

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Grönskan, organisationsnummer 769636-2701
Borås Kommun, Västra Götalands län

Huvudrubrik

A	Allmänt
B	Fastighetsbeskrivning
C	Byggnadsbeskrivning, kortfattad
D	Preliminär Anskaffningskostnad
E	Preliminär Finansiering
F	Beräknade kostnader, år 1
G	Beräknade intäkter, år 1
H	Lägenhetsredovisning och andelstal
I	Ekonomisk prognos med känslighetsanalys
J	Nyckeltal
K	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
Bilagor	1-5
Bilagor:	Intyg från intygsgivare Ekonomisk prognos, bilaga 2 Känslighetsanalys bilaga 3-5

Li
se
a

A. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Grönskan, som har sitt säte i Borås kommun och som är registrerad hos Bolagsverket, 2018-04-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Beräkningarna av föreningens driftkostnader och kapitalkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under september 2018.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3 § har denna kostnadskalkyl upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grönskan för föreningens framtida verksamhet.

Förhandsavtal beräknas att tecknas med start under oktober, 2018, efter det att denna kostnadskalkyl granskats och blivit godkänd av två stycken av Boverket godkända intygsgivare, samt att Bolagsverket givit sitt tillstånd att ta emot förskottsbetalning. Säkerhet för inbetalda förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen kommer att lämnas.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna, och inflyttning, beräknas ske under kv 4, 2020, efter det att slutkostnaden redovisats på en extra föreningsstämma då byggnationen är färdigställd samt att en Ekonomisk plan upprättats och blivit godkänd av två stycken av Boverket godkända intygsgivare och dessutom blivit registrerad hos Bolagsverket. Slutbetalning av insatser och upplåtelseavgifter görs vid tillträdet av respektive lägenhet då även slutbesiktningen utförts och blivit godkänd.

Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB och Järngrinden Projektutveckling AB garanterar solidariskt att förvärva osålda lägenheter.

Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske. Garanten har rätt att anvisa andra bolag som förvärvare.

Byggnationen kommer att utföras av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden AB på totalentreprenad (i enlighet med ABT 06) åt bostadsrättsföreningen. Bygglöv är ansökt 2018-07-09.

Affären genomförs genom att föreningen köper Projekthus 68 AB av Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB och Kopparåsen Invest AB efter det att Projekthus 68 AB blivit ägare av fastigheten varefter bostadsfastigheten överförs till föreningen.

Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en så kallad underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Det noteras att den latent skatteskulden inte kan komma att aktualiseras annat än om föreningen säljer den förvärvade fastigheten och upphör med alla verksamhet.

Föreningen påbörjar byggnationen efter det att 70 % av bostadsrätterna förhandstecknats.

Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i kostnadskalkylen kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening

Fastighetens skattemässiga värde beräknas till 225 678 562 kr varav mark 71 035 587 kr och byggnad 154 642 975 kr.

Swedbank avses, för bostadsrättsföreningen, finansiera projektet långsiktigt.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

B. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning: Göteborg Kålltorp 44:35

Fastighetsadress: Virginsgatan, Göteborg

Fastighetens areal: 3 374 kvm

Taxeringsvärde: Fastigheten beräknas preliminärt få ett totalt
taxeringsvärde av 97 894 061 kr
varav byggnad 70 578 384 kr
varav mark 27 315 677 kr

Rättigheter:	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
	Elledningar och belysningsstolpar	Last	Officialservitut	2017-09-22	1480K-2017F289.1
	Vatten	Last	Ledningsrätt	2017-12-06	1480K-1998F232.3
	Starkström	Last	Ledningsrätt	2017-11-17	1480K-2006F122.1
	Spillvatten	Last	Ledningsrätt	2017-11-17	1480K-2008F207.3

Detaljplan: Kålltorp och Sävenäs, detaljplan för bostäder och skola i Östra kålltorp
Datum 2017-05-31 Akt: 1480K-2-5298

48
8.52
R

C. Byggnadsbeskrivning, kortfattad

Utformning:	4 stycken punkthus.	
Byggnaderna innehåller:	67	st. lägenheter
Bostäder, BOA:	4562,4	kvm (mätmetod SIS SS 21054:2009)
Garage:	27 p-platser i garage 10 p-platser utomhus	
Gemensamma anordningar:	Soprum, lektyr, gräsmattor, gångvägar med utebelysning Cykelförråd, Barnsvagnsförråd, Rullstolsförråd, Lägenhetsförråd i källare samt sutterängplan	

Nedanstående utförande är preliminärt och kan komma att justeras

Konstruktion

Grundläggning: Husstomme och mellanbjälklag i betong. Huskropp placeras ovanpå garage i suterrängplan.
Ytterväggar och tak: Fasader utförs med tegel. Yttertak utförs med bandfalsad plåt, takkupor förekommer.
Innerväggar: Lägenhetsavskiljande väggar i betong. Lättväggar i reglad gips.
Fönster: Energieffektiva fönster med trä på insida och aluminium på utsida, generösa ljusinsläpp. Takfönster typ Velux.
Balkonger, uteplatser: Balkonggolv av betong med pinnaräcken. Uteplatser har plattor på mark.
Lägenhetsdörrar är försedda med nyckellås av försäkringsskäl. Hiss. Entré till garageplan går vi trapphusen rakt ner i garageplan samt separat entré från gatuplan. Motordriven garageport monteras till garage.
Förråd: Förråd i källarplan. Gemensamt barnvagns- och rullstolsförråd i garageplan.

Teknik

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme och frånluftsvärmepump med vattenburet radiatorsystem.
Ventilation: Mekanisk frånluft via centralt frånluftsaggregat med integrerad värmepump samt friskluftsintag placerade i fasad.
El- och VA-anslutning: Kommunalt ledningsnät. Individuell mätning av kallt och varmt vatten i varje lägenhet samt el.
TV/telefon/bredband: Tellas baspaket ingår. TV-kanaler samt telefoni via bredband. Fler kanaler och snabbare bredband kan väljas.
Entréer, port: Porttelefon och ljusautomatik. Portlösningen innehåller beröringsfria nyckellåsare.
Postboxar: Postboxar i trapphusentré, tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Övriga utrymmen: Teknikutrymmen är placerade i garageplan. Frånluftsaggregat placeras på vind, i respektive hus.

Lägenheter

Entrédörr: Trädörrar.
Innerrörrar: Målade innerrörrar.
Fönsterbänkar: Stenmaterial
Rumshöjd: Generell rumshöjd 2,6m. Minimi takhöjd 2,5m
Golv: 3-stavs ekparkett generellt. Badrum har klinker. Vit Träsockel
Vägg och tak: Målade väggar. Kakel i badrum. Vitmålat tak.
Kök: Vita skåpssnickerier, stänkskydd i kakel, bänkskiva i laminat och diskbänk med två hoar.
Diskmaskin, kyl & frys, induktionshäll, inbyggnadsugn samt inbyggnadsmicro.
Badrum: Tvättmaskin och torktumlare i vitt. Spegelskåp, kommod, väggskåp och laminatbänkskiva. Duschblandare och tvättställsblandare.
Hörndusch med glasade duschväggar. Elektrisk handdukstork. Alla badrum har komfortgolvvärme. Kakel på väggar och klinker på golv.
Förvaring i hall och sovrum: Garderober med vita släta luckor. Inredning med hylla samt klädstång.

Handwritten signature and initials.

D. Preliminär Anskaffningskostnad

Preliminär slutlig anskaffningskostnad, netto, efter momsavdrag för produktionskostnad garage:

315 399 000 kr

(Inkl. kostnader för tomt, anslutningar, lagfart, totalentreprenad, föreningsbildning och ekonomisk plan, startfond 100 000 kr m.m.)

E. Finansiering

Bindningstid	Belopp	Ränta* %	Ränta/år	Amort.**/år	Avskrivning ***
3 mån	15 208 000 kr	1,75	266 140 kr	0 kr	
3 år	15 208 000 kr	2,25	342 180 kr	0 kr	
5 år	15 208 000 kr	2,60	395 408 kr	456 240 kr	
Snittränta/kalkylränta, ca:		2,20			
Totalt lån:	45 624 000 kr				
Insatser:	240 000 000 kr				
Upplåtelseavgifter:	29 775 000 kr				
Totalt	315 399 000 kr		1 003 728 kr	456 240 kr	1 894 936

*) Kalkylräntan är ca 0,8 %-enheter högre än lämnad ränteindikation från Swedbank 18-08-28.

Bostadsrättsföreningen Grönskan kan komma att välja andra bindningstider.

**) Amortering 1 % av totalt lån per år.

***) Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde. Avskrivningsunderlaget beräknas preliminärt till ca 227 392 260 kr.

Hela avskrivningen ingår inte i årsavgiften varför ett bokföringsmässigt underskott uppstår som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

K2 regelverket tillämpas.

Handwritten signature and initials:
h 52
8/2

F. Beräknade kostnader, år 1**Kr per kvm BOA**

Räntor och amortering, enligt E:	1 459 968 kr	320 kr
Driftskostnader*, exkl. el och vatten för hushåll samt TV/telefoni/bredband:	1 120 445 kr	246 kr
El och vatten för hushåll:	456 240 kr	100 kr
TV/telefoni/bredband	144 720 kr	32 kr
Fond för yttre underhåll, 90 kr/kvm, tills underhållsplan upprättats:	410 616 kr	90 kr
Fastighetsskatt, parkeringsgarage, preliminärt: (1 % av tax värde)	18 941 kr	4 kr
Kommunal fastighetsavgift:	- kr	- kr
Beräknade kostnader, år 1:	3 610 930 kr	
Avskrivningar :	1 894 936 kr	415 kr
Beräknade kostnader, år 1, inkl avskrivningar (Se huvudrubrik K not 2):	5 505 866 kr	1 207 kr

*) Uppskattade driftskostnader inkl egenägt aktiebolag som svarar för driften av garaget:

Kr per kvm BOA

Ekonomisk förvaltning inkl garage:	145 000	32 kr
Försäkring, inkl. styrelse och ansvar:	62 000	14 kr
Fastighetsskötsel:	275 000	60 kr
Hissar:	35 000	8 kr
Löpande underhåll:	73 445	16 kr
Renhållning:	140 000	31 kr
Vatten/avlopp, exkl. hushållsvatten:	5 000	1 kr
Fjärrvärme, exkl. tappvarmvattenproduktion, hushåll:	205 000	45 kr
Fastighetsel:	130 000	28 kr
Fastighetsuppkoppling och IMD (individuell mätning och debitering)	25 000	5 kr
Övrigt	25 000	5 kr
Driftskostnader, exkl. el och vatten för hushåll:	1 120 445	246 kr

El och vatten, inkl. varmvattenprod hushåll: **	456 240	
TV/telefon/bredband	144 720	
Driftskostnader, totalt:	1 721 405	377 kr

**) (Debiteras separat utöver årsavgiften enl. individuell mätning)

G. Beräknade intäkter, år 1

Årsavgifter, exkl. el och vatten för hushåll:	2 694 293
Preliminära driftkostnader utöver årsavgiften för hushållsel (värme) och vatten:	456 240
TV/telefoni/bredband	144 720
Hyra Garage P-platser (tot 27 platser vakans 3 % hyra 800 kr/månad exkl moms)	251 424
Hyra p-platser utomhus (tot 10 st platser vakans 3 % hyra 552 kr/exkl moms)	64 253
Beräknade intäkter, år 1:	3 610 930 kr

Handwritten signature and initials, possibly 'L. S. Z.' or similar, located in the bottom right corner of the page.

H. Lägenhetsredovisning och andelstal

Enligt bilaga I

I. Ekonomisk prognos

Enligt bilagorna II-V

- Bilaga II:** Grundversionen och grundar sig på lämnad ränteindikation från Swedbank.
Bilaga III-IV: Känslighetsanalyser med 1 resp. 2%-enheter högre ränteläge än grundv., bilaga II.
Bilaga V: Känsligheten vid en inflation på +1%-enhet och bygger på grundversionen, bilaga II.

Vid beräkning av driftskostnader i samtliga bilagor har beaktats en tänkt inflation om 2%
(dock 3% i bilaga V)

J. Nyckeltal

Anskaffningskostnad:	69130 kr/kvm BOA*
Insats och upplåtelseavgift, genomsnittlig:	59130 kr/kvm BOA*
Belåning år 1:	10000 kr/kvm BOA*
Driftskostnad, exkl. el, vatten för hushåll:	246 kr/kvm BOA*
Årsavgift år 1, exkl. el, vatten för hushåll:	591 kr/kvm BOA*/**
Preliminärdeb., år 1, för el, vatten för hushåll:	100 kr/kvm BOA*
Fondavsättning	90 kr/kvm BOA*

*) Kostnad per kvadratmeter bostadsarea.

**) Baserad på grundversionen (Bilaga II).

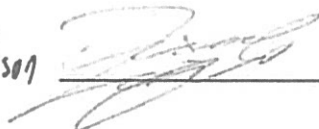
13/1
8658
R

**K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet
och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

- 1) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. Föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll och amorteringar skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och efter verklig förbrukning, se pkt 5, och delas upp i månadsavgifter som skall erläggas i förskott.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna).
Den ökade avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp.
- 3) Individuella tillval av utrustning betalas av respektive köpare, utöver den totala insatsen, direkt till totalentreprenören.
- 4) Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla en hemförsäkring.
Bostadsrättstillägget tecknas kollektivt av föreningen och ingår i årsavgiften.
- 5) Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras enligt individuell mätning för den egna användningen av el, varm- och kallvatten, preliminärt 100 kr/kvm/år.
Respektive bostadsrättshavare påverkar därmed slutkostnaden genom sin egen förbrukning.
- 6) Avgift för kollektiv anslutning Telias 3-play 100/100 Mbps, tv-paket start samt bredbandstelefon i tillkommer med 180 kr/månad utöver årsavgiften. Fler kanaler och snabbare bredband kan väljas till.
- 7) Eventuell bilplats tecknas separat och debiteras utöver årsavgiften 1000 kr/mån inkl. moms i garage, och 690kr/månad inkl moms för utomhusplats. Uthyrning sker genom aktiebolag.
- 8) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där bl. a. bostadsrättshavarnas underhållsansvar framgår.

3/10 den / 2018

Sune Karlsson Sune Karlsson



Daniel Lövgren

Sandra Zangaro
Sandra Zangaro

h
Da

Bilaga I. Lägenhetsredovisning och andelstal

Lägenhet	Plan	Antal rum	Area **, ca (kvm)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse avgift (kr)	Insats + uppl. avgift Totalt (kr)	Årsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Preliminär-debitering utöver årsavgiften / månad för el, vv & kv (kr)*	Telias baspaket för TV/bredband och telefoni (fasta avgiften) kr/månad	Månadsavgift inkl. preliminär-debitering el, vv & kv och TV/telefoni/bredband (kr)*
A-1001	11	2	60,3	1,3217%	3 172 015	177 985	3 350 000 kr	35 610	2 967 kr	503	180	3 650 kr
A-1002	11	3	70	1,5343%	3 682 272	262 728	3 945 000 kr	41 338	3 445 kr	583	180	4 208 kr
A-1003	11	4	90,8	1,9602%	4 776 433	318 567	5 095 000 kr	53 621	4 468 kr	757	180	5 405 kr
A-1101	12	2	51,7	1,1332%	2 719 621	290 379	3 010 000 kr	30 531	2 544 kr	431	180	3 155 kr
A-1102	12	3	70	1,5343%	3 682 272	482 728	4 165 000 kr	41 338	3 445 kr	583	180	4 208 kr
A-1103	12	2	49	1,0740%	2 577 591	382 409	2 940 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
A-1104	12	2	63,5	1,3918%	3 340 347	174 653	3 515 000 kr	37 499	3 125 kr	529	180	3 834 kr
A-1201	13	2	51,7	1,1332%	2 719 621	315 379	3 035 000 kr	30 531	2 544 kr	431	180	3 155 kr
A-1202	13	3	70	1,5343%	3 682 272	507 728	4 190 000 kr	41 338	3 445 kr	583	180	4 208 kr
A-1203	13	2	49	1,0740%	2 577 591	387 409	2 965 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
A-1204	13	2	63,5	1,3918%	3 340 347	199 653	3 540 000 kr	37 499	3 125 kr	529	180	3 834 kr
A-1301	14	2	51,7	1,1332%	2 719 621	340 379	3 060 000 kr	30 531	2 544 kr	431	180	3 155 kr
A-1302	14	3	70	1,5343%	3 682 272	532 728	4 215 000 kr	41 338	3 445 kr	583	180	4 208 kr
A-1303	14	2	49	1,0740%	2 577 591	412 409	2 990 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
A-1304	14	2	63,5	1,3918%	3 340 347	224 653	3 565 000 kr	37 499	3 125 kr	529	180	3 834 kr
A-1401	15	2	51,7	1,1332%	2 719 621	375 379	3 095 000 kr	30 531	2 544 kr	431	180	3 155 kr
A-1402	15	3	70	1,5343%	3 682 272	567 728	4 250 000 kr	41 338	3 445 kr	583	180	4 208 kr
A-1403	15	2	49	1,0740%	2 577 591	447 409	3 025 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
A-1404	15	2	63,5	1,3918%	3 340 347	259 653	3 600 000 kr	37 499	3 125 kr	529	180	3 834 kr
A-1501	16	4	105,2	2,3058%	5 533 930	368 070	5 900 000 kr	62 125	5 177 kr	877	180	6 234 kr
A-1502	16	4	97,5	2,1370%	5 128 880	668 120	5 795 000 kr	57 578	4 798 kr	813	180	5 791 kr
B-1001	10	2	51,7	1,1332%	2 719 621	270 379	2 990 000 kr	30 531	2 544 kr	431	180	3 155 kr
B-1101	11	2	51,7	1,1332%	2 719 621	245 379	2 965 000 kr	30 531	2 544 kr	431	180	3 155 kr
B-1102	11	3	70	1,5343%	3 682 272	262 728	3 945 000 kr	41 338	3 445 kr	583	180	4 208 kr
B-1103	11	5	102,5	2,2466%	5 391 899	503 101	5 895 000 kr	60 531	5 044 kr	854	180	6 078 kr
B-1201	12	2	51,7	1,1332%	2 719 621	270 379	2 990 000 kr	30 531	2 544 kr	431	180	3 155 kr
B-1202	12	3	70	1,5343%	3 682 272	332 728	4 015 000 kr	41 338	3 445 kr	583	180	4 208 kr
B-1203	12	2	49	1,0740%	2 577 591	387 409	2 965 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
B-1204	12	2	65,3	1,4313%	3 435 034	254 968	3 690 000 kr	38 562	3 214 kr	544	180	3 938 kr
B-1301	13	2	51,7	1,1332%	2 719 621	295 379	3 015 000 kr	30 531	2 544 kr	431	180	3 155 kr
B-1302	13	3	70	1,5343%	3 682 272	357 728	4 040 000 kr	41 338	3 445 kr	583	180	4 208 kr
B-1303	13	2	49	1,0740%	2 577 591	412 409	2 990 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
B-1304	13	2	65,3	1,4313%	3 435 034	279 968	3 715 000 kr	38 562	3 214 kr	544	180	3 938 kr
B-1401	14	2	51,7	1,1332%	2 719 621	330 379	3 050 000 kr	30 531	2 544 kr	431	180	3 155 kr
B-1402	14	3	70	1,5343%	3 682 272	392 728	4 075 000 kr	41 338	3 445 kr	583	180	4 208 kr
B-1403	14	2	49	1,0740%	2 577 591	447 409	3 025 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
B-1404	14	2	65,3	1,4313%	3 435 034	314 968	3 750 000 kr	38 562	3 214 kr	544	180	3 938 kr
B-1501	15	4	105,2	2,3058%	5 533 930	516 070	6 050 000 kr	62 125	5 177 kr	877	180	6 234 kr
B-1502	15	4	99,3	2,1765%	5 223 567	371 433	5 595 000 kr	58 641	4 887 kr	827	180	5 894 kr



 L
 SZ
 a

Lägenhet	Plan	Antal rum	Area **, ca (kvm)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse avgift (kr)	Insats + uppl. avgift Totalt (kr)	Årsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Preliminär- debitering utöver årsavgiften / månad för el, vv & kv (kr)*	Tellas baspaket för TV/bredband och telefoni (fasta avgiften) kr/månad	Månadsavgift inkl. preliminär- debitering el, vv & kv och TV/telefoni/br edband (kr)*
C-1001	10	5	100,6	2,2050%	5 291 952	703 048	5 995 000 kr	59 409	4 951 kr	838	180	5 969 kr
C-1101	11	4	90,5	1,9836%	4 760 652	609 348	5 370 000 kr	53 444	4 454 kr	754	180	5 388 kr
C-1102	11	3	69,2	1,5167%	3 640 189	304 811	3 945 000 kr	40 886	3 405 kr	577	180	4 162 kr
C-1103	11	3	66,1	1,4488%	3 477 117	217 883	3 695 000 kr	39 035	3 253 kr	551	180	3 984 kr
C-1201	12	4	90,5	1,9836%	4 760 652	634 348	5 395 000 kr	53 444	4 454 kr	754	180	5 388 kr
C-1202	12	1	31,7	0,6948%	1 667 543	617 457	2 285 000 kr	18 720	1 560 kr	264	180	2 004 kr
C-1203	12	2	49	1,0740%	2 577 591	537 409	3 115 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
C-1204	12	3	66,1	1,4488%	3 477 117	597 883	4 075 000 kr	39 035	3 253 kr	551	180	3 984 kr
C-1301	13	4	90,5	1,9836%	4 760 652	609 348	5 430 000 kr	53 444	4 454 kr	754	180	5 388 kr
C-1302	13	1	31,7	0,6948%	1 667 543	627 457	2 295 000 kr	18 720	1 560 kr	264	180	2 004 kr
C-1303	13	2	49	1,0740%	2 577 591	572 409	3 150 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
C-1304	13	3	66,1	1,4488%	3 477 117	647 883	4 125 000 kr	39 035	3 253 kr	551	180	3 984 kr
C-1401	14	4	105,6	2,3146%	5 554 971	545 029	6 100 000 kr	62 361	5 197 kr	880	180	6 257 kr
C-1402	14	4	100,1	2,1940%	5 265 650	429 350	5 695 000 kr	59 113	4 926 kr	834	180	5 940 kr
D-1001	10	5	100,6	2,2050%	5 291 952	958 048	6 250 000 kr	59 409	4 951 kr	838	180	5 969 kr
D-1101	11	4	90,5	1,9836%	4 760 652	634 348	5 395 000 kr	53 444	4 454 kr	754	180	5 388 kr
D-1102	11	3	69,2	1,5167%	3 640 189	154 811	3 795 000 kr	40 886	3 405 kr	577	180	4 162 kr
D-1103	11	3	66,1	1,4488%	3 477 117	317 883	3 795 000 kr	39 035	3 253 kr	551	180	3 984 kr
D-1201	12	4	90,5	1,9836%	4 760 652	659 348	5 420 000 kr	53 444	4 454 kr	754	180	5 388 kr
D-1202	12	1	31,7	0,6948%	1 667 543	617 457	2 285 000 kr	18 720	1 560 kr	264	180	2 004 kr
D-1203	12	2	49	1,0740%	2 577 591	582 409	3 140 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
D-1204	12	3	66,1	1,4488%	3 477 117	597 883	4 075 000 kr	39 035	3 253 kr	551	180	3 984 kr
D-1301	13	4	90,5	1,9836%	4 760 652	694 348	5 455 000 kr	53 444	4 454 kr	754	180	5 388 kr
D-1302	13	1	31,7	0,6948%	1 667 543	627 457	2 295 000 kr	18 720	1 560 kr	264	180	2 004 kr
D-1303	13	2	49	1,0740%	2 577 591	597 409	3 175 000 kr	28 937	2 411 kr	408	180	3 000 kr
D-1304	13	3	66,1	1,4488%	3 477 117	647 883	4 125 000 kr	39 035	3 253 kr	551	180	3 984 kr
D-1401	14	4	105,6	2,3146%	5 554 971	645 029	6 200 000 kr	62 361	5 197 kr	880	180	6 257 kr
D-1402	14	4	100,1	2,1940%	5 265 650	429 350	5 695 000 kr	59 113	4 926 kr	834	180	5 940 kr
Totalt			4 562,4	100,000%	240 000 000	29 775 000	269 775 000	2 694 293	224 524	38 020	12 060	

*) Kostnaden för el, varmvatten och kallvatten (för hushållet) beräknas preliminärt vara ca 100 kr/kvm/år (ca 8,33 kr/kvm/månad).

Respektive bostadsrättsinnehavare påverkar slutkostnaden genom sin egen förbrukning/användning. Varje lägenhet har separat mätning.

I årsavgiften ingår Telia 3-play tv-paket start, telefoni via bredband där den fasta avgiften ingår och 100/100 mbit/s bredbandsanslutning.

Hyra av ev. p-plats tillkommer via aktiebolag. Garage 1000 kr/månad inkl moms, P-plats 690 kr inkl. moms per månad

I övrigt hänvisas till huvudrubrik K, där bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser framgår.

**) Mätningen av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SIS SS 21054:2009)

Handwritten signature and initials: "S2" and "a".

Bilaga II. Ekonomisk prognos (Grundversion)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Gemensnittlig ränta, %, ca	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning												
Inbetalningar, kr												
Arsavgift, exkl vatten & el för hushåll	2 694 293	2 696 244	2 710 366	2 724 664	2 739 685	2 754 856	2 770 384	2 786 275	2 802 537	2 819 178	2 836 205	3 040 685
Hyra boplatser	315 677	321 990	328 430	334 999	341 699	348 533	355 503	362 613	369 866	377 263	384 808	424 859
Vatten & el för hushåll	456 240	453 365	474 672	484 166	493 849	503 726	513 800	524 076	534 558	545 249	556 154	614 039
TV/telefon/bredband	144 720	147 614	150 567	153 578	156 650	159 783	162 978	166 238	169 563	172 954	176 413	194 774
Summa inbetalningar	3 610 630	3 631 213	3 664 055	3 697 607	3 731 883	3 766 897	3 802 666	3 839 202	3 876 523	3 914 644	3 953 580	4 274 357
Utbetalningar, kr												
Driftkostnader	-1 120 445	-1 142 854	-1 165 711	-1 189 025	-1 212 806	-1 237 062	-1 261 803	-1 287 039	-1 312 780	-1 339 035	-1 365 816	-1 507 971
Fastighetsavgift/läsningsavgift ¹	-18 941	-19 320	-19 706	-20 100	-20 502	-20 912	-21 331	-21 757	-22 192	-22 636	-23 089	-138 772
Vatten & el för hushåll	-456 240	-453 365	-474 672	-484 166	-493 849	-503 726	-513 800	-524 076	-534 558	-545 249	-556 154	-614 039
TV/telefon/bredband	-144 720	-147 614	-150 567	-153 578	-156 650	-159 783	-162 978	-166 238	-169 563	-172 954	-176 413	-194 774
Lämnad	-1 003 728	-999 204	-986 543	-983 882	-981 220	-978 559	-975 897	-973 236	-970 575	-967 913	-965 252	-951 945
Amortering	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240
Summa utbetalningar	-3 200 314	-3 220 597	-3 253 439	-3 286 591	-3 321 267	-3 356 281	-3 392 050	-3 428 586	-3 465 807	-3 504 028	-3 542 964	-3 863 741
Likviditetsöverskott	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616

Resultatberäkning												
Överskott enligt likviditetsberäkning	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616
Anerkänd av amortering enligt likviditetsberäkning	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240
Avers beräknade resultat	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936
Arsättning till fond för yttre underhåll	-410 616	-418 828	-427 205	-435 745	-444 464	-453 353	-462 420	-471 669	-481 102	-490 724	-500 539	-552 635
Resultat efter fondavsättning	-1 438 696	-1 446 908	-1 455 284	-1 463 828	-1 472 543	-1 481 433	-1 490 500	-1 499 748	-1 509 182	-1 518 804	-1 528 618	-1 580 715
Akumulerat negativt resultat	-1 438 696	-2 895 603	-4 340 889	-5 804 716	-7 277 260	-8 759 692	-10 249 192	-11 749 940	-13 259 122	-14 776 926	-16 305 544	-24 102 861

Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	410 616	821 232	1 231 848	1 642 464	2 053 080	2 463 696	2 874 312	3 284 928	3 695 544	4 106 160	6 159 240
Förändring, kr	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616
Utgående likviditet, kr	410 616	821 232	1 231 848	1 642 464	2 053 080	2 463 696	2 874 312	3 284 928	3 695 544	4 106 160	4 516 776	6 569 856
Myckelhet kassaflöde per kvm	90	180	270	360	450	540	630	720	810	900	990	1 440
Bekräftad årsavgift		722	725	731	737	743	749	756	762	769	775	844
Arsavgift inkl vatten, el, TV, bredband, telefon, kringanlägg		0,4	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	4,0
Avgiftsskattning, %		0,4	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	4,0

- 1) Befriste från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsavgiften till och med färdigställande året.
- 2) Hela ersättningsingen ingår inte i beräkningen av årsavgiften (månadssavgiften) då den inte påverkar föreningens likviditet. Ersättningsingen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Ersättningsingen skär avräknas med ca 0,8% (motsvarar en linjär ersättning på 120 kr) av byggnadernas del av den totala ersättningskostnaden och motsvarar byggnadernas beaktade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beaktade totala taxeringsvärde.

25 20

Bilaga III. Ekonomisk prognos (Känslihetsanalys där räknan är +1%-enhet jämfört med grundversionen)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Gemsamtlig årlig, % ca	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	2,20
Införskott, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Livstilsförändring												
Utbetalningar, kr	3 150 533	3 146 401	3 159 022	3 171 980	3 185 280	3 198 930	3 212 937	3 227 307	3 242 048	3 257 168	3 272 674	3 469 550
Avskaffat, exkl. värden & el för hushåll	315 677	328 430	328 430	334 989	341 699	346 533	355 503	362 613	369 866	377 263	384 808	424 859
Värden & el för hushåll	465 240	465 365	474 672	474 166	483 849	503 726	513 800	524 076	534 558	545 249	556 154	614 039
Tvålförbrukning	144 720	147 614	150 567	153 578	156 550	159 783	162 976	166 238	169 563	172 954	176 413	194 774
Summa inbetalningar	4 081 170	4 081 370	4 112 691	4 144 722	4 177 477	4 210 971	4 245 218	4 280 234	4 316 034	4 352 634	4 390 049	4 703 223
Utbetalningar, kr												
Driftkostnader	-1 120 445	-1 142 854	-1 165 711	-1 189 025	-1 212 806	-1 237 062	-1 261 803	-1 287 039	-1 312 780	-1 339 035	-1 365 816	-1 507 971
Fasighetsavgifter	-18 941	-19 320	-19 706	-20 100	-20 502	-20 912	-21 331	-21 757	-22 192	-22 635	-23 089	-138 772
Värden & el för hushåll	-465 240	-465 365	-474 672	-484 166	-493 849	-503 726	-513 800	-524 076	-534 558	-545 249	-556 154	-614 039
Tvålförbrukning	-144 720	-147 614	-150 567	-153 578	-156 550	-159 783	-162 976	-166 238	-169 563	-172 954	-176 413	-194 774
Läroanord	-459 868	-439 361	-435 179	-430 997	-426 815	-422 632	-418 450	-414 268	-410 086	-405 904	-401 721	-380 810
Amortering	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240
Summa utbetalningar	-3 656 554	-3 670 754	-3 702 073	-3 734 108	-3 766 861	-3 800 355	-3 834 602	-3 869 618	-3 905 418	-3 942 018	-3 979 433	-4 282 607
Livstilsöverskott	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616

Resultatberäkning												
Överskott enligt livstilsförändring	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616
Återföring av amortering enligt livstilsförändring	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240
Avskrivning	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936
Årlig beräknad resultat	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080
Avskrivning till fond för yngre underhåll	-410 616	-418 828	-427 205	-435 749	-444 464	-453 353	-462 420	-471 669	-481 102	-490 724	-500 539	-552 635
Resultat efter förändring	-1 438 696	-1 446 908	-1 455 284	-1 463 828	-1 472 543	-1 481 433	-1 490 500	-1 499 748	-1 509 182	-1 518 804	-1 528 618	-1 580 715
Akumulerat negativt resultat	-1 438 696	-2 885 603	-4 340 888	-5 804 716	-7 277 260	-8 758 692	-10 249 182	-11 749 940	-13 258 122	-14 776 926	-16 305 544	-24 102 861

Kassaflöden												
Ingående kassaflöde, kr	0	410 616	821 232	1 231 948	1 642 464	2 053 080	2 463 696	2 874 312	3 284 928	3 695 544	4 106 160	6 159 240
Förändring, kr	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616
Utgående kassaflöde, kr	410 616	821 232	1 231 848	1 642 464	2 053 080	2 463 696	2 874 312	3 284 928	3 695 544	4 106 160	4 516 776	6 569 856
Nyckeltal kassaflöde per kvm	90	180	270	360	450	540	630	720	810	900	990	1 440

Beräknad årsavgift												
Årsavgift inkl värden, el, tv, bredband, internet, kr/kvadrat	822	824	829	835	841	847	853	859	865	871	878	928
Avskrivning, %	0,2	0,2	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	3,6

1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Expektansen står för fastighetsstatistik till och med föregående år.
2) Helt avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgiften (innehållsavgiften) då den inte påverkar föreningens kassaflöde. Avskrivningen påverkar endast i föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen står årligen med ca 0,83% (motsvarar en ingår avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadens beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

✓
325
2

Bilaga IV. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +2%-enheter jämfört med grundversionen)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Gemensamligg ränta, %, ca	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Livslivsberäkning												
Inbetalningar, kr	3 606 773	3 596 557	3 607 658	3 619 995	3 630 874	3 643 003	3 655 489	3 669 339	3 681 560	3 695 159	3 709 144	3 899 416
Årsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	315 677	321 990	328 430	334 999	341 699	348 533	355 503	362 613	369 866	377 263	384 808	424 859
Hyra bilar	456 240	465 365	474 672	484 166	493 849	503 726	513 800	524 076	534 556	545 249	556 154	614 039
Vatten & el för hushåll	144 720	147 614	150 567	153 578	156 650	159 783	162 978	166 238	169 563	172 954	176 413	194 774
TV/telefon/bredband	4 523 410	4 531 527	4 561 327	4 591 637	4 623 071	4 655 045	4 687 771	4 721 266	4 755 546	4 790 625	4 826 519	5 132 089
Summa inbetalningar												
Utbetalningar, kr	-1 120 445	-1 142 854	-1 165 711	-1 189 025	-1 212 806	-1 237 062	-1 261 803	-1 287 039	-1 312 760	-1 339 035	-1 365 816	-1 507 971
Driftskostnader	-18 941	-19 320	-19 706	-20 100	-20 502	-20 912	-21 331	-21 757	-22 192	-22 636	-23 089	-138 772
Fastighetsavgift/älsjögift	-456 240	-465 365	-474 672	-484 166	-493 849	-503 726	-513 800	-524 076	-534 556	-545 249	-556 154	-614 039
Vatten & el för hushåll	-144 720	-147 614	-150 567	-153 578	-156 650	-159 783	-162 978	-166 238	-169 563	-172 954	-176 413	-194 774
TV/telefon/bredband	-1 916 208	-1 893 518	-1 883 815	-1 878 112	-1 872 409	-1 866 706	-1 861 003	-1 855 300	-1 849 597	-1 843 894	-1 838 191	-1 809 676
Andrer	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240
Summa utbetalningar	-4 112 794	-4 120 911	-4 150 711	-4 181 221	-4 212 455	-4 244 429	-4 277 155	-4 310 650	-4 344 930	-4 380 009	-4 415 903	-4 721 473
Livslivsöverskott	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616

Resultatberäkning												
Överskott enligt livslivsberäkning	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616
Anerkänd av amortering enligt livslivsberäkning	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240
Anerkänd	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936
Arbets beräknade resultat	-1 028 090	-1 028 090	-1 028 090	-1 028 090	-1 028 090	-1 028 090	-1 028 090	-1 028 090	-1 028 090	-1 028 090	-1 028 090	-1 028 090
Arbetsberäkning till fond för yngre underhåll	-410 616	-418 828	-427 205	-435 749	-444 464	-453 353	-462 420	-471 669	-481 102	-490 724	-500 539	-552 635
Resultat efter fondavsättning	-1 438 696	-1 446 908	-1 455 284	-1 463 828	-1 472 543	-1 481 433	-1 490 500	-1 499 748	-1 509 182	-1 518 804	-1 528 618	-1 580 715
Akumulerat negativt resultat	-1 438 696	-2 885 603	-4 340 889	-5 804 716	-7 277 250	-8 756 692	-10 249 192	-11 748 940	-13 256 122	-14 776 928	-16 305 544	-24 102 661

Kassaöversikt												
Inbetalningar, kr	0	410 616	821 232	1 231 848	1 642 464	2 053 080	2 463 696	2 874 312	3 284 928	3 695 544	4 106 160	6 159 240
Utgående likviditet, kr	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616
Utgående likviditet, kr	410 616	821 232	1 231 848	1 642 464	2 053 080	2 463 696	2 874 312	3 284 928	3 695 544	4 106 160	4 516 776	6 569 856
Nyckeltal kassaöversikt per kvm	90	180	270	360	450	540	630	720	810	900	990	1 440
Betäknad årsavgift												
Årsavgift för vatten, el, TV, bredband, telefon, kr/kvm/år	922	923	928	933	938	944	950	955	961	967	974	1 032
Ägarens andel, %	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	3,2

- 1) Befäls från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploateringen står för fastighetsavgiften till och med fastighetslånarens del.
2) Hela avskrivningen ingår i beräkningen av årsavgiften (månatlig avgift) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen står årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadens del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadens beträknade taxeringsvärde i proportion till fastighetsens beträknade totala taxeringsvärde.

25
26

Bilaga V. Känslighet, ökad inflation +1%-enhet (Grundversionen enl. bilaga II men med en inflation på 3%)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Gemensnittlig ränta, % ca	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
Inflation, %	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

Likviditetsberäkning												
Inbetalningar, kr	2 694 293	2 704 481	2 727 272	2 750 827	2 775 168	2 800 319	2 826 305	2 853 150	2 880 881	2 909 523	2 939 104	3 215 393
Arvsavgifter, exkl. vatten & el för bostad	315 677	325 147	334 902	344 949	355 297	365 956	376 935	388 243	399 890	411 887	424 243	491 814
Hyra bilar/lastbilar	456 240	469 927	484 025	498 546	513 502	528 907	544 774	561 118	577 951	595 290	613 148	710 807
Vatten & el för bostad	144 720	149 002	153 533	158 139	162 884	167 770	172 803	177 987	183 327	188 827	194 492	225 469
TV/telefon/bredband	3 610 930	3 648 617	3 699 732	3 752 461	3 806 851	3 862 953	3 920 817	3 980 438	4 042 049	4 105 526	4 170 987	4 643 483
Summa inbetalningar												
Utbetalningar, kr	-1 120 445	-1 154 058	-1 188 680	-1 224 341	-1 261 071	-1 298 903	-1 337 870	-1 378 006	-1 419 346	-1 461 927	-1 505 784	-1 745 617
Driftskostnader	-18 941	-19 509	-20 085	-20 697	-21 318	-21 958	-22 617	-23 295	-23 994	-24 714	-25 455	-142 789
Fastighetskostnader/fastighetsavgift	-456 240	-469 927	-484 025	-498 546	-513 502	-528 907	-544 774	-561 118	-577 951	-595 290	-613 148	-710 807
Vatten & el för bostad	-144 720	-149 002	-153 533	-158 139	-162 884	-167 770	-172 803	-177 987	-183 327	-188 827	-194 492	-225 469
TV/telefon/bredband	-1 003 728	-989 204	-966 543	-943 882	-918 220	-893 559	-867 897	-842 236	-817 575	-792 913	-768 252	-951 945
Liberalior	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240	-456 240
Amortering	-3 200 314	-3 236 001	-3 269 716	-3 341 845	-3 396 235	-3 452 337	-3 510 201	-3 569 882	-3 631 433	-3 694 910	-3 760 371	-4 232 887
Summa utbetalningar												
Likviditetsöverskott	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616

Resultatberäkning												
Överskott enligt likviditetsberäkning	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616
Afsering av amortering enligt likviditetsberäkning	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240	456 240
Afsering ²	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936	-1 894 936
Arvets beräknade resultat	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080	-1 028 080
Afsättning till fond för yttre underhåll	-410 616	-422 934	-435 623	-448 691	-462 152	-476 016	-490 297	-505 006	-520 156	-535 761	-551 834	-639 728
Resultat efter fondavsättning	-1 438 696	-1 451 014	-1 463 702	-1 476 771	-1 490 231	-1 504 096	-1 518 376	-1 533 085	-1 548 236	-1 563 840	-1 579 913	-1 667 806
Ackumulerat negativt resultat	-1 438 696	-2 889 709	-4 353 411	-5 830 182	-7 320 414	-8 824 510	-10 342 888	-11 875 971	-13 424 207	-14 988 047	-16 567 960	-24 726 010

Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	410 616	821 232	1 231 848	1 642 464	2 053 080	2 463 696	2 874 312	3 284 928	3 695 544	4 106 160	6 159 240
Förändring, kr	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616	410 616
Utgående likviditet, kr	410 616	821 232	1 231 848	1 642 464	2 053 080	2 463 696	2 874 312	3 284 928	3 695 544	4 106 160	4 516 776	6 569 856
Nyckeltal kassaflöde per kvm	90	180	270	360	450	540	630	720	810	900	990	1 440
Beräknad Arvsavgift												
Arvsavgift inkl. vatten, el, TV, bredband, telefon, kr/kvm/år	722	728	738	747	757	766	777	787	798	810	821	910
Avgiftsbelastning %		0,9	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	4,4

- 1) Beräknas från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploateringen står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgiften (månatssavgiften), då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker enligt med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen, daterad 2018-10-03, för Bostadsrättsföreningen Grönskan i Borås kommun, organisationsnummer 769636-2701, får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar Bostadsrättsföreningens fastighet har/har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd. Byggnation är ej påbörjad.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

- Föreningsstadgar antagna 2018-03-29.
- Registreringsbevis bostadsrättsförening daterat 2018-04-27.
- Registreringsbevis Projekthus 68 daterat 2018-04-23.
- Registreringsbevis Järngrinden Projektutveckling Holding daterat 2018-04-18.
- Registreringsbevis Järngrinden Projektutveckling daterat 2018-02-19.
- Fastighetsdatautdrag uttaget 2018-05-28.
- Köpekontrakt koncept.
- Aktieöverlåtelseavtal, koncept.
- Genomförandavtal daterat 2018-06-27.
- Ritningar.
- Taxeringsvärdeberäkningar.
- Garanti avseende osålda lägenheter daterad 2018-08-27.
- Bofaktablad daterat 2018-08-20.
- Mejlindikation räntenivåer daterad 2018-08-28.
- Mejlbesked om amorteringstakt..
- Odaterat utkast till entreprenadkontrakt.
- Uppdragsprotokoll daterat 2018-05-16.

Göteborg 2018-10-04



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@iforum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

Undertecknad, vilken för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Grönskan, organisationsnummer 769636-2701, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar. Intyget avser en preliminär kostnad.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vid intygsgivningen av denna kostnadskalkyl har följande handlingar varit tillgängliga:

1	Registreringsbevis Brf Grönskan	2018-04-27
2	Stadgar Brf Grönskan	2018-03-29
3	Registreringsbevis Järngrindens Projektutveckling AB	2018-02-19
4	Registreringsbevis Järngrindens Projektutveckling Holding AB	2018-04-18
5	Registreringsbevis Projekthus 68 AB	2018-04-23
6	Fastighetsdatautdrag, Göteborg Kålltorp 44:35	2018-05-28
7	Ansökan bygglov	Odaterad
8	Ritningar	2018-07-05
9	Beräkning av taxeringsvärde	2018-08-28
10	Preliminärt bofaktablad	odaterad
11	Utkast överlåtelse av aktier	odaterad
12	Utkast entreprenadavtal	odaterad
13	Indikativ finansieringsoffert, Swedbank med komplettering	2018-08-28
14	Genomförandavtal med Göteborgs kommun	2018-06-27
15	Garanti för osålda lägenheter	2018-08-27

Stockholm 2018-10-05



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÖNSKAN

Antagna den 29/3 2018

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Grönskan.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 0901 – 0831. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Bosättningskrav för medlemskap

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur resultatet enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

§ 8 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år

från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Medlem som önskar få ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta skriftligen senast den 1 oktober eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter samt högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. Suppleanter väljs av föreningsstämman för högst ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1 st) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Avskrivningar skall ej ingå i beräkning av föreningens kostnader. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift, med högst 1 % av prisbasbeloppet

Föreningen får vid andrahandsupplåtelse ta ut en avgift, med högst 10 % av ett prisbasbelopp per år, av den som upplåter sin lägenhet i andra hand. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 13 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 14 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 13. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar inklusive beslag och nycklar. Dock ej låscylinder som föreningen försett ytterdörren med.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som bostadsrättshavaren borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Medlemsförteckning BRF Grönskan					
Medlem	Personnummer	Adress	Medlemsdatum	Andel	
Daniel Lövgren	860814-5697	Johannas väg 7, 512 91 SEXDREGA	2018-03-29	1 kr	
Sandra Zangaro	780415-5542	Pilvägen 9, 513 35 FRISTAD	2018-03-29	1 kr	
Sune Karlsson	510824-2719	Skillingsgatan 37, 507 50 Borås	2018-03-29	1 kr	
				3 kr	