

600249/15

2015110901275

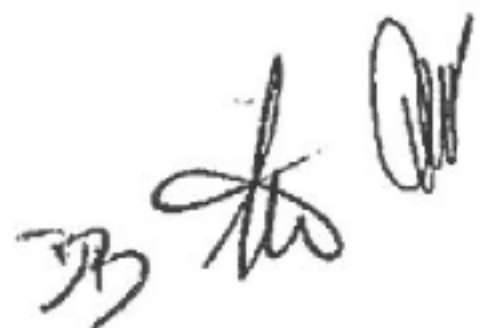
Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken

Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Org nr 769620-9068

Registrerad av Bolagsverket 2015-11-11



Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken, org nr 769620-9068

Innehållsförteckning

2015110901276

- A Allmänna förutsättningar
 - B Beskrivning av fastigheten
 - C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D Finansieringsplan
 - E Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - F Beräkning av föreningens årliga intäkter
 - G Nyckeltal
 - H Lägenhetsförteckning
 - I Ekonomisk prognos
 - J Känslighetsanalys
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Bostadsrättföreningen Kvillebäcksparken, org nr 769620-9068

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättföreningen Kvillebäcksparken, Göteborgs kommun, som registrerats av Bolagsverket 2009-12-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, garage och mark utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastigheten Kvillebäcken 77:2, Göteborgs kommun genom bolagsförvärv av Sandhem Hus 1 AB, org nr 556753-3228.

Föreningen uppför flerbostadshus på fastigheten samt ett underjordiskt p-garage med 44 platser.

Styrelsen har tecknat totalentreprenadkontrakt med Ivar Kjellberg Fastighets AB, 556101-2419, (entreprenören), om att till fast pris utan index genomföra föreningens byggnation. Byggstart har skett kvartal 4, 2013.

Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningen är känd.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1 § Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat Ekonomisk plan för föreningens framtida verksamhet. Förhandsavtal har tidigare träffats avseende alla lägenheter.

Som säkerhet för förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har Ivar Kjellberg Fastighets AB utfärdat en garantiförbindelse som deponeras hos Bolagsverket.

Upplåtelseavtal kommer att upprättas som baseras på denna Ekonomiska plan.

Den Ekonomiska planen beräknas registreras hos bolagsverket under kvartal 4 2015.

Upplåtelseavtal kommer att upprättas snarast efter godkännandet av denna Ekonomiska plan.

Upplåtelse sker när full betalning erlagts för insats, upplåtelseavgift samt eventuella tillval.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges i tabell H.

Vidare skall årsavgift/månadsavgift betalas med belopp enligt tabell H eller med belopp som styrelsen beslutar om.

Individella tillval betalas av respektive bostadsrättsinnehavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenör/leverantör.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske under 2016 enligt följande plan:

Penselgatan 10	2016-02-01
Solventilsgatan 4	2016-03-01
Långängen 1 A	2016-07-01
Långängen 1 B	2016-09-01

Bostadsrättföreningen blockuthyr hela garaget med 44 garageplatser till sitt dotterbolag Kvillebäcken Parkerings AB, 556753-3228. Detta bolag hyr sedan ut garageplatser till bostadsrättsinnehavarna. Detta bolag har ingen annan verksamhet och beräknas göra ett nollresultat varje år.

Avräkning mellan föreningen och entreprenören sker genom att entreprenören under färdigställandeåret svarar för alla driftkostnader, dock ej föreningens avskrivningar på fastigheten. Entreprenören uppbär under färdigställandeåret föreningens samtliga intäkter. Avräkningstidpunkten beräknas bli 2016-12-31.

B Beskrivning av fastigheten

Kommun:	Göteborg
Församling:	Lundby
Fastighetsbeteckning:	Kvillebäcken 77:2, Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress:	Penselgatan 10, 417 23 Göteborg Solventilsgatan 4, 417 23 Göteborg Långängen 1 A, 417 22 Göteborg Långängen 1 B, 417 22 Göteborg
Fastighetsareal:	2 783 kvm
Bo area:	7 153 kvm
Antal bostadslägenheter:	121 st
Hustyp:	Flerbostadshus
Antal byggnader:	4 byggnader med 4 trapphus
Våningsantal:	5 - 10 våningar med undertiggande källare/garage.
Färdigställandeår:	2016

Bostadshusen är belägna så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening kan ske.



2015110901278

Detaljplan antagen 2009-12-14.

Fastigheten deltar i sopsuganläggningen Göteborg Brämareården GA:22, 717913-4809.
Sopsuganläggningen förvaltas av Kvillebäckens sopsug Samfällighetsförening.
Fastigheten har ett andel på 5,4 %.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.
I samband med inflyttning av respektive hus/byggnad fullvärdesförsäkras denna del.
Vid slutbesiktning är hela huset fullvärdesförsäkrat.

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen har registrerats av Bolagsverket.

Byggnadsbeskrivning

Grund	Pålad betong
Stomme	Betongbjälklag
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Balkonger	Betongplatta
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Balkongdörrar	Aluminium/trä
Yttertak	Takduk ev sedumtak
Hängrännor	Plåt
Innerväggar	Gips
Fönster	Aluminium/trä
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme
Ventilation	FTX, från - och tilluftsventilation med värmeåtervinning
EL	Elcentral med automatsäkring Jordfelsbrytare i varje lägenhet Separat mätare för individuell debitering
Vatten	Separat mätare för individuell debitering av varmvatten
Bredband/TV/telefoni	Förberett för höghastighetsinternet och IP-telefoni. Grundutbud av TV kanaler
Lägenhetsförråd	Väggar av trådnät/plåt i källare
Garage	44 garageplatser finns på källarplan
Sophantering	Sopsugsanläggning med tre fraktioner, separat återvinningsrum i området
Hiss	Hiss till alla våningsplan
Golv trapphus	Klinker
Väggar	Målade
Post	Postfack i entréplan
Cyklar	Cykelparkering i källare

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	9
2 RoK	87
3 RoK	11
4 RoK	14
Summa	121

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Tak	Vägg	Övrigt
Hall	Ekiparkett	Målat	Målat	
Kök	Ekiparkett	Målat	Målat	Diskmaskin Kyl och frys eller kyl/frys. Ugn och spishäll separat Micro
Badrum	Klinker	Målat	Kakel	Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin.
Vardagsrum	Ekiparkett	Målat	Målat	
Övriga rum	Ekiparkett	Målat	Målat	



C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet, anslutningsavgifter, lagfartskostnader, fastighetskatt till och med färdigställandeåret samt finansiering under byggtiden	332 730 000
Föreningens kassa	200 000
Summa anskaffningskostnad	332 930 000

D Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1 (2017), som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret.

Säkerhet lämnas genom pantbrev i fastigheten.

Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

		Ränta %	Ränta kr	Amortering % per år	Amortering kr
Fastighetslån 1)	89 415 000	2,14	1 913 481	1,00	894 150
Insatser	243 515 000				
Summa	332 930 000		1 913 481		894 150

1) Lån hos Handelsbanken.

		Ränta %	Start	Slut
Lån	30 000 000	1,89	2016-10-30	2020-10-30
Lån	30 000 000	1,18	2016-10-30	2018-10-30
Lån	29 415 000		rörlig ränta	
Summa	89 415 000			

Avskrivning kommer att ske enligt 100 årig linjär plan.

Avskrivning sker på 50 % av föreningens anskaffningskostnad för byggnaden baserad på att det är denna del som föreningen ansvarar för.

E Beräkning av föreningens årliga kostnader

Nedan redovisade kostnader är kända eller uppskattade kostnader vid tiden för planens upprättande.

Beräknade preliminära kostnader första året

Räntekostnader	1 913 481
Amorteringar	894 150
Avsättning fond yttre underhåll (7 % av årsavgiften)	362 205
Drift och underhåll (250 kr/kvm och år)	1 788 250
Summa	4 958 086

F Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräknade preliminära intäkter första året

Årsavgifter	5 174 362
Hysesintäkter garage, netto	400 400
Räntor	-
Summa	5 574 762

G Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm bostad	46 544
Belåning per kvm bostad år 1	12 500
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm bostad	34 044
Driftkostnader per kvm bostad år 1	250
Årsavgift per kvm bostad år 1	723



BOA/LOA KVILBÄCKEN K2

Vänning	Typ	Nr	Area	Andelstal %	Insats	Uppläteise- avgift	Summa Insats och Uppläteiseavgift	Pris/kvm	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift/kvm
entréplan	1 RoK	A1001	38,93	0,5850	1 199 173	125 827	1 325 000	34 035	30 268	2 522	778
entréplan	2 RoK	A1002	47,51	0,6909	1 416 409	58 591	1 475 000	31 046	35 751	2 979	753
entréplan	2 RoK	A1003	69,42	1,0096	2 069 608	130 392	2 200 000	31 691	52 239	4 353	753
plan ett	4 RoK	A1101	93,82	1,1323	2 321 266	778 734	3 100 000	33 042	58 591	4 883	625
plan ett	2 RoK	A1102	51,67	0,7514	1 540 430	104 570	1 645 000	31 837	38 882	3 240	753
plan ett	2 RoK	A1103	54,62	0,7943	1 628 378	201 622	1 830 000	33 504	41 102	3 425	753
plan två	4 RoK	A1201	93,81	1,1322	2 321 018	828 982	3 150 000	33 579	58 584	4 882	625
plan två	2 RoK	A1202	51,67	0,7514	1 540 430	144 570	1 685 000	32 611	38 882	3 240	753
plan två	2 RoK	A1203	54,43	0,7916	1 622 714	252 286	1 875 000	34 448	40 959	3 413	753
plan tre	4 RoK	A1301	93,81	1,1322	2 321 018	878 982	3 200 000	34 112	58 584	4 882	625
plan tre	2 RoK	A1302	51,67	0,7514	1 540 430	184 570	1 725 000	33 385	38 882	3 240	753
plan tre	2 RoK	A1303	54,45	0,7919	1 623 310	296 690	1 920 000	35 262	40 974	3 414	753
plan fyra	4 RoK	A1401	93,81	1,1322	2 321 018	928 982	3 250 000	34 644	58 584	4 882	625
plan fyra	3 RoK	A1402	78,70	1,0609	2 174 783	700 217	2 875 000	36 531	54 893	4 574	698
entréplan	2 RoK	B1001	47,84	0,6657	1 426 247	173 753	1 600 000	33 445	36 000	3 000	753
entréplan	2 RoK	B1002	55,61	0,8087	1 657 893	17 107	1 675 000	30 120	41 847	3 487	753
entréplan	2 RoK	B1003	55,25	0,8035	1 647 160	47 840	1 695 000	30 679	41 576	3 465	753
entréplan	1 RoK	B1004	43,72	0,6569	1 346 721	38 279	1 385 000	31 679	33 992	2 833	778
entréplan	2 RoK	B1005	50,62	0,7362	1 509 127	15 873	1 525 000	30 126	38 092	3 174	753
entréplan	2 RoK	B1006	51,17	0,7442	1 525 524	169 476	1 695 000	33 125	38 505	3 209	753
plan ett	2 RoK	B1101	53,48	0,7778	1 594 391	190 609	1 785 000	33 377	40 244	3 354	753
plan ett	2 RoK	B1102	55,61	0,8087	1 657 893	107 107	1 765 000	31 739	41 847	3 487	753
plan ett	2 RoK	B1103	55,25	0,8035	1 647 160	177 840	1 825 000	33 032	41 576	3 465	753
plan ett	2 RoK	B1104	55,25	0,8035	1 647 160	47 840	1 695 000	30 679	41 576	3 465	753
plan ett	2 RoK	B1105	50,62	0,7362	1 509 127	115 873	1 625 000	32 102	38 092	3 174	753
plan ett	2 RoK	B1106	61,64	0,8964	1 837 664	187 336	2 025 000	32 852	46 384	3 865	753
plan två	2 RoK	B1201	53,48	0,7778	1 594 391	225 609	1 820 000	34 031	40 244	3 354	753
plan två	2 RoK	B1202	55,61	0,8087	1 657 893	147 107	1 805 000	32 458	41 847	3 487	753
plan två	2 RoK	B1203	55,25	0,8035	1 647 160	217 840	1 865 000	33 756	41 576	3 465	753
plan två	2 RoK	B1204	55,25	0,8035	1 647 160	67 840	1 715 000	31 041	41 576	3 465	753
plan två	2 RoK	B1205	50,62	0,7362	1 509 127	135 873	1 645 000	32 497	38 092	3 174	753
plan två	2 RoK	B1206	61,70	0,8973	1 839 453	225 547	2 065 000	33 468	46 429	3 869	753
plan tre	2 RoK	B1301	53,48	0,7778	1 594 391	260 609	1 855 000	34 686	40 244	3 354	753
plan tre	2 RoK	B1302	55,61	0,8087	1 657 893	187 107	1 845 000	33 177	41 847	3 487	753
plan tre	2 RoK	B1303	55,25	0,8035	1 647 160	257 840	1 905 000	34 480	41 576	3 465	753
plan tre	2 RoK	B1304	55,25	0,8035	1 647 160	87 840	1 735 000	31 403	41 576	3 465	753
plan tre	2 RoK	B1305	50,62	0,7362	1 509 127	155 873	1 665 000	32 892	38 092	3 174	753
plan tre	2 RoK	B1306	61,64	0,8964	1 837 664	267 336	2 105 000	34 150	46 384	3 865	753
plan fyra	2 RoK	B1401	53,48	0,7778	1 594 391	295 609	1 890 000	35 340	40 244	3 354	753
plan fyra	2 RoK	B1402	55,61	0,8087	1 657 893	227 107	1 885 000	33 897	41 847	3 487	753
plan fyra	2 RoK	B1403	55,25	0,8035	1 647 160	297 840	1 945 000	35 204	41 576	3 465	753
plan fyra	2 RoK	B1404	55,25	0,8035	1 647 160	107 840	1 755 000	31 765	41 576	3 465	753
plan fyra	2 RoK	B1405	50,62	0,7362	1 509 127	175 873	1 685 000	33 287	38 092	3 174	753
plan fyra	2 RoK	B1406	61,64	0,8964	1 837 664	307 336	2 145 000	34 799	46 384	3 865	753
plan fem	2 RoK	B1501	53,48	0,7778	1 594 391	330 609	1 925 000	35 995	40 244	3 354	753
plan fem	2 RoK	B1502	55,61	0,8087	1 657 893	267 107	1 925 000	34 616	41 847	3 487	753
plan fem	2 RoK	B1503	55,25	0,8035	1 647 160	337 840	1 985 000	35 928	41 576	3 465	753
plan fem	2 RoK	B1504	55,25	0,8035	1 647 160	252 840	1 900 000	34 389	41 576	3 465	753
plan fem	2 RoK	B1505	50,62	0,7362	1 509 127	235 873	1 745 000	34 473	38 092	3 174	753
plan fem	2 RoK	B1506	61,64	0,8964	1 837 664	347 336	2 185 000	35 448	46 384	3 865	753
plan sex	2 RoK	B1601	53,48	0,7778	1 594 391	365 609	1 960 000	36 649	40 244	3 354	753
plan sex	2 RoK	B1602	55,61	0,8087	1 657 893	307 107	1 965 000	35 335	41 847	3 487	753
plan sex	2 RoK	B1603	55,25	0,8035	1 647 160	377 840	2 025 000	36 652	41 576	3 465	753
plan sex	2 RoK	B1604	55,25	0,8035	1 647 160	287 840	1 935 000	35 023	41 576	3 465	753
plan sex	2 RoK	B1605	50,62	0,7362	1 509 127	270 873	1 780 000	35 164	38 092	3 174	753
plan sex	2 RoK	B1606	61,64	0,8964	1 837 664	387 336	2 225 000	36 097	46 384	3 865	753
plan sju	2 RoK	B1701	53,48	0,7778	1 594 391	400 609	1 995 000	37 304	40 244	3 354	753
plan sju	2 RoK	B1702	55,61	0,8087	1 657 893	347 107	2 005 000	36 055	41 847	3 487	753
plan sju	2 RoK	B1703	55,25	0,8035	1 647 160	417 840	2 065 000	37 376	41 576	3 465	753
plan sju	2 RoK	B1704	55,25	0,8035	1 647 160	322 840	1 970 000	35 656	41 576	3 465	753
plan sju	2 RoK	B1705	50,62	0,7362	1 509 127	305 873	1 815 000	35 855	38 092	3 174	753
plan sju	2 RoK	B1706	61,70	0,8973	1 839 453	425 547	2 265 000	36 710	46 429	3 869	753
plan åtta	4 RoK	B1801	90,01	1,0863	2 227 000	1 123 000	3 350 000	37 218	56 211	4 684	625
plan åtta	3 RoK	B1802	73,04	0,9846	2 018 376	646 624	2 665 000	36 487	50 945	4 245	698
plan åtta	2 RoK	B1803	50,72	0,7376	1 512 108	337 892	1 850 000	36 475	38 167	3 181	753
plan åtta	2 RoK	B1804	61,63	0,8963	1 837 366	467 634	2 305 000	37 401	46 377	3 865	753
plan nio	4 RoK	B1901	94,14	1,1362	2 329 183	1 020 817	3 350 000	35 585	58 790	4 899	625
plan nio	3 RoK	B1902	84,91	1,1446	2 346 389	703 611	3 050 000	35 920	59 225	4 935	698

H Lägenhetsförteckning

BOA/LOA KVILBÄCKEN K2

Våning	Typ	Nr	Area	Andelstal %	Insats	Upplättelse-avgift	Summa insats och Upplättelseavgift	Pris/kvm	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift/kvm
entréplan	2 Rok	C1001	47,51	0,6909	1 416 409	78 591	1 495 000	31 467	35 751	2 979	753
entréplan	1 Rok	C1002	38,54	0,5791	1 187 160	62 840	1 250 000	32 434	29 955	2 497	778
entréplan	2 Rok	C1003	43,75	0,6362	1 304 312	110 688	1 415 000	32 343	32 922	2 743	753
entréplan	1 Rok	C1004	42,42	0,6374	1 306 677	68 323	1 375 000	32 414	32 982	2 748	778
plan ett	4 Rok	C1101	95,99	1,1585	2 374 955	700 045	3 075 000	32 035	59 946	4 995	625
plan ett	2 Rok	C1102	52,62	0,7652	1 568 752	126 248	1 695 000	32 212	39 597	3 300	753
plan ett	2 Rok	C1103	51,60	0,7504	1 538 343	211 657	1 750 000	33 915	38 829	3 236	753
plan två	4 Rok	C1201	95,95	1,1580	2 373 966	741 034	3 115 000	32 465	59 921	4 993	625
plan två	2 Rok	C1202	52,42	0,7623	1 562 790	172 210	1 735 000	33 098	39 446	3 287	753
plan två	2 Rok	C1203	51,60	0,7504	1 538 343	251 657	1 790 000	34 690	38 829	3 236	753
plan tre	4 Rok	C1301	95,95	1,1580	2 373 966	781 034	3 155 000	32 882	59 921	4 993	625
plan tre	2 Rok	C1302	52,42	0,7623	1 562 790	212 210	1 775 000	33 861	39 446	3 287	793
plan tre	2 Rok	C1303	51,60	0,7504	1 538 343	291 657	1 830 000	35 465	38 829	3 236	753
plan fyra	4 Rok	C1401	95,95	1,1580	2 373 966	821 034	3 195 000	33 299	59 921	4 993	625
plan fyra	2 Rok	C1402	52,42	0,7623	1 562 790	252 210	1 815 000	34 624	39 446	3 287	753
plan fyra	2 Rok	C1403	51,60	0,7504	1 538 343	331 657	1 870 000	36 240	38 829	3 236	753
plan fem	4 Rok	C1501	95,95	1,1580	2 373 966	861 034	3 235 000	33 715	59 921	4 993	625
plan fem	2 Rok	C1502	52,62	0,7652	1 568 752	286 248	1 855 000	35 253	39 597	3 300	753
plan fem	2 Rok	C1503	51,60	0,7504	1 538 343	371 657	1 910 000	37 016	38 829	3 236	753
plan sex	4 Rok	C1601	95,95	1,1580	2 373 966	901 034	3 275 000	34 132	59 921	4 993	625
plan sex	2 Rok	C1602	52,42	0,7623	1 562 790	332 210	1 895 000	36 150	39 446	3 287	753
plan sex	2 Rok	C1603	51,60	0,7504	1 538 343	411 657	1 950 000	37 791	38 829	3 236	753
plan sju	2 Rok	C1701	50,14	0,7292	1 494 816	455 184	1 950 000	38 891	37 730	3 144	753
plan sju	2 Rok	C1702	52,05	0,7570	1 551 759	383 241	1 935 000	37 176	39 168	3 264	753
plan sju	2 Rok	C1703	51,60	0,7504	1 538 343	451 657	1 990 000	38 566	38 829	3 236	753
entréplan	2 Rok	D1001	42,66	0,6204	1 271 816	73 184	1 345 000	31 528	32 102	2 675	753
entréplan	2 Rok	D1002	40,79	0,5932	1 216 066	108 934	1 325 000	32 483	30 694	2 558	753
entréplan	1 Rok	D1003	40,28	0,6052	1 240 757	34 243	1 275 000	31 653	31 318	2 610	778
entréplan	3 Rok	D1004	70,05	0,9443	1 935 750	314 250	2 250 000	32 120	48 860	4 072	698
entréplan	2 Rok	D1005	43,75	0,6362	1 304 312	70 688	1 375 000	31 429	32 922	2 743	753
plan ett	2 Rok	D1101	54,60	0,7940	1 627 782	187 218	1 815 000	33 242	41 087	3 424	753
plan ett	2 Rok	D1102	44,95	0,6537	1 340 086	109 912	1 450 000	32 258	33 825	2 819	753
plan ett	1 Rok	D1103	40,28	0,6052	1 240 757	59 243	1 300 000	32 274	31 318	2 610	778
plan ett	3 Rok	D1104	70,47	0,9499	1 947 357	402 643	2 350 000	33 348	49 153	4 096	698
plan ett	2 Rok	D1105	44,11	0,6415	1 315 045	149 955	1 465 000	33 212	33 193	2 766	753
plan två	2 Rok	D1201	54,53	0,7930	1 625 695	219 305	1 845 000	33 835	41 034	3 419	753
plan två	2 Rok	D1202	43,01	0,6546	1 341 876	133 124	1 475 000	32 770	33 870	2 823	753
plan två	1 Rok	D1203	40,28	0,6052	1 240 757	84 243	1 325 000	32 895	31 318	2 610	778
plan två	3 Rok	D1204	70,55	0,9510	1 949 567	425 433	2 375 000	33 664	49 209	4 101	698
plan två	2 Rok	D1205	44,11	0,6415	1 315 045	174 955	1 490 000	33 779	33 193	2 766	753
plan tre	2 Rok	D1301	54,53	0,7930	1 625 695	249 305	1 875 000	34 385	41 034	3 419	753
plan tre	2 Rok	D1302	44,94	0,6536	1 339 790	160 210	1 500 000	33 378	33 817	2 818	753
plan tre	1 Rok	D1303	40,28	0,6052	1 240 757	109 243	1 350 000	33 515	31 318	2 610	778
plan tre	3 Rok	D1304	70,55	0,9510	1 949 567	450 433	2 400 000	34 018	49 209	4 101	698
plan tre	2 Rok	D1305	44,11	0,6415	1 315 045	199 955	1 515 000	34 346	33 193	2 766	753
plan fyra	4 Rok	D1401	105,03	1,2676	2 598 620	901 380	3 500 000	33 324	65 591	5 466	625
plan fyra	4 Rok	D1402	100,77	1,2162	2 493 221	981 779	3 475 000	34 484	62 931	5 244	625
plan fyra	2 Rok	D1403	55,95	0,8137	1 668 029	206 971	1 875 000	33 512	42 102	3 509	753
plan fem	3 Rok	D1501	80,10	1,0797	2 213 471	481 529	2 695 000	33 645	55 870	4 656	698
plan fem	3 Rok	D1502	78,76	1,0617	2 176 441	448 559	2 625 000	33 329	54 935	4 578	698
plan fem	1 Rok	D1503	38,66	0,5809	1 190 856	204 144	1 395 000	36 084	30 058	2 505	778
plan sex	3 Rok	D1601	80,27	1,0820	2 218 168	531 832	2 750 000	34 259	55 988	4 666	698
plan sex	3 Rok	D1602	76,51	1,0313	2 114 265	535 735	2 650 000	34 636	53 366	4 447	698
SUMMA			7153,17 m²	100,0000	205 000 000	38 515 000	243 515 000	34 043	5 174 362	431 197	723

Följande kostnader belastar bostadsrättsinnehavarna direkt genom eget abonnemang eller motsvarande:

- Inre underhåll av lägenheten
- Hushållssol
- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
- Garageplats
- Uppmätt egen förbrukning av varmvatten
- Bredband
- Telefon



2015110901282

I Ekonomisk prognos, kr

	År 1 2017	År 2 2018	År 3 2019	År 4 2020	År 5 2021	År 6 2022	År 11 2027
Årsavgifter	5 174 362	5 226 106	5 278 367	5 331 150	5 384 462	5 438 306	5 715 715
Garageuthyrning 44 platser, netto	400 400	408 408	416 576	424 908	433 406	442 074	488 085
Summa	5 574 762	5 634 514	5 694 943	5 756 058	5 817 868	5 880 380	6 203 800
Drift och underhåll	-1 788 250	-1 824 015	-1 860 495	-1 897 705	-1 935 659	-1 974 372	-2 179 867
Summa	-1 788 250	-1 824 015	-1 860 495	-1 897 705	-1 935 659	-1 974 372	-2 179 867
Driftnetto	3 786 512	3 810 499	3 834 448	3 858 353	3 882 208	3 906 008	4 023 933
Finansiella kostnader							
Lån	89 415 000	88 520 850	87 626 700	86 732 550	85 838 400	84 944 250	80 473 500
Ränta	-1 913 481	-1 894 346	-1 875 211	-1 856 077	-1 836 942	-1 817 807	-1 722 133
Summa	-1 913 481	-1 894 346	-1 875 211	-1 856 077	-1 836 942	-1 817 807	-1 722 133
Avskrivningar	-1 161 150	-1 181 150	-1 181 150	-1 181 150	-1 181 150	-1 181 150	-1 181 150
Resultat	691 881	735 002	778 086	821 126	864 117	907 051	1 120 650
Avsättning fond yttre underhåll	-362 205	-365 827	-369 486	-373 181	-376 912	-380 681	-400 100
Amortering	-894 150	-894 150	-894 150	-894 150	-894 150	-894 150	-894 150
Betalnetto	978 881	1 022 002	1 065 086	1 108 126	1 151 117	1 194 051	1 407 650



2015110901283

J Känslighetsanalys, kr

	År 1 2017	År 2 2018	År 3 2019	År 4 2020	År 5 2021	År 6 2022	År 11 2027
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Utbetalningar	4 595 881	4 653 191	4 629 857	4 647 932	4 666 751	4 686 329	4 796 150
Motsvarar årsavgift i genomsnitt kr/kvm	643	651	647	650	652	655	671
Beräknad med ökad låneränta + 1 %							
Låneränta	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%
Utbetalningar	5 490 031	5 497 720	5 506 124	5 515 257	5 525 135	5 535 772	5 600 885
Motsvarar årsavgift i genomsnitt kr/kvm	768	769	770	771	772	774	783
Beräknad med ökad årlig inflation + 1 %							
Årlig inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utbetalningar	4 595 881	4 653 191	4 671 350	4 690 255	4 709 921	4 730 363	4 844 766
Motsvarar årsavgift i genomsnitt kr/kvm	643	651	653	656	658	661	677

Analysen visar hur förändrad räntenivå respektive inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovning sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att snitträntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen ökat med en procentenhet per år, från 2 % till 3 %. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Göteborg 2015-11-04

Bostadsrättsföreningen Kvällebacksparken

 Dag Bergäng

 Mats Öjersjö

 Annika Pålsson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken (org nr 769620-9068).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

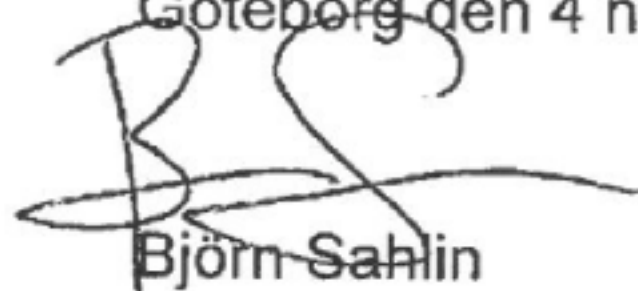
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsinformation (Infotorg)
Köpeavtal fastighet
Entreprenadavtal
Aktieöverlåtelseavtal
Finansieringslöfte Handelsbanken
Garanti
Uppdragsavtal Husman Hagberg
Projektbeskrivning
Revers

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

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

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

Göteborg den 4 november 2015



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

2015110901285

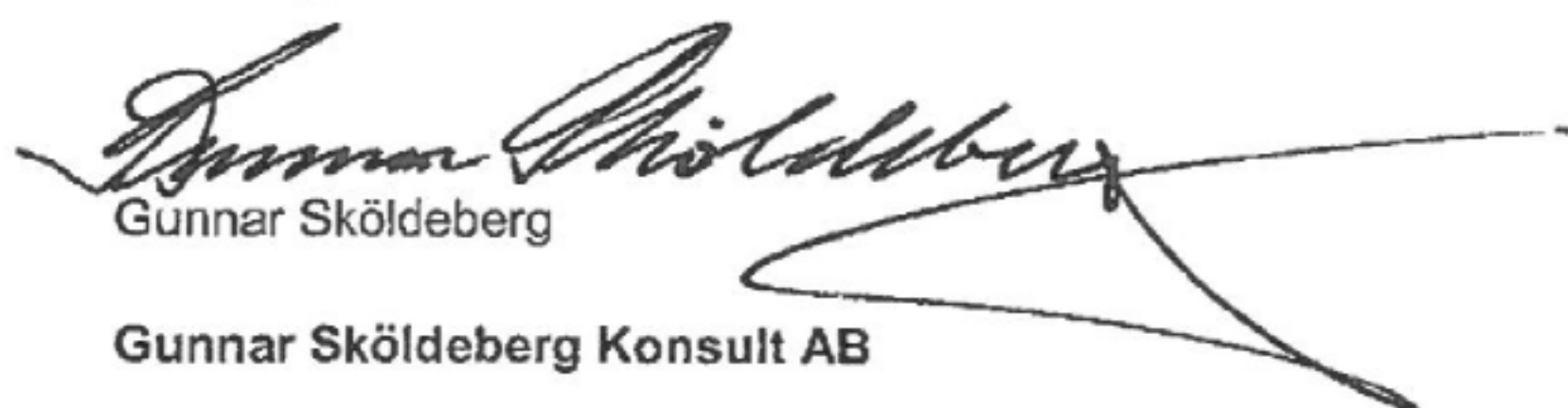
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Kvillebäcksparken (769620-9068)** i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

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

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

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

Göteborg 2015-11-05



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid kalkylens bedömande:

- Registreringsbevis, 3 st
- Föreningsstadgar, även justerade under registrering
- Bolagsordning
- Protokoll extra stämmor, 2 st
- Fastighetsdatautdrag, 2 st
- Prospekt
- Ansökan om lagfart och inteckning
- Lagfartsfaktura
- Mäklaravtal
- Köpeavtal, fastigheten
- Aktieöverlåtelseavtal
- Garantiförbindelse
- Låneoffert
- Entreprenadavtal
- Garagekostnadskalkyl
- Momsavdragsunderlag

2015110901286

Ytterligare underlag som varit tillgängligt vid den ekonomiska planens bedömning;

- Beställningshandling
- Fastighetsdatautdrag
- Tillägg till entreprenadavtal
- Låneoffert
- Revers

