan består balkongerna av betong och inåt gården av en stålkonstruktion som undertill är beklädd med skivor.
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd till varje lägenhet (vind), tvättstuga, samlingslokal, övernattningsrum, cykelförråd, cykelverkstad, fibernät, miljörum samt förvaltningsförråd.
Sophantering	Sopsortering
Parkering	Föreningen disponerar 20 garageplatser för uthyrning varav 3 är sk dubbelparkeringar. Platserna, vilka är belägna i källarplan, ingår i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Härutöver finns 7 parkeringsplatser på föreningens förgårdar.
Försäkringar	Fastigheten blir fullvärdeförsäkrad av IF.

#### 4. Beskrivning av lägenheterna

Golv	Ekparkett
Väggar	Målade
Tak	Målade
Kök	Köksinredning från IKEA. Fristående spis med induktionshäll, inbyggnadsmicro, spisfläkt, kyl/frys samt diskmaskin från Siemens. Stänkskydd ovan diskbänk kakel alternativt väggplatta. Diskmaskin ingår ej i 1- or och lgh



	C-1104, C-1204, C-1304, C-1404, C-1504 samt C-1604.
Badrum	Kaklade badrum med klinkergolv, tvättställ med kommod, spegel samt spegelskåp från IKEA. Vägghängd WC från Ifö. Duschvägg av glas.
	Lgh C-1104, C-1204, C-1304, C-1404, C-1504 och C-1604 utrustas med kombimaskin. Övriga, förutom 1:orna som nyttjar den gemensamma tvättstugan, erhåller tvättmaskin och torktumlare.
	Lgh B-1202, B-1302, B-1402, B-1502 och B-1602 erhåller utöver badrum också ett tillkommande WC med klinkergolv och målade väggar.
	Lgh A-1104, B-1101, B-1102 och C-1101 utrustas med två badrum, varav ett med tvättmaskin och torktumlare.

## 5. Beräknat taxeringsvärde 2019

Byggnad bostäder	102 458 000 kronor
Mark bostäder	56 000 000 kronor
Totalt	158 458 000 kronor

**6. FASTIGHETENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD**

Köpeskilling fastighet	291 700 000
inkl markutveckling och andel i samfällighetsförening samt kostnad för uppförande av byggnad	
Fond, reparationer, likviditet mm	200 000
<b>Totalt</b>	<b>291 900 000</b>

**7. FINANSIERING AV FASTIGHETSFÖRVARVET**

Långivare	Belopp	Räntesats %	Ränta	Amortering	Kapitalkostnad
Lån rörligt	21 500 000	2,25	483 750	215 667	699 417
Lån 3 års bindningstid	21 600 000	2,50	540 000	215 667	755 667
Lån 5 års bindningstid	21 600 000	2,70	583 200	215 667	798 867
<b>Totalt</b>	<b>64 700 000</b>				
<b>Insatser</b>	<b>156 045 000</b>				
<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>71 155 000</b>				
<b>Totalt</b>	<b>291 900 000</b>		<b>1 606 950</b>	<b>647 000</b>	<b>2 253 950</b>

**8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1**

Ränta	1 606 950
Avskrivning/amortering	647 000
Övriga avskrivningar*	1 239 132
Försäkring	60 000
Värme	240 000
Vatten/avlopp	10 000
Varm- och kallvatten	135 000
Renhållning	85 000
El fastighet	100 000
Fastighetsskötsel inkl service av 3 hissar	300 000
GA gård	70 000
GA kvartersmark	45 000
GA garage	80 000
Styrelsearvode	25 000
Ekonomisk förvaltning	100 000
Revision	30 000
Fastighetsavgift/skatt	0
Fondavsättning yttre: ca 76 kvm/BOA enligt stadgar min 0,25 % av taxeringsvärdet	396 160
<b>Totalt</b>	<b>5 169 242</b>

**9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1**

Årsavgifter	3 519 590
Intäkt varm- och kallvatten	135 000
Hysesintäkter garageplatser exkl moms (0% vakans) se nedan i kommentar	248 640
Utomhusparkeringsplatser, se vidare nedan i kommentar till p 9	26 880
Återföring av övriga avskrivningar	1 239 132
<b>Totalt</b>	<b>5 169 242</b>

\*Övrig avskrivning är ett belopp som skall läggas till avskrivningsbeloppet 647 000 kronor för att uppnå en avskrivning motsvarande 1% av byggnadsvärdet. Den övriga avskrivningen leder till ett resultatmässigt negativt belopp. Likviditeten påverkas inte, (se 12 Prognos).

**KOMMENTAR TILL P 7.**

Lånen är fördelade på rörligt respektive 3- och 5-års bindningstid, vilka beräknas amorteras med 1% årligen eller i enlighet med en av banken överenskommen amorteringsplan.

Föreningen lämnar säkerhet för lånen med uttagna pantbrev i föreningens fastighet.

**KOMMENTAR TILL P 8.**

Avskrivning/amortering samt avsättning till underhållsfond ingår i Föreningens årsavgiftsuttag och ger i motsvarande mån möjlighet till återinvesteringar i Föreningens byggnad.

Den ekonomiska livslängden på Föreningens byggnad är beräknad till 100 år. Avskrivning/amortering på byggnaden (mark ingår ej i avskrivningsunderlaget) sker linjärt dvs med 1% årligen, i enlighet med redovisningsmetod K2, och redovisas under p 12. Ekonomisk prognos.

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden. Variationer förekommer dock och det beräknade beloppet kan bli högre/lägre för enskilda poster.

I Föreningens årsavgifter ingår ej förbrukning av hushållsel, varm- och kallvatten samt mediaöverföring, vilket debiteras Medlemmarna individuellt.

Enligt gällande lagstiftning utgår inte någon fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställande. Exploatören svarar för fastighetsavgiften färdigställandeåret.

**KOMMENTAR TILL P 9.**

Föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar täcks av beräknat årsavgiftsuttag vilket fördelas efter bostadsrätternas andelstal för årsavgifter.

Utöver årsavgift tillkommer egen förbrukning av:

- hushållsel, ca 4 000 kr/år
- varm- och kallvatten, ca 3 000 kr/år
- mediaöverföring, ca 3 500 kr/år.

Hushållsel och vatten är beräknat på normalförbrukning för tre personers boende i en lägenhet. Kostnad för Mediaöverföring varierar utifrån val av operatör och abonnemang.

Hyra för parkeringsplats i garage, 17 st, beräknas till 1 400 kronor per månad inklusive moms.

Hyra av en s k dubbelplats, 3 st, kostar 700 kronor per månad inklusive moms.

Därtill finns 7 st utomhusparkeringsplatser, vilka beräknas till 400 kronor per styck och månad inklusive moms. Beloppet ingår ej i årsavgiften utan debiteras individuellt.

**10. NYCKELTAL**

Bruttobostadsarea	kvm BTA	7 889
Bostadsarea	kvm BOA	5 201,5
Gästrum	kvm BOA	24
Anskaffningskostnad	kr/kvm BOA	56 080
Belåning	kr/kvm BOA	12 439
Insats och upplåtelseavgift	kr/kvm BOA	43 680
Driftkostnad	kr/kvm BOA	220
Avsättning yttre underhållsfond	kr/kvm BOA	76
Årsavgift	kr/kvm BOA	670
Tillkommande uppskattade förbrukningsavgifter som debiteras separat utöver årsavgift:		
varm- och kallvatten	kr/kvm BOA	38
Kassaflöde	kr/kvm BOA	76



## 11. LÄGENHETSFÖRTECKNING I BRF GÖTHE

2019052010902

Lgh nr	Vån	Antal rum	Uppformning	*B/L/U	Area	Andelstal Insats	Insats kr	Upplåtelse- avgift	Insats o upplåt.avg	Årsavgift * kr	Årsavgift/ mån, kr*
A-1001	0	2	rok		79	1,52%	2 370 000	1 225 000	3 595 000	50 428	4 202
C-1002	0	2	rok		79	1,52%	2 370 000	1 225 000	3 595 000	50 428	4 202
C-1004	0	2	rok		53	1,02%	1 590 000	1 405 000	2 995 000	37 184	3 099
C-1005	0	3	rok	UP	81,5	1,57%	2 445 000	1 230 000	3 675 000	53 739	4 478
A-1101	1	3	rok	B	68	1,31%	2 040 000	855 000	2 895 000	46 862	3 905
A-1102	1	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	880 000	1 795 000	27 712	2 309
A-1103	1	3	rok	B	76,5	1,47%	2 295 000	800 000	3 095 000	51 192	4 266
A-1104	0,1	5-6	rok	B+UP	150,5	2,90%	4 515 000	280 000	4 795 000	83 664	6 972
B-1101	0,1	5-6	rok	B+UP	148,5	2,86%	4 455 000	290 000	4 745 000	82 748	6 896
B-1102	0,1	6-7	rok	B+UP	166	3,20%	4 980 000	215 000	5 195 000	92 604	7 717
C-1101	0,1	5-6	rok	B+UP	150	2,89%	4 500 000	275 000	4 775 000	83 435	6 953
C-1102	1	3	rok	B	76,5	1,47%	2 295 000	800 000	3 095 000	51 192	4 266
C-1103	1	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	880 000	1 795 000	27 712	2 309
C-1104	1	2	rok	B	67	1,29%	2 010 000	935 000	2 945 000	44 315	3 693
C-1105	1	4	rok	B	90	1,73%	2 700 000	795 000	3 495 000	60 106	5 009
A-1201	2	3	rok	B	68	1,31%	2 040 000	955 000	2 995 000	46 862	3 905
A-1202	2	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	880 000	1 795 000	27 712	2 309
A-1203	2	3	rok	B	69	1,33%	2 070 000	925 000	2 995 000	47 372	3 948
A-1204	2	4	rok	B	86,5	1,67%	2 595 000	900 000	3 495 000	58 323	4 860
B-1201	2	4	rok	B	78	1,50%	2 340 000	905 000	3 245 000	53 993	4 499
B-1202	2	4	rok	B	95	1,83%	2 850 000	795 000	3 645 000	62 653	5 221
C-1201	2	4	rok	B+FB	86,5	1,67%	2 595 000	900 000	3 495 000	58 323	4 860
C-1202	2	3	rok	B	69,5	1,34%	2 085 000	910 000	2 995 000	47 626	3 969
C-1203	2	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	880 000	1 795 000	27 712	2 309
C-1204	2	2	rok	B	67	1,29%	2 010 000	965 000	2 975 000	44 315	3 693
C-1205	2	4	rok	B+FB	90	1,73%	2 700 000	895 000	3 595 000	60 106	5 009
A-1301	3	3	rok	B	68	1,31%	2 040 000	1 055 000	3 095 000	46 862	3 905
A-1302	3	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	930 000	1 845 000	27 712	2 309
A-1303	3	3	rok	B	69,5	1,34%	2 085 000	1 010 000	3 095 000	47 626	3 969
A-1304	3	4	rok	B+FB	86,5	1,67%	2 595 000	1 000 000	3 595 000	58 323	4 860
B-1301	3	4	rok	B+FB	78,5	1,51%	2 355 000	990 000	3 345 000	54 248	4 521
B-1302	3	4	rok	B	95	1,83%	2 850 000	895 000	3 745 000	62 653	5 221
C-1301	3	4	rok	B	86,5	1,67%	2 595 000	1 000 000	3 595 000	58 323	4 860
C-1302	3	3	rok	B	69	1,33%	2 070 000	1 025 000	3 095 000	47 372	3 948
C-1303	3	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	930 000	1 845 000	27 712	2 309

C-1304	3	2	rok	B	67	1,29%	2 010 000	1 035 000	3 045 000	44 315	3 693
C-1305	3	4	rok	B+FB	90	1,73%	2 700 000	995 000	3 695 000	60 106	5 009
A-1401	4	3	rok	B	68	1,31%	2 040 000	1 105 000	3 145 000	46 862	3 905
A-1402	4	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	960 000	1 875 000	27 712	2 309
A-1403	4	3	rok	B	69	1,33%	2 070 000	1 075 000	3 145 000	47 372	3 948
A-1404	4	4	rok	B	86,5	1,67%	2 595 000	1 100 000	3 695 000	58 323	4 860
B-1401	4	4	rok	B	78	1,50%	2 340 000	1 105 000	3 445 000	53 993	4 499
B-1402	4	4	rok	B+FB	95,5	1,84%	2 865 000	980 000	3 845 000	62 907	5 242
C-1401	4	4	rok	B+FB	87	1,68%	2 610 000	1 085 000	3 695 000	58 578	4 881
C-1402	4	3	rok	B	69	1,33%	2 070 000	1 075 000	3 145 000	47 372	3 948
C-1403	4	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	960 000	1 875 000	27 712	2 309
C-1404	4	2	rok	B	67	1,29%	2 010 000	1 085 000	3 095 000	44 315	3 693
C-1405	4	4	rok	B	90	1,73%	2 700 000	1 095 000	3 795 000	60 106	5 009
A-1501	5	3	rok	B	68	1,31%	2 040 000	1 205 000	3 245 000	46 862	3 905
A-1502	5	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	980 000	1 895 000	27 712	2 309
A-1503	5	3	rok	B	69,5	1,34%	2 085 000	1 160 000	3 245 000	47 626	3 969
A-1504	5	4	rok	B+FB	86,5	1,67%	2 595 000	1 200 000	3 795 000	58 323	4 860
B-1501	5	4	rok	B+FB	78,5	1,51%	2 355 000	1 190 000	3 545 000	54 248	4 521
B-1502	5	4	rok	B+FB	95,5	1,84%	2 865 000	1 080 000	3 945 000	62 907	5 242
C-1501	5	4	rok	B+FB	86,5	1,67%	2 595 000	1 200 000	3 795 000	58 323	4 860
C-1502	5	3	rok	B	69,5	1,34%	2 085 000	1 160 000	3 245 000	47 626	3 969
C-1503	5	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	980 000	1 895 000	27 712	2 309
C-1504	5	2	rok	B	67	1,29%	2 010 000	1 185 000	3 195 000	44 315	3 693
C-1505	5	4	rok	B+FB	90	1,73%	2 700 000	1 195 000	3 895 000	60 106	5 009
A-1601	6	3	rok	B	68	1,31%	2 040 000	1 355 000	3 395 000	46 862	3 905
A-1602	6	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	1 080 000	1 995 000	27 712	2 309
A-1603	6	3	rok	B	69	1,33%	2 070 000	1 325 000	3 395 000	47 372	3 948
A-1604	6	4	rok	B	86,5	1,67%	2 595 000	1 350 000	3 945 000	58 323	4 860
B-1601	6	4	rok	B+FB	78,5	1,51%	2 355 000	1 340 000	3 695 000	54 248	4 521
B-1602	6	4	rok	B	95	1,83%	2 850 000	1 245 000	4 095 000	62 653	5 221
C-1601	6	4	rok	B	86,5	1,67%	2 595 000	1 350 000	3 945 000	58 323	4 860
C-1602	6	3	rok	B	69	1,33%	2 070 000	1 325 000	3 395 000	47 372	3 948
C-1603	6	1	rok	FB	30,5	0,59%	915 000	1 080 000	1 995 000	27 712	2 309
C-1604	6	2	rok	B	67	1,29%	2 010 000	1 335 000	3 345 000	44 315	3 693
C-1605	6	4	rok	B+FB	90	1,73%	2 700 000	1 345 000	4 045 000	60 106	5 009
					5201,5	100%	156 045 000	71 155 000	227 200 000	3 519 590	293 299

\* B= balkong, FB=fransk balkong, U=uteplats. Alla lägenheter har förråd på vindsplan.

I lägenhetsförteckningen ovan redovisas samtliga lägenheters nummer, vånlagsplan, utformning, area, andelstal för insats, upplåtelseavgift samt årsavgift per månad. I upplåtelse ingår endast angivna lägenheters yta.

Lägenhetsarean är baserad på en på ritning uppmätt area och avrundad till närmaste halv kvadratmeter. Uppkommer mindre avvikelser ändras ej andelstal, insats och årsavgift. Beloppen ovan är avrundade.

## 12. EKONOMISK PROGNOIS BRF GÖTHE

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Ökning av avgifter 2%/år	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	3 519 590	3 589 982	3 661 781	3 735 017	3 809 717	3 885 912	4 290 361	4 736 905
Intäkt varm- och kallvatten	135 000	137 700	140 454	143 263	146 128	149 051	164 564	181 692
Hysesintäkter garageplatser mm	275 520	281 030	286 651	292 384	298 232	304 196	335 857	370 814
<b>S:a Intäkter</b>	<b>3 930 110</b>	<b>4 008 712</b>	<b>4 088 886</b>	<b>4 170 664</b>	<b>4 254 077</b>	<b>4 339 159</b>	<b>4 790 782</b>	<b>5 289 411</b>
<b>Underhållskostnader</b>								
Drift inkl moms	-1 280 000	-1 305 600	-1 331 712	-1 358 346	-1 385 513	-1 413 223	-1 560 313	-1 722 711
Yttre fond	-396 160	-404 083	-412 165	-420 408	-428 816	-437 393	-482 917	-533 179
<b>S:a underhållskostnader</b>	<b>-1 676 160</b>	<b>-1 709 683</b>	<b>-1 743 877</b>	<b>-1 778 754</b>	<b>-1 814 329</b>	<b>-1 850 616</b>	<b>-2 043 230</b>	<b>-2 255 891</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Låneräntor	-1 606 950	-1 606 950	-1 606 950	-1 606 950	-1 606 950	-1 606 950	-1 606 950	-1 606 950
Avskrivning/amortering*	-647 000	-647 000	-647 000	-647 000	-647 000	-647 000	-647 000	-647 000
Övrig avskrivning	-1 239 132	-1 239 132	-1 239 132	-1 239 132	-1 239 132	-1 239 132	-1 239 132	-1 239 132
<b>S:a kapitalkostnader</b>	<b>-3 493 082</b>	<b>-3 493 082</b>	<b>-3 493 082</b>	<b>-3 493 082</b>	<b>-3 493 082</b>	<b>-3 493 082</b>	<b>-3 493 082</b>	<b>-3 493 082</b>
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	-150 712
Betalnetto efter avs yttre fond	0	45 079	91 060	137 960	185 798	234 593	493 602	628 858
<b>Bokföringsmässigt årsresultat</b>	<b>-1 239 132</b>	<b>-1 194 053</b>	<b>-1 148 072</b>	<b>-1 101 172</b>	<b>-1 053 334</b>	<b>-1 004 539</b>	<b>-745 530</b>	<b>-610 274</b>
<b>Ackumulerat årsresultat</b>	<b>-1 239 132</b>	<b>-2 433 185</b>	<b>-3 581 257</b>	<b>-4 682 430</b>	<b>-5 735 764</b>	<b>-6 740 303</b>	<b>-10 996 226</b>	<b>-14 028 007</b>
<b>Ingående fond***</b>	<b>200 000</b>	<b>567 500</b>	<b>1 016 662</b>	<b>1 519 887</b>	<b>2 078 255</b>	<b>2 692 869</b>	<b>6 649 805</b>	<b>12 191 547</b>
<b>Yttre fond</b>	<b>367 500</b>	<b>404 083</b>	<b>412 165</b>	<b>420 408</b>	<b>428 816</b>	<b>437 393</b>	<b>482 917</b>	<b>533 179</b>
<b>Betalnetto</b>	<b>0</b>	<b>45 079</b>	<b>91 060</b>	<b>137 960</b>	<b>185 798</b>	<b>234 593</b>	<b>493 602</b>	<b>628 858</b>
<b>Likviditet</b>	<b>567 500</b>	<b>1 016 662</b>	<b>1 519 887</b>	<b>2 078 255</b>	<b>2 692 869</b>	<b>3 364 854</b>	<b>7 626 324</b>	<b>13 353 584</b>

\*Avskrivningen är linjär med 647 000 kronor per år. En högre avskrivning ger ett negativt resultat men påverkar ej likviditeten. Görs avskrivning med 1% av byggnadsvärdet leder det till ett negativt resultat med - 1 239 132 kronor. I ovanstående prognos görs ingen amortering.

\*\*Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om 0 kronor per lägenhet de första femton åren. Från och med år sexton utgår en avgift om 1 377 kronor per lägenhet och år.

\*\*\* Ingående fond ingår i föreningens likviditet med 200 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnad minskar likviditeten i motsvarande mån.

## 13. KÄNSLIGHETSANALYS BRF GÖTHE

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos men inflation 2% exkl ränta och avskriv</b>								
Årsavgifter	3 519 590	3 544 349	3 569 108	3 593 866	3 618 625	3 643 384	3 767 178	3 890 972
Årsavgift Kr/kvm BOA/år	677	681	686	691	696	700	724	748
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgift*	0,0%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%
<b>Huvudalternativ men ränta+1% exkl inflation och amortering</b>								
Årsavgifter	3 519 590	4 164 590	4 189 349	4 214 108	4 238 866	4 263 625	4 387 419	4 511 213
Årsavgifter Kr/kvm BOA/år	677	801	805	810	815	820	843	867
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	17,5%	17,4%	17,3%	17,1%	17,0%	16,5%	15,9%
<b>Huvudalternativ med oförändrat resultat Inflation+3% exkl ränta och avskriv</b>								
Årsavgifter	3 519 590	3 556 728	3 593 866	3 631 005	3 668 143	3 705 281	3 890 972	4 076 663
Årsavgift Kr/kvm BOA/år	677	684	691	698	705	712	748	784
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,3%	0,7%	1,0%	1,4%	1,7%	3,3%	4,8%

\*Årsavgiftens ändring beräknas i förhållande till avgiften i den ekonomiska prognosen som anges överst.

#### 14. KÄNSLIGHETSANALYS II

Känslighetsanalys II upprättas ej eftersom F.O. Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag svarar för samtliga kostnader för eventuellt osålda lägenheter.

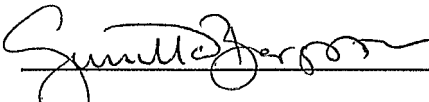
## 15.Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens

### verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser.

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrätts-havarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till deras årsavgiftsandelstal och betalas månadsvis i förskott. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel och vatten, mediaöverföring samt garage/p-plats.
- b. Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andra-handsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavare svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. I övrigt hänvisas även till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna handling lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för handlingens upprättande kända förutsättningar. Det innebär bl a att ränteförändringar ger förändrade boendekostnader. Den i punkten 5 (Kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Det åligger samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggförsäkring för bostadsrätter.

Göteborg den 14 / 5 2019

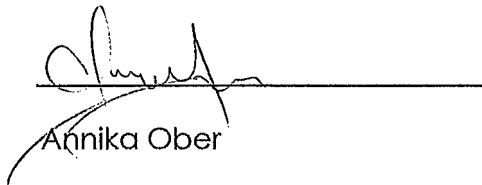
Brf Göthe



Gunilla Bergsten



Göran Nilsson



Annika Ober

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Göthe** (org. nr. 769634-7371), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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.

Platsbesök har genomförts den 2 maj 2019.

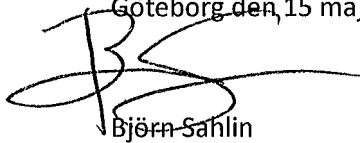
På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

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

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser.

Göteborg den 15 maj 2019



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intyggivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-04-12
Stadgar	Brf	2017-07-01
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-05-07
Fastighetsutdrag	Bisnode Infotorg	2019-05-07
Aktieöverlåtelseavtal	Bra Boende i Lundby Park Holding AB / Brf	2018-04-24
Köpeavtal fastigheten	Bra Boende i Lundby park bostadsrätter 2 AB / Brf	2018-04-24
Entreprenadavtal	Brf / F O Peterson & Söner Byggnads AB	2018-04-24
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	Ej daterad, gäller för 2019-2021
Beslut om startbesked	Göteborgs stad	2017-12-14
Överenskommelse om klyvning	Göteborgs kommun/F.O Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag, Svenska Hus i Göteborg AB, Sverigehuset i Göteborg AB	2017-09-14
Granskningsutlåtande	Krook & Tjäder	2017-10-16
Ritningar	F O Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag, Krook & Tjäder	2017-10-13
Låneoffert	Nordea	2019-05-15
Moderbolagsgaranti	F O Arkitektkontor AB	2018-04-24
Garantiutfästelse osålda lägenheter	F.O Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag	2017-12-15
Lägesrapport	VBK, Gert Lidén	2019-04-12

2019052010909



## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Göthe** (org. nr. 769634-7371), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

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 och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser.

Göteborg den 15 maj 2019



Anders Lenhoff

Av Boverket förklarad behörig intyggivare

Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-04-12
Stadgar	Brf	2017-07-01
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-05-07
Fastighetsutdrag	Bisnode Infotorg	2019-05-07
Aktieöverlåtelseavtal	Bra Boende i Lundby Park Holding AB / Brf	2018-04-24
Köpeavtal fastigheten	Bra Boende i Lundby park bostadsrätter 2 AB / Brf	2018-04-24
Entreprenadavtal	Brf / F O Peterson & Söner Byggnads AB	2018-04-24
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	Ej daterad, gäller för 2019-2021
Beslut om startbesked	Göteborgs stad	2017-12-14
Överenskommelse om klyvning	Göteborgs kommun/F.O Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag, Svenska Hus i Göteborg AB, Sverigehuset i Göteborg AB	2017-09-14
Granskningsutlåtande	Krook & Tjäder	2017-10-16
Ritningar	F O Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag, Krook & Tjäder	2017-10-13
Låneoffert	Nordea	2019-05-15
Moderbolagsgaranti	F O Arkitektkontor AB	2018-04-24
Garantiutfästelse osålda lägenheter	F.O Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag	2017-12-15
Lägesrapport	VBK, Gert Lidén	2019-04-12