

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSGÅRDEN 1

ORG NR: 769637-2841

HALMSTAD KOMMUN

NYPRODUKTION

Göteborg den 16 / 12 / 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSGÅRDEN 1

Jonas Skingley

Staffan Hillberg

Josefine Storm

Martin Skoglund

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B.	NYCKELTAL	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5-7
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E.	FINANSIERINGSPLAN	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8-11
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	12-13
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	14
I.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16	15
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16	16
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stadsgården 1, med säte i Göteborgs kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2019-03-06, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Procreate nr 2 Ekonomisk förening uppför ett flerbostadshus på fastigheten Halmstad Biskopen 5. Byggnaden omfattar totalt 63 bostadslägenheter samt 53 garageplatser. Föreningen disponerar om 34 p-platser. Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom fusion.

Långfristiga lån för Brf Stadsgården 1 beräknas bli placerade enligt offert från Danske Bank.

Byggnationen utförs på totalentreprenad av Procreate Fastigheter nr 3 AB som totalentreprenör åt Procreate nr 2 Ekonomisk förening, org.nr 769636-7692. Genom fusion har den ekonomiska föreningen uppgått i Brf Stadsgården 1. Registrerat 2021-12-01.

Brf Stadsgården 1, 769637-2841, har förvärvat samtliga andelar i Procreate nr 2 Ekonomisk förening, 769636-7692, vari fastigheten Halmstad Biskopen 5 utgör enda tillgång.

Säljare av Procreate nr 2 Ekonomisk förening var Procreate Fastigheter nr 1 AB, 559155-0032, AF Förvaltning Gbg AB, 556707-2367 och Hamngatan Finans SPV1 AB, 559154-8846.

Procreate Fastigheter nr 1 AB, 559155-0032, förbinder sig att erlagga fastighetsskatt för Brf Stadsgården 1 fram till och med fastställt värdeår.

AF Förvaltning Göteborg AB, 556707-2367, garanterar att förvärva ej upplåtna bostäder samt erlagga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske.

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 på andelsöverlåtelseavtal och uppdragsavtal med Procreate 2 Ekonomisk förening.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2021.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär andelsöverlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen. I det fall bostadsrättsföreningen avyttrar fastigheten, eller del därav, kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är 200 844 000 kronor (anskaffningskostnad exkl likviditetsreserv).

Avskrivning sker utifrån en rak avskrivningsplan på 120 år med 1 402 561 kr per år för fastighetens byggnad.

AF Projektutveckling AB, 556668-7009, garanterar att slutlig anskaffningskostnad för Brf Stadsgården 1 inte kommer att överstiga 200 919 000 kronor inkl likviditetsreserv.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under januari 2022 efter att denna ekonomiska plan blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Inflyttning kommer att ske löpande under 2 veckor med start vecka 20, 2022.

Vid denna plans upprättande är projektet färdigställt till ca 85 %.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningsvärde ca	51 347 kr/m ²
Lån	13 000 kr/m ²
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift, ca	38 347 kr/m ²
Årsavgift (exkl bredband/ IP-tel/ TV bas och hushållsel)	750 kr/m ²
Driftskostnad	328 kr/m ²
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv, ca	192 kr/m ²
Avsättning underhållsfond	40 kr/m ²
Fondavsättning samt amortering (sparande)	170 kr/m ²

Individuella abonnemang

Bredband/ IP-telefoni/TV, ca	230-250 kr/mån/lgh
Hushållsel, ca	350-450 kr/lgh/mån

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Halmstad Biskopen 5																										
Adress:	Skånegatan 60 C, 302 38 Halmstad Skånegatan 60 D, 302 38 Halmstad																										
Bostadsarea:	3913 m ²																										
Tomtareal:	2775 m ²																										
Byggnadens utformning:	Flerbostadshus i 5 resp 6 plan och garage.																										
Antal lägenheter:	63 bostadsrätter																										
Parkeringsplatser:	Garaget hyrs ut till Stadsgården Parkering AB (559196-3474) där föreningsmedlemmar kan hyra garageplatser. Samtliga lägenheter över 60 kvm garanteras P-plats fram till tecknande av upplåtelseavtal, därefter kösystem. Om inte parkeringsnormen uppfylls av föreningsmedlemmar, kan Stadsgården Parkering AB hyra ut överskjutande platser till andra än föreningsmedlemmar. Enligt avtal skall parkeringsbolaget dock ställa sådan garanterad plats till förfogande senast tre månader från en skriftlig förfrågan om hyra av plats från någon boende i fastigheten.																										
Byggår:	2020-22																										
Upplåtelseform:	Äganderätt																										
Gällande detaljplan:	2018-01-09 1380K-P2018/1 (Flygaregatan, Kv Bonden, Byrån, del av Biskopen m fl).																										
Taxeringsvärde:	<table><tr><td></td><td>Bostäder</td><td>Lokaler</td><td>Tot värde</td></tr><tr><td>Mark:</td><td>17 600 000 kr</td><td>0 kr</td><td>17 600 000 kr</td></tr><tr><td>Byggnad:</td><td>88 000 000 kr</td><td>2 977 000 kr</td><td>90 977 000 kr</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>105 600 000 kr</td><td>2 977 000 kr</td><td>108 577 000 kr</td></tr></table>				Bostäder	Lokaler	Tot värde	Mark:	17 600 000 kr	0 kr	17 600 000 kr	Byggnad:	88 000 000 kr	2 977 000 kr	90 977 000 kr	Totalt	105 600 000 kr	2 977 000 kr	108 577 000 kr								
	Bostäder	Lokaler	Tot värde																								
Mark:	17 600 000 kr	0 kr	17 600 000 kr																								
Byggnad:	88 000 000 kr	2 977 000 kr	90 977 000 kr																								
Totalt	105 600 000 kr	2 977 000 kr	108 577 000 kr																								
Värdeår:	2022																										
Datum för beslut startbesked:	2020-08-07 (BN 2019-001391)																										
Inflyttning:	Ettappvis inflyttning med ett par dagars mellanrum under veckorna 20-21, 2022.																										
Fastighetsrättsliga åtgärder:	<table><tr><td>Klyvning Anläggningsåtgärd</td><td>2020-10-28</td><td>1380K-2020/30</td></tr><tr><td>Anläggningsåtgärd</td><td>2021-01-12</td><td>1380K-2020/91</td></tr></table>			Klyvning Anläggningsåtgärd	2020-10-28	1380K-2020/30	Anläggningsåtgärd	2021-01-12	1380K-2020/91																		
Klyvning Anläggningsåtgärd	2020-10-28	1380K-2020/30																									
Anläggningsåtgärd	2021-01-12	1380K-2020/91																									
Rättigheter/servitut:	<table><tr><td>Vattenledningar</td><td>Last</td><td>Officialservitut</td><td>1380K-2020/30.1</td></tr><tr><td>Värmeledningar</td><td>Last</td><td>Officialservitut</td><td>1380K-2020/30.2</td></tr><tr><td>Tillträde</td><td>Förmån</td><td>Officialservitut</td><td>1380K-2020/30.3</td></tr><tr><td>Tillträde</td><td>Last</td><td>Officialservitut</td><td>1380K-2020/30.4</td></tr><tr><td>Grundläggning</td><td>Last</td><td>Officialservitut</td><td>1380K-2020/30.5</td></tr><tr><td>Spillvattenledningar</td><td>Last</td><td>Officialservitut</td><td>1380K-2020/30.6</td></tr></table>			Vattenledningar	Last	Officialservitut	1380K-2020/30.1	Värmeledningar	Last	Officialservitut	1380K-2020/30.2	Tillträde	Förmån	Officialservitut	1380K-2020/30.3	Tillträde	Last	Officialservitut	1380K-2020/30.4	Grundläggning	Last	Officialservitut	1380K-2020/30.5	Spillvattenledningar	Last	Officialservitut	1380K-2020/30.6
Vattenledningar	Last	Officialservitut	1380K-2020/30.1																								
Värmeledningar	Last	Officialservitut	1380K-2020/30.2																								
Tillträde	Förmån	Officialservitut	1380K-2020/30.3																								
Tillträde	Last	Officialservitut	1380K-2020/30.4																								
Grundläggning	Last	Officialservitut	1380K-2020/30.5																								
Spillvattenledningar	Last	Officialservitut	1380K-2020/30.6																								
Gemensamhetsanläggningar	Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter. <u>Halmstad Biskopen GA:1</u> Gårdsytor, förgårdsmark, gästparkering, bullerskärm, drän- och dagvattenledningar, belysning, undercentral och soprum. Andel: 61 Halmstad Biskopen 5 39 Halmstad Biskopen 6 Anläggningsåtgärd: 2020-10-28, akt 1380K-2020/30. <u>Halmstad Biskopen GA:2</u> Andelstalen avser utförande och drift. Andel: 62 Halmstad Biskopen 2 5 Halmstad Biskopen 5 4 Halmstad Biskopen 6 Anläggningsåtgärd: 2021-01-12, akt 1380K-2020/91.																										

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Elcentral med jordfelsbrytare. Kommunalt VA-nät.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme med vattenburen radiatoruppvärmning, golvvärme i badrum.
Ventilation:	FTX
Internet:	Öppen fiber till fastigheten. Varje hushåll står för sitt abonnemang av telefon, TV och internet.
Belysning:	Belysning i allmänna utrymmen styrs av närvarodetektorer.
Avfall:	Miljörum och intelligande återvinningsstation.
Parkering:	Föreningen hyr ut garaget till Stadsgården Parkering AB. Garaget inrymmer totalt 53 garageplatser, varav Brf Stadsgården 1 disponerar 34 garageplatser och Brf Stadsgården 2 disponerar övriga 19 platser. Uthyrningen sker i mån av plats. På hyra av garageplats tillkommer moms. Stadsgården Parkering AB hyr ut garageplatserna som parkeringsanläggning för att användas till uppställningsplats och bolaget kan upplåta i andra hand i egenskap av parkeringsbolag. Om inte garanterade platser är uthyrda, har parkeringsbolaget rätt att hyra ut överskjutande platser utanför den ovan angivna kretsen hyrestagare. Parkeringsbolaget ställer dock garanti på plats till förfogande senast tre månader från en skriftliga förfrågan om hyra av plats från någon boende eller verksam i någon av föreningarna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	Byggnaden består av 5 resp 6 vån.
Grundläggning:	Platsgjuten källare och garage, källarväggar av prefabricerad betong
Stomme:	Betong
Trapphus entré:	2 st trapphus med hiss, varav ett trapphus med loftgång.
Takkonstruktion:	Fackverkstakstolar av trä, med bärande limträbalkar
Fasader:	Skärmtegel och cederspånsfasad
Plåtarbeten	Lackad plåt
Balkonger:	Betong
Loftgångar/takterrass:	Betong. På översta loftgången uppreglat trallgolv.
Väggar:	Bärande väggar av prefabricerad betong samt innerväggar av gips.
Dörrar:	Entrédörrar i trapphus av lackad aluminium. Dörrar till allmänna utrymmen utförs som målade ståldörrar. Lägenhetsdörrar utförs som trädörrar. Inneryddor släta vita.
Fönster:	Träfönster med aluminiumutsida.
Ventilation:	FTX
Trädgård:	Gräsytor, asfalt, betongplattor, buskar och träd.
Parkering:	P-platser i garage samt besöksparkering på markplan.
Förråd:	Cykelförråd i källare och på innergården. Lägenhetsförråd i källare.

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Stadsgården 1 består av ett flerbostadshus innehållande 63 lägenheter.

Rum	Väggar	Golv	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Målad	Klinker och träparkett ek grå mattlack, 3-stav	Målat	Klädstång med överskåp alt kapphylla
Kök	Målat Stänkskydd likt bänkskiva	Träparkett ek grå, mattlack, 3-stav	Målat	Kylskåp, frysskåp alt kyl/frys Spishäll, inbyggnadsugn Kolfilterfläkt Diskmaskin Bänkskivor av sten + rostfri bänk och diskho.
Vardagsrum	Målat	Träparkett ek grå, mattlack, 3-stav	Målat	
Sovrum	Målat	Träparkett ek grå, mattlack, 3-stav	Målat	
WC/Badrum	Kakel	Klinker	Målat	Wc, takdusch, duschvägg kommod/tvättställ, tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin
Uteplatser		Betongplattor		
Källarförråd	Gallerväggar	Betong		
Oisolerat förråd på loftgång	Träpanel	Betong eller betongplattor		

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Förvärvskostnad

Likviditetsreserv, kassa år 1	75 000 kr
Förvärv av andelar i ekonomisk förening	200 844 000 kr
Summa beräknad slutkostnad	<u>200 919 000 kr</u>

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	50 869 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	150 050 000 kr
Summa Finansiering	<u>200 919 000 kr</u>

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter (inkl moms i förekommande fall), år 1

Årsavgifter ¹⁾	2 934 750 kr
Hysesintäkter enl avtal med Stadsgården Parkering AB (53 p-platser) exkl moms	349 800 kr
Summa årsavgifter	3 284 550 kr
Ingående kassa	75 000 kr

Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa år 1 **3 359 550 kr**

Individuella abonnemang:

Bredband/ IP-telefoni/ TV, beräknas till ca 230-250 kr/ lgh/ mån.
Anslutning till bredband/ IP-telefoni finns i varje lägenhet.
Resp bostadsrättshavare tecknar individuellt abonnemang för bredband/ IP-telefoni/ TV.
Hushållsel beräknas till 350-450 kr/ mån/ lgh.
Ovanstående beräknade uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Övrig information:

Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra 34 p-platser i garage genom hyresavtal med Stadsgården Parkering AB.
Övriga 19 p-platser är allokerade för medlemmarna i Brf Stadsgården 2. Moms utgår på p-platserna.
En prel beräkning av hyreskostnad per p-plats är ca 800 kr/mån inkl moms.

Not 1) Årsavgifter är baserat på andelstal.
Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning (exkl ev tillval).
I årsavgiften ingår värme, kall- och varmvatten.

Lägenhetssammanställning, 63 lgh.

Lägnr	Vän	Vän.plan enl LM 2)	BOA (m ²) 3)	Antal Rum och Kök (RoK)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Total insats inkl upplåt.avg (kr)	Andelstal	Arsavgift 1) (kr)	Månads- avgift (kr)
11:1001	1	10	69	3 RoK	2 040 121	359 879	2 400 000	1,7634	51 751	4 313
11:1002	1	10	43	2 RoK	1 251 553	398 447	1 650 000	1,0989	32 250	2 688
11:1003	1	10	53	2 RoK	1 574 149	425 851	2 000 000	1,3545	39 751	3 313
11:1004	1	10	41	2 RoK	1 206 748	293 252	1 500 000	1,0478	30 750	2 563
12:1001	1	10	50	2 RoK	1 496 487	303 513	1 800 000	1,2778	37 500	3 125
12:1002	1	10	66	2 RoK	1 977 394	222 606	2 200 000	1,6867	49 500	4 125
12:1003	1	10	29	1 RoK	860 256	439 744	1 300 000	0,7411	21 749	1 812
1001 etage	1-2	10	158	5 RoK	4 599 980	20 020	4 620 000	4,0378	118 499	9 875
1002 etage	1-2	10	104	4 RoK	3 073 623	626 377	3 700 000	2,6578	78 000	6 500
1003 etage	1-2	10	104	5 RoK	3 073 623	651 377	3 725 000	2,6578	78 000	6 500
1004 etage	1-2	10	104	6 RoK	3 073 623	651 377	3 725 000	2,6578	78 000	6 500
1005	1	10	62	2 RoK	1 816 096	73 904	1 890 000	1,5845	46 501	3 875
11:1101	2	11	72	3 RoK	2 153 627	346 373	2 500 000	1,8400	53 999	4 500
11:1102	2	11	55	2 RoK	1 630 902	419 098	2 050 000	1,4056	41 251	3 438
11:1103	2	11	53	2 RoK	1 574 149	475 851	2 050 000	1,3545	39 751	3 313
11:1104	2	11	41	2 RoK	1 215 709	334 291	1 550 000	1,0478	30 750	2 563
12:1101	2	11	71	2 RoK	2 123 757	176 243	2 300 000	1,8145	53 251	4 438
12:1102	2	11	35	1 RoK	1 042 463	357 537	1 400 000	0,8945	26 251	2 188
12:1103	2	11	35	1 RoK	1 042 463	357 537	1 400 000	0,8945	26 251	2 188
12:1104	2	11	50	2 RoK	1 493 500	356 500	1 850 000	1,2778	37 500	3 125
11:1201	2	11	62	2 RoK	1 816 096	383 904	2 200 000	1,5845	46 501	3 875
11:1201	3	12	72	3 RoK	2 153 627	446 373	2 600 000	1,8400	53 999	4 500
11:1202	3	12	55	2 RoK	1 630 902	469 098	2 100 000	1,4056	41 251	3 438
11:1203	3	12	53	2 RoK	1 574 149	525 851	2 100 000	1,3545	39 751	3 313
11:1204	3	12	41	2 RoK	1 215 709	384 291	1 600 000	1,0478	30 750	2 563
12:1201	3	12	71	2 RoK	2 120 770	279 230	2 400 000	1,8145	53 251	4 438
12:1202	3	12	35	1 RoK	1 042 463	407 537	1 450 000	0,8945	26 251	2 188
12:1203	3	12	35	1 RoK	1 042 463	407 537	1 450 000	0,8945	26 251	2 188
12:1204	3	12	50	2 RoK	1 496 487	403 513	1 900 000	1,2778	37 500	3 125

1) Årsavgift: Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning (exkl tillval).

2) Enl Lantmäteriets instruktioner för lägenhetsnumrering.

3) BOA uppmätt på ritning.

Lägenhetssammansättning, 63 lgh, forts.

Lägnr	Vän	Vän.plan enl LM 2)	BOA (m ²) 3)	Antal Rum och Kök (RoK)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Total insats inkl upplåt.avg (kr)	Andelstal	Arsavgift 1) (kr)	Månads- avgift (kr)
1201	3	12	78	3 RoK	2 329 860	570 140	2 900 000	1,9934	58 501	4 875
1202	3	12	55	2 RoK	1 624 928	575 072	2 200 000	1,4056	41 251	3 438
1203	3	12	55	2 RoK	1 624 928	575 072	2 200 000	1,4056	41 251	3 438
1204	3	12	55	2 RoK	1 624 928	575 072	2 200 000	1,4056	41 251	3 438
1205	3	12	62	2 RoK	1 816 096	483 904	2 300 000	1,5845	46 501	3 875
11:1301	4	13	72	3 RoK	2 153 627	546 373	2 700 000	1,8400	53 999	4 500
11:1302	4	13	55	2 RoK	1 630 902	519 098	2 150 000	1,4056	41 251	3 438
11:1303	4	13	53	2 RoK	1 574 149	575 851	2 150 000	1,3545	39 751	3 313
11:1304	4	13	41	2 RoK	1 215 709	434 291	1 650 000	1,0478	30 750	2 563
12:1301	4	13	71	2 RoK	2 120 770	129 230	2 250 000	1,8145	53 251	4 438
12:1302	4	13	35	1 RoK	1 042 463	457 537	1 500 000	0,8945	26 251	2 188
12:1303	4	13	35	1 RoK	1 042 463	457 537	1 500 000	0,8945	26 251	2 188
12:1304	4	13	50	2 RoK	1 496 487	453 513	1 950 000	1,2778	37 500	3 125
1301	4	13	78	3 RoK	2 317 912	682 088	3 000 000	1,9934	58 501	4 875
1302	4	13	55	2 RoK	1 624 928	625 072	2 250 000	1,4056	41 251	3 438
1303	4	13	55	2 RoK	1 624 928	625 072	2 250 000	1,4056	41 251	3 438
1304	4	13	55	2 RoK	1 624 928	625 072	2 250 000	1,4056	41 251	3 438
1305	4	13	62	2 RoK	1 816 096	583 904	2 400 000	1,5845	46 501	3 875
11:1401	5	14	101	4 RoK	3 019 857	1 330 143	4 350 000	2,5811	75 749	6 312
11:1402	5	14	80	3 RoK	2 401 548	1 048 452	3 450 000	2,0445	60 001	5 000
11:1403	5	14	41	2 RoK	1 215 709	784 291	2 000 000	1,0478	30 750	2 563
12:1401	5	14	71	2 RoK	2 120 770	219 230	2 340 000	1,8145	53 251	4 438
12:1402	5	14	35	1 RoK	1 042 463	507 537	1 550 000	0,8945	26 251	2 188
12:1403	5	14	35	1 RoK	1 042 463	507 537	1 550 000	0,8945	26 251	2 188
12:1404	5	14	50	2 RoK	1 496 487	503 513	2 000 000	1,2778	37 500	3 125

1) Årsavgift: Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning (exkl tillval).

2) Enl Lantmäteriets instruktioner för lägenhetsnumrering.

3) BOA uppmätt på ritning.

Lägenhetssammansättning, 63 lgh, forts.

Lägnr	Vän	Vän.plan enl LM 2)	BOA (m ²) 3)	Antal Rum och Kök (RoK)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Total insats inkl upplåt.avg (kr)	Andelstal	Arsavgift 1) (kr)	Månads- avgift (kr)
1401	5	14	78	3 RoK	2 317 912	782 088	3 100 000	1,9934	58 501	4 875
1402	5	14	55	2 RoK	1 624 928	675 072	2 300 000	1,4056	41 251	3 438
1403	5	14	55	2 RoK	1 624 928	675 072	2 300 000	1,4056	41 251	3 438
1404	5	14	55	2 RoK	1 624 928	675 072	2 300 000	1,4056	41 251	3 438
1405	5	14	62	2 RoK	1 816 096	683 904	2 500 000	1,5845	46 501	3 875
12:1501	6	15	126	4 RoK	3 763 620	1 186 380	4 950 000	3,2200	94 499	7 875
12:1502 Entrésolplan	6	15	74	2 RoK	2 207 393	1 392 607	3 600 000	1,8911	55 499	4 625
1501	6	15	117	4 RoK	3 467 907	1 282 093	4 750 000	2,9900	87 749	7 312
1502	6	15	87	3 RoK	2 598 690	1 201 310	3 800 000	2,2234	65 251	5 438
Antal lgh	63		3913		116 104 690	33 945 310	150 050 000	100,0000	2 934 750	

1) Årsavgift: Andelstalen är en funktion mellan lägenhets BOA och lägenhets utrustning (exkl tillval).

2) Enl Lantmäteriets instruktioner för lägenhetsnumrering.

3) BOA uppmätt på ritning.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån	712 166 kr
Avskrivning	1 402 561 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	2 114 727 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	8 478 167	3 mån	1,15	97 499	84 782	182 281
Lån 2	8 478 167	1 år	1,25	105 977	84 782	190 759
Lån 3	8 478 167	2 år	1,30	110 216	84 782	194 998
Lån 3	8 478 167	3 år	1,40	118 694	84 782	203 476
Lån 4	8 478 167	4 år	1,50	127 173	84 782	211 955
Lån 5	8 478 167	5 år	1,80	152 607	84 782	237 389
Summa	50 869 000		1,40	712 166	508 690	1 220 856

1 Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3 Räntor enligt offert med räntemarginal på ca 0,31 %-enheter.

4 Rak amorteringsplan med 1 % amortering per år. Rak amorteringstid 100 år.

Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)

Arskostnad

Fastighetsskötsel yttre skötsel, städning inkl teknisk förvaltning	360 000 kr
Ekonomisk förvaltning	120 000 kr
Styrelsearvode	30 000 kr
Revision	30 000 kr
Värme	270 000 kr
Vatten	255 000 kr
Gemensam elförbrukning	55 000 kr
Sophämtning	60 000 kr
Hissar	7 000 kr
Försäkring	50 000 kr
Löpande underhåll	15 000 kr
Summa driftskostnader	1 252 000 kr
Fastighetsskatt p-platser i garage	29 770 kr
Summa fastighetsskatt	29 770 kr

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT

1 281 770 kr

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
Individuella abonnemang för bredband/ IP-telefoni.

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader

3 396 497 kr

Enl nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Övriga finansiella poster**Årskostnad****Benämning**

Amortering

508 690 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (40 kr/m²)

156 520 kr

Summa beräknade finansiella poster**665 210 kr**

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

827 154 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en rak avskrivningsplan på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I EKONOMISK PROGNOOS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter								
Arsavgift kr/m ²	2 934 750	2 993 445	3 053 314	3 114 380	3 176 688	3 240 201	3 577 444	3 949 787
Övriga intäkter	750	765	780	796	812	828	914	1 009
Hysesintäkter garageplatser enl avtal, 53 st	349 800	356 796	363 932	371 211	378 635	386 207	426 404	470 785
Summa intäkter	3 284 550	3 350 241	3 417 246	3 485 591	3 555 303	3 626 409	4 003 848	4 420 572
Driftskostnader	1 281 770	1 307 405	1 333 554	1 360 225	1 387 429	1 415 178	1 562 470	1 725 094
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	128 796
Fastighetsskatt garageplatser	29 770	30 365	30 973	31 592	32 224	32 868	36 289	40 067
Summa	29 770	30 365	30 973	31 592	32 224	32 868	36 289	168 862
Kapitalkostnader								
Räntor	712 166	705 044	697 923	690 801	683 679	966 511	915 642	864 773
Avskrivningar	1 402 561	1 402 561	1 402 561	1 402 561	1 402 561	1 402 561	1 402 561	1 402 561
Summa kostnader	3 426 267	3 445 376	3 465 010	3 485 179	3 505 893	3 817 118	3 916 963	4 161 290
Årets resultat¹	-141 717	-95 135	-47 764	412	49 409	-190 710	86 885	259 282
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	156 520	159 650	162 843	166 100	169 422	172 811	190 797	210 655
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	156 520	316 170	479 014	645 114	814 536	987 347	1 904 647	2 917 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-141 717	-95 135	-47 764	412	49 409	-190 710	86 885	259 282
Årets avskrivning	1 402 561	1 402 561	1 402 561	1 402 561	1 402 561	1 402 561	1 402 561	1 402 561
Kassaflöde före finansieringsverksamheten								
Likviditetsreserv	1 260 844	1 307 426	1 354 797	1 402 973	1 451 970	1 211 851	1 489 446	1 661 843
Amorteringar	75 000	-508 690	-508 690	-508 690	-508 690	-508 690	-508 690	-508 690
Årets kassaflöde inkl likviditetsreserv år 1	827 154	798 736	846 107	894 283	943 280	703 161	980 756	1 153 153
Ack kassabehållning inkl. fondavsättning	983 674	1 782 410	2 628 517	3 522 800	4 466 080	5 169 241	9 508 855	15 177 505
Läneskuld	50 869 000	50 360 310	49 851 620	49 342 930	48 834 240	48 325 550	45 782 100	43 238 650

Förutsättningar:

Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Rak amortering 508 690 kr/år, amorteringstid 100 år.

Medelränta år 1-5 är 1,4 % och år 6-16 är 2,0 %.

Kommunal fastighetsavgift: för år 2022 gäller 1 519 kr/lgh (uppräknat till År 16: 128 796 kr)

Fastighetsskatt 1% på garageplatser enl beräknat taxeringsvärde

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig årsavgift, per m²:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	750	765	780	796	812	828	914	1 009
Antagen räntenivå + 1%	880	894	908	922	937	952	1 031	1 120
Antagen räntenivå + 2%	1 010	1 022	1 035	1 048	1 061	1 075	1 148	1 230
Antagen räntenivå - 1%	620	636	653	670	687	705	797	899
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	750	769	788	808	828	849	961	1 094
Antagen inflationsnivå + 2%	750	773	796	820	845	870	1 012	1 191
Antagen inflationsnivå - 1 %	750	761	773	784	796	808	871	936

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - 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 skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Stadsgården 1, org.nr. 769637-2841, Göteborg kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan daterad 2021-12-16, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

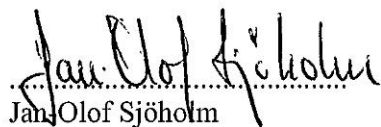
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm den 29 december 2021


Jan Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg daterat 2021-12-29 för Bostadsrättsföreningen Stadsgården 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2021-12-01
Föreningens Stadgar registrerade, 2021-11-10
Lantmäterimyndigheten. Underrättelse om avslutad förrättning, 2020-09-25
Fastighetsfakta för Halmstad Biskopen 5, 2021-11-29
Utdrag Halmstad Biskopen GA:1, 2021-10-14
Utdrag Halmstad Biskopen GA:2, 2021-10-14
Överlåtelseavtal andelar, 2021-08-25
Entreprenadkontrakt mellan Procreate Nr 2 EF och
Procreate Fastigheter nr 3 AB, 2020-04-24
Situationsplan
Ritningar
Avtal om parkeringsfriköp, 2019-06-17
Hyresavtal avseende hyresgarage, 17 juni
Offert finansiering, 2021-09-29
Offert ekonomisk förvaltning, 2021-11-08
Offert teknisk förvaltning, 2021-11-08
Garanti likviditetsreserv, 2021-12-16
Beräkning av taxeringsvärde för bostad och 53 p-platser i garage