

Brf Lindholmskajen, Göteborgs kommun

Organisationsnummer 769630-8431

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LINDHOLMSKAJEN
GÖTEBORGS KOMMUN**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1 och nyckeltal	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-11
G. Ekonomisk prognos	sid. 12
H. Känslighetsanalys	sid. 13
I. Särskilda förhållanden	sid. 14

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen, Göteborgs kommun, org. nr. 769630-8431, registrerades hos Bolagsverket 2015-10-01. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen har uppfört 2 hus med 67 lägenheter och två lokaler, inom fastigheten Lindholmen 41:1 i Göteborgs kommun. 28 st garageplatser finns möjligt att hyra för föreningens medlemmar i samfällighetens garage.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena kvartal 3, 2016. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske ca 2 månader innan den planerade inflyttningen vecka 38, 39, 41, 42 och 43 under 2018.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr respektive 600 000 kr för utvalda lägenheter där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten

I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

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

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

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

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lindholmen 41:1
Adress	Lindholmshamnen 32-38 (bostäder) Lindholmshamnen 30 samt 40 (lokaler)
Tomtareal	Ca 1895 m ² , förrättning pågår
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA	ca 3696 m ²
Antal parkeringsplatser	28 st i samfällighetens garage

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 67 lägenheter inrymda i två flerbostadshus i 4-6 våningar. Bostadshusen pålas och grundläggs med platta på mark. Hisschakt, trapphus, bjälklag, källare samt lägenhetsavskiljande väggar utförs i betong. Ytterväggarna är utförda som utfackningsväggar med luftat skivmaterial som fasadbeklädnad. Innerväggar av gips. Prefabricerade trappor med cementmosaik och fönster i trä/aluminium. Pulpettak med sedum samt installation av solceller.

Uppvärmning sker med fjärrvärme via golvvärme i lägenheterna. TV- tele- och bredbandsuttag finns i lägenheterna och lokalerna. Ventilation med FTX- system, kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna och lokalerna. Hushållselen bekostas av bostadsrätthavaren och lokalhyresgästen som debiteras efter förbrukning.

Beslutet om godkänt bygglov är daterat 2016-10-18. Fastigheten innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Teknikrum, cykelförråd, barnvagnsförråd, miljörum samt lägenhetsförråd finns i fastighetens källare.

Nedkast till sopsug uppförs på fastigheten i nära anslutning till husen.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

1. Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning för sopsug.
2. Föreningens medlemmar kommer även ha möjlighet att hyra garageplatser (28 st) i garaget via samfällighetsförening. Resultatet från den uthyrningen kommer procentuellt tillfalla de föreningar som ingår i samfälligheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	4-6 våningar
Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Innerväggar av gips
Stomkomplettering:	Utfackningsväggar med stomme av trä, invändigt klädd med gips, isolering av mineralull. Ytskikt av skivmaterial.
Yttertak:	Pulvertak med sedum. Takpapp under solceller.
Balkonger:	Eluttag och belysning.
Uteplatser:	Uteplatser beläggs med trätrall. Eluttag och belysning.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av Alu/trä.
Fönsterbänkar:	Natursten
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat abonnemang med Telia om Triple Play, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemang för digital-TV, bredbandstelefonti och bredband.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme och vattenburen golvvärme. Varm och kallvatten mäts för respektive lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk ventilation med från- och tilluftaggregat (FTX) med återvinning.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Hall	Ekparkett,	Målad vit Sockel ek	Betong Målad vit	Garderobers enligt ritning.
Kök	Ekparkett.	Målad vit Sockel ek Stänkskydd vit 100*300	Betong Målad vit	Bänkskiva i laminat, spis med glaskeramikhäll, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn. Belysningsarmatur med eluttag under väggskap. Fönsterbänk i natursten.
WC/dusch/tvätt	Klinker ljus kulör 150*150	Kakel vitt 200*500 200x200 kakel när det endast är wc.	Målat	Golvstående wc-stol, plan 10, vägghängd wc-stol övriga plan. Tvättställ med kommod i vitt utförande, spegelskap ovan kommod med belysning och eluttag. Handdukstork kombinerad vatten/el. Duschvägg med duschdörrar. Belysningsarmatur i tak. Tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum	Ekparkett	Målad vit Sockel ek	Betong Målad vit	Fönsterbänk i natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målad vit Sockel ek	Betong Målad vit	Garderobers enligt ritning. Fönsterbänk i natursten.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.
En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på köpekontrakt och entreprenadkontrakt. (inkl mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	302 465 000
Avgår ingående moms lokaler	-1 700 000
Startkassa	200 000
Summa kronor	300 965 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 107 000 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 3 488 000 :- för lokaldelen

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr respektive 600 000 kr för utvalda lägenheter. För att möjliggöra att de minskade kapitalutbetalningarna i föreningen endast kommer de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalutbetalningar för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 400 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetssammansättningen. Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalutbetalningar för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningens kostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalutbetalningar och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Finansieringsplan

Lån	Belopp kr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 kr	Amortering, år 1*** kr
Lån 1, andelstal 1	12 800	Pantbrev	3 år	1,47	188	64
Lån 2, andelstal 1	12 800	Pantbrev	4 år	1,74	223	64
Lån 3, andelstal 1	13 295	Pantbrev	5 år	2,01	267	66
Lån 1, andelstal 2*	19 200	Pantbrev	4 år	1,74	334	192
Summa lån	58 095				1 012	386
Insatser	221 870					
Upplåtelseavgifter**	21 000					
Summa finansiering	300 965					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna ekonomiska plan.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år. Med en bedömd amortering om 0,5% år 1 för andelstal 1 och 1 % år 1 för andelstal 2.

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

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	1 012 000	
Avskrivningar**	1 702 000	2 714 000

Driftkostnader inkl. moms i förkommande fall

Fastighetsskötsel, städ/lokalvård mm	270 000	
Driftkostnad hissar	25 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	225 000	
Uppvärmning av byggnader. (Fjärrvärme)	180 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	220 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	270 000	
Förbrukning fastighetsel (exkl. hushållsel)*	155 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	179 000	
Sophämtning utöver sopsug	40 000	
Måttjänst	20 000	
<u>Avgifter till gemensamhetsanläggningar och servitut</u>		
GA inkl sopsug	70 000	
		<u>1 654 000</u>

Underhåll

Löpande underhåll	100 000	100 000
-------------------	---------	---------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar		
Föreningens fastighetsunderhåll		
Ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter boarea, enligt föreningens stadgar	111 000	111 000

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	60 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)	85 000	
Försäkringar	30 000	175 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostads/hus Lokaler***	35 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	35 000
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		<u>Kronor 4 789 000</u>

* Önskar bostadsrättsinnehavaren utökat utbud, utöver föreningens fastighetsavtal, erlägger varje bostadsrättshavare direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 302 465 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 98 275 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2019 - 2034.

Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter * 2 727 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 445 000
 Debitering hushållsel 270 000

Övriga intäkter

Hyror, lokaler (2st) Uppskattad intäkt för lokaler om 111 m² samt 57 m² (exkl moms och fastighetsskatt) 319 000
 Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler 35 000

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 3 796 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ** Kronor -993 000

KASSAFLÖDE *** Kronor 434 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna kostnadskalkyl drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

*** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 111 000 kr
 och dels en marginal för ev höjningar på ränta/fastighetsskattel alternativt en extra amortering på 323 000 kr

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift 65 712 kr per m² lgh och loft (ex LOA)
 Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea 15 718 kr per m² lgh och loft (ex LOA)
 Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar, administration, tappvatten och hushållsel 537 kr per m² lgh och lokal
 Uppskattat driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning, såsom tappvatten och hushållsel 185 kr per m² lgh och lokal
 Kassaflöde plus extra utrymme för amortering/ränteökning 205 kr per m² BOA
 Avsättning till underhållsfond + amortering 134 kr per m² BOA
 Anskaffningsvärdet kronor per kvadratmeter 81 430 kr per m² lgh och loft (ex LOA)
 Årsavgift kronor per kvadratmeter 738 kr per m² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	678 000		678 000	
Amortering av lån avseende andelstal 1			194 000	
Avskrivning	1 702 000	2 380 000		872 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	1 654 000		1 654 000	
Löpande underhåll	100 000		100 000	
Avsättningar till yttre underhåll	111 000		111 000	
Administration	175 000		175 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	35 000	2 075 000	35 000	2 075 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	334 000		334 000	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		334 000	192 000	526 000
Summa kostnader respektive utbetalningar		4 789 000		3 473 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		2 201 000		2 201 000
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		526 000		526 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	445 000		445 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetskatt avseende dessa	354 000		354 000	
Debitering hushållsel	270 000		270 000	
Intäktsräntor, netto	0	1 069 000	0	1 069 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		3 796 000		3 796 000
Bokföringsmässigt resultat		-993 000		
Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering, ev ökning av räntor/fastighetsskötsel mm				323 000

* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt räntenivån för detta lån.

F. Redovisning av lägenheter upplärna med bostadsrätt
Lägenhetsföreskrifning vid bebyggelse enligt grundbalkens artiklar

Hus nummer	Lägenhets- nummer	Lägenhets- Antal	Väntings- plan	Area m ² BOA	Area m ² BIA	LOFT	Andelstal		Inkomst (ändelstal 1)	Upplysnings- avgift**	Årsavgift		Total årsavgift exkl. vatten och el	Total andelsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten***	Preliminär avgift för husställe****
							Andelstal 1	%			Andelstal 2	%				
1A	1001	1	1	27	12		0,7406	1,5625	1 795 000	300 000	16 301	8 219	18 520	2 045	280	170
1A	1002	1	1	25	10		0,6924	1,5625	1 875 000	500 000	15 240	8 219	23 459	1 955	260	160
1A	1003	1	1	25	11		0,6442	1,5625	1 975 000	300 000	14 179	8 219	22 398	1 867	240	190
1B	1001	1	1	30	18		0,9130	1,5625	2 275 000	300 000	17 894	8 219	26 113	2 176	310	190
1B	1002	1	1	23	11		0,6442	1,5625	2 075 000	300 000	14 179	8 219	22 398	1 867	240	150
1B	1003	1	1	30	18		0,9130	1,5625	2 275 000	300 000	17 894	8 219	26 113	2 176	310	190
1B	1004	1	1	35	21		0,9335	1,5625	2 175 000	300 000	20 546	8 219	28 765	2 397	350	220
1B	1005	1	1	35	21		0,9335	1,5625	2 175 000	300 000	20 546	8 219	28 765	2 397	350	220
1C	1001	1	1	29	11		0,6442	1,5625	2 175 000	300 000	14 179	8 219	22 398	1 867	240	150
1A	1101	1	2	72			1,9647	1,5625	3 450 000	300 000	43 245	8 219	51 462	4 289	730	450
1A	1102	1	2	71			1,9406	1,5625	3 650 000	300 000	42 715	8 219	50 932	4 244	720	440
1B	1101	1	2	53			2 RKB	1,5625	2 850 000	300 000	31 375	8 219	39 594	3 300	530	330
1B	1102	1	2	50			1 RKB	1,5625	1 690 000	300 000	17 639	8 219	25 858	2 155	300	190
1B	1103	1	2	61			2 RKB	1,5625	3 450 000	300 000	55 621	8 219	43 840	3 653	610	370
1C	1101	1	2	53			2 RKB	1,5625	2 850 000	300 000	31 375	8 219	39 594	3 300	530	330
1C	1102	1	2	92			4 RKB	1,5625	6 050 000	300 000	55 386	8 219	63 605	5 300	940	570
1A	1201	1	3	53			2 RKB	1,5625	2 850 000	300 000	31 375	8 219	39 594	3 300	530	330
1A	1202	1	3	30			1 RKB	1,5625	1 690 000	300 000	17 639	8 219	25 858	2 155	300	190
1A	1203	1	3	60			2 RKB	1,5625	3 050 000	300 000	35 091	8 219	43 310	3 609	600	360
1B	1201	1	3	72			3 RKB	1,5625	3 650 000	300 000	43 245	8 219	51 462	4 289	730	450
1B	1202	1	3	72			3 RKB	1,5625	3 650 000	300 000	43 245	8 219	51 462	4 289	730	450
1C	1201	1	3	55			2 RKB	1,5625	3 050 000	300 000	31 375	8 219	39 594	3 300	530	330
1C	1202	1	3	92			4 RKB	0,0000	6 150 000	600 000	55 386	0	53 386	4 616	940	570
1A	1301	1	4	70			5 RKB	1,5625	3 650 000	300 000	42 180	8 219	50 399	4 200	720	440
1A	1302	1	4	69			5 RKB	1,5625	3 850 000	300 000	41 650	8 219	49 869	4 156	710	430
1B	1301	1	4	52			2 RKB	1,5625	2 950 000	300 000	30 845	8 219	39 064	3 255	520	320
1B	1302	1	4	29			1 RKB	1,5625	1 690 000	300 000	17 108	8 219	25 327	2 111	290	180
1B	1303	1	4	60			2 RKB	1,5625	3 550 000	300 000	35 091	8 219	43 310	3 609	600	360
1C	1301	1	4	51			2 RKB	1,5625	3 050 000	300 000	30 312	8 219	38 531	3 211	520	310
1C	1302	1	4	90			4 RKB	1,5625	6 250 000	300 000	54 325	8 219	62 544	5 212	920	560
1A	1401	1	5	51			2 RKB	1,5625	2 850 000	300 000	30 312	8 219	38 531	3 211	520	310
1A	1402	1	5	28			1 RKB	1,5625	1 690 000	300 000	16 576	8 219	24 795	2 066	280	170
1A	1403	1	5	58			2 RKB	1,5625	3 150 000	300 000	34 027	8 219	42 246	3 521	580	350
1B	1401	1	5	69			5 RKB	1,5625	3 650 000	300 000	41 650	8 219	49 869	4 156	710	430
1B	1402	1	5	69			5 RKB	1,5625	3 950 000	300 000	41 650	8 219	49 869	4 156	710	430
1C	1401	1	5	51			2 RKB	1,5625	3 150 000	300 000	30 312	8 219	38 531	3 211	520	310
1C	1402	1	5	88			4 RKB	1,5625	6 950 000	300 000	59 262	8 219	61 481	5 123	900	550
1A	1501	1	6	36			5 RKB	1,5625	4 650 000	300 000	50 674	8 219	58 893	4 908	860	520
1A	1502	1	6	49			2 RKB	1,5625	3 050 000	300 000	29 251	8 219	37 470	3 123	500	300
1B	1501	1	6	68			2 RKB	1,5625	3 950 000	300 000	39 336	8 219	47 555	3 963	670	410
1B	1502	1	6	68			2 RKB	1,7872	4 150 000	600 000	39 336	0	39 336	3 278	670	410
1C	1501	1	6	50			2 RKB	1,5625	3 550 000	300 000	29 782	8 219	38 001	3 167	510	310
1C	1502	1	6	86			3 RKB	1,5625	6 650 000	300 000	50 674	8 219	58 893	4 908	860	520

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt
Lägenhetsförteckning vid beaktning enligt grundbalkens 17:1

Husnummer	Lägenhets- nummer	Ändr. pän	Ändr. m ² BIA	Ändr. m ² BIA LOFI	Lägenhets- beskrivning	Andelsdel 1	Andelsdel 2	Inkomst (andelsdel 1)	Uppplåtnings- avgift	Ärsavgift andelsdel 1 exkl. värten och el	Ärsavgift andelsdel 2	Total årsavgift andelsdel 2 exkl. värten och el	Total månadsavgift andelsdel 2 exkl. värten och el	Preminäravgift för värten**	Preminäravgift för hushållsavgift
2A	1001	1	23	11	1 RKL	0,6442	1,5625	2 175 000	300 000	14 179	8 219	22 398	1 867	240	150
2A	1002	1	23	11	1 RKL	0,6442	1,5625	1 575 000	300 000	14 179	8 219	22 398	1 867	240	150
2B	1001	1	30	18	1 RKL	0,8130	1,5625	2 275 000	300 000	17 894	8 219	26 113	2 176	310	190
2B	1002	1	22	11	1 RKL	0,6442	1,5625	2 075 000	300 000	14 179	8 219	22 398	1 867	240	150
2B	1005	1	48	27	2 RKL	1,3050	1,5625	2 675 000	300 000	28 725	8 219	36 942	3 079	490	300
2B	1004	1	29	13	1 RKL	0,7889	1,5625	1 675 000	300 000	17 364	8 219	25 583	2 132	300	180
2B	1005	1	21	15	1 RKL	0,5960	1,5625	1 575 000	300 000	13 118	8 219	21 337	1 778	250	140
2A	1101	1	2	66	2 RKB	1,7389	1,5625	3 650 000	300 000	38 273	8 219	46 492	3 874	650	400
2A	1102	1	2	79	3 RKB	2,1335	0,0000	4 150 000	600 000	46 938	0	46 938	3 913	800	490
2A	1103	1	2	52	2 RKB	1,4014	1,5625	2 450 000	300 000	30 845	8 219	39 064	3 255	520	320
2B	1101	1	2	52	2 RKB	1,4014	1,5625	2 850 000	300 000	30 845	8 219	39 064	3 255	520	320
2B	1102	1	2	80	3 RKB	2,1376	1,5625	3 950 000	300 000	47 489	8 219	55 708	4 642	810	490
2B	1103	1	2	66	2 RKB	1,7389	1,5625	3 150 000	300 000	38 273	8 219	46 492	3 874	650	400
2A	1201	1	3	103	4 RKB	2,7817	1,5625	6 650 000	300 000	61 225	8 219	69 444	5 787	1 010	630
2A	1202	1	3	82	4 RKB	2,2753	1,5625	5 250 000	300 000	50 079	8 219	58 298	4 858	850	520
2B	1201	1	3	51	2 RKB	1,3772	1,5625	2 550 000	300 000	30 312	8 219	38 531	3 211	520	310
2B	1202	1	3	69	3 RKB	1,8923	1,5625	3 950 000	300 000	41 650	8 219	49 869	4 156	710	430
2B	1203	1	3	63	2 RKB	1,6667	1,5625	3 250 000	300 000	36 684	8 219	44 903	3 742	620	380
2A	1301	1	4	113	5 RKB	3,0227	1,5625	7 650 000	300 000	66 530	8 219	74 749	6 229	1 130	690
2A	1302	1	4	28	1 RKB	0,7331	1,5625	1 690 000	300 000	16 376	8 219	24 795	2 066	280	170
2A	1303	1	4	50	2 RKB	1,3331	1,5625	2 650 000	300 000	29 782	8 219	38 001	3 167	510	310
2B	1301	1	4	50	2 RKB	1,3331	1,5625	3 250 000	300 000	29 782	8 219	38 001	3 167	510	310
2B	1302	1	4	73	3 RKB	1,9888	1,5625	4 450 000	300 000	43 773	8 219	51 992	4 333	740	450
2B	1303	1	4	66	2 RKB	1,7389	1,5625	3 450 000	300 000	38 273	8 219	46 492	3 874	650	400
					Diff	0,0001		0			-16	-16			
					GT lgh			221 870 000 kr	21 000 000 kr	2 201 000 kr	526 000 kr	2 727 000 kr	227 251 kr	37 083 kr	22 500 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, U = uterplats, F = franssk balkong, L = Loft. Med rum räknas även avskjuren del av vandringsrum etc.

Uterplats till lägenheter i markplan upplåtna ej med bostadsrätt men däremot med nyttjanderätt och skötselansvar av yrskick enligt stadgar.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelsdel 2 skett enligt följande: styrelsens stadgar van berorade av den upplåtningsavgift bosättningshavaren erlägger vid upplåelsen av lägenheten.

Ärsavgifter avseende andelsdel 2 betor därmed av hur stor del av lägenhetens andel av föreningens årliga avseende andelsdel 2 som betalas av i form av upplåtningsavgift.

** Styrelsen har beslutat om att utta upplåtningsavgift på 300 000 och 600 000 kr/lägenhet.

*** Kostnaden för kall- och varmvatten samt hushålls- är uppkostad utifrån anslagen om förbrukning och taxa.

Verdiga bostadsdebiter av bostadsstyrelsen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kkr	1 012	1 006	997	991	983	1 256	1 467	1 382
amortering	kkr	386	401	416	433	448	465	564	684
<i>Avskrivning****</i>	kkr	1 702	1 702	1 702	1 702	1 702	1 702	1 702	1 702
<i>Driftskostnader*</i>	kkr	1 654	1 687	1 721	1 755	1 790	1 826	2 016	2 226
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kkr	111	113	115	118	120	123	135	149
<i>Underhållskostnader</i>									
Löpande underhåll*	kkr	100	102	104	106	108	110	122	135
<i>Övriga kostnader</i>									
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr	35	36	36	37	38	39	43	168
Övrigt, administration*	kkr	175	179	182	186	189	193	213	236
Summa utbetalningar och avsättning	kkr	3 473	3 524	3 571	3 626	3 677	4 012	4 561	4 979
SUMMA KOSTNADER	kkr	4 789	4 824	4 857	4 894	4 931	5 249	5 698	5 997
Intäkter									
Bor, årsavgifter enligt avsnitt E,	kkr	2 727	2 782	2 837	2 894	2 952	3 011	3 324	3 670
Bor, årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E***	kr/m ² , år	738	753	768	783	799	815	899	993
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	1 069	1 090	1 112	1 134	1 157	1 180	1 303	1 439
SUMMA INTÄKTER	kkr	3 796	3 872	3 949	4 028	4 109	4 191	4 627	5 109
Bokföringsmässigt resultat	kkr	-993	-952	-908	-866	-822	-1 058	-1 071	-888
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr	434	461	493	520	552	301	202	279
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr	634	1 095	1 588	2 109	2 660	2 962	4 704	6 177
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr	111	224	340	457	578	700	1 351	2 069
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kkr	386	787	1 203	1 636	2 084	2 549	5 164	8 336
Ränteantagande									
Inflationsantagande		1,74%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2019 - 2034.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per BOA lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år. Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 302 465 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 98 275 000 kr. Föreningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
(Genomsnittsbetopp i kr/BOA)									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	738	753	768	783	799	815	899	993
2. Antagen räntenivå + 1 %	kr/m ²	895	913	931	950	969	988	1091	1205
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1052	1073	1095	1117	1139	1162	1283	1416
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	581	592	604	616	629	641	708	782
Antagen räntenivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	738	760	783	806	830	855	992	1150
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	738	767	798	830	863	898	1092	1329
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	738	745	753	760	768	775	815	857

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

1,74% motsvarande snitträntan enligt kostnadskalkyl

Antagen inflationsnivå

2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.

2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader samt amortering för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

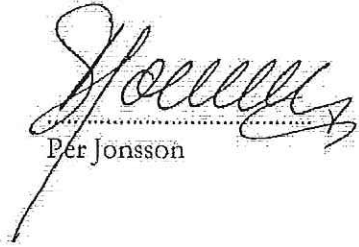
Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlagger vid upplåtelsen av lägenheten.

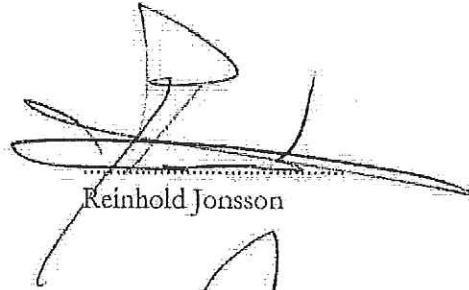
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningat.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring gällande lösöre. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Göteborg 2018-04-16

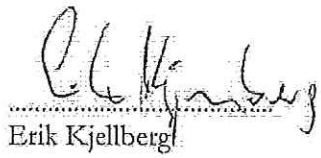
Brf Lindholmskajen



Per Jonsson



Reinhold Jonsson



Erik Kjellberg



Klas Rudhag

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lindholmskajen med org.nr 769630-8431, får härmed avge följande intyg.

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

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 67 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

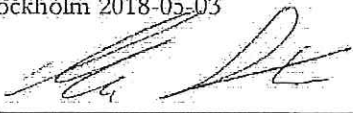
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.


Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

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

Stockholm 2018-05-03


Maximilian Stea
Jur.kand
Gar-Bo Besiktning AB


Per Bnyall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-04-16

Stadgar för Brf Lindholmskajen registrerade 2016-12-15

Registreringsbevis för Brf Lindholmskajen

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Lindholmskajen avseende förvärv av samt uppförande av 67 lägenheter på fastigheten Lindholmen 41:1, Göteborg stad dat. 2016-08-30

Köpekontrakt avseende fastigheten Lindholmen 41:1 tecknat mellan Markutveckling AB och Brf Lindholmskajen, Göteborg stad dat. 2016-08-30

Offert gällande finansiering av Brf Lindholmskajen dat. 2016-05-04 samt uppdaterade räntor dat. 2018-04-27

Bygglov dat. 2016-10-14

Startbesked dat. 2016-10-18

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Brf WJ