

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Grönskan, organisationsnummer 769636-2701

Borås Kommun, Västra Götalands län

Huvudrubrik

A	Allmänt
B	Fastighetsbeskrivning
C	Byggnadsbeskrivning, kortfattad
D	Föreningens anskaffningskostnad
E	Finansiering
F	Föreningens kostnader, år 1
G	Föreningens 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

Bifogas: Intyg från intygsgivare
Ekonomisk prognos, bilaga 2
Känslighetsanalys bilaga 3-5

Handwritten signature and initials.

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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Beräkningarna av föreningens driftskostnader och kapitalkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under augusti 2020.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Föreningens förvärvskostnad är beräknad. Upplåtelse beräknas ske i oktober 2020.

Inflyttning kommer att ske i februari 2021. Inga insatser eller upplåtelseavgifter skall betalas i samband med att upplåtelseavtalen skrivs. Först vid utlämning av nycklar inför inflyttningen skall insatser och upplåtelseavgifter i enlighet med upplåtelseavtalen erläggas.

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 utförs av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden AB på totalentreprenad (i enlighet med ABT 06) åt bostadsrättsföreningen. Bygglov är beviljat 2019-02-26.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvat aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten av aktiebolaget. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är ca 225 000 000 kr.

Swedbank avses, för bostadsrättsföreningen, finansiera projektet långsiktigt.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

B. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning: Göteborg Kålltorp 44:35

Fastighetsadress: Virginsgatan 30-36, Göteborg

Fastighetens areal: 3 374 kvm

Taxeringsvärde: Fastigheten beräknas preliminärt få ett totalt
 taxeringsvärde av 131 852 000 kr
 varav byggnad 89 852 000 kr
 varav mark 42 000 000 kr

Rättigheter:	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
	Vatten	Last	Ledningsrätt	1998-11-06	1480K-1998F232.3
	Starkström	Last	Ledningsrätt	2006-05-03	1480K-2006F122.1
	Spillvatten	Last	Ledningsrätt	2008-10-27	1480K-2008F207.3

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

C. Byggnadsbeskrivning, kortfattad

Utformning: 4 stycken punkthus.

Byggnaderna innehåller: 67 st. lägenheter

Bostäder, BOA: 4571,0 kvm (mätmetod SIS SS 21054:2009)

Garage: 27 p-platser i garage och 10 p-platser utomhus, uthyrning sker via aktiebolag.

Gemensamma anordningar: Soprum, lektyr, gräsmattor, gångvägar med utebelysning
 Cykelförråd, Barnsvagnsförråd, Rullstolsförråd, Lägenhetsförråd i källare
 samt sutterängplan

Byggnadsbeskrivning

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 alternativt trall.

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 frånluftsvarmepump med vattenburet radiatorsystem.

Ventilation: Mekanisk frånluft via centralt frånluftsaggregat med integrerad varmepump samt friskluftsintag placerade i fasad.

El- och VA-anslutning: Kommunalt ledningsnät. Individuell mätning av kallt och varmt vatten i varje lägenhet.

Bostadsrättsinnehavarna tecknar egna elabonnemang.

TV/telefon/bredband: Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal med Telia som kostar 170 kr/månad / lägenhet.

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: Ståldörrar.

Innerdörrar: Målade innerdörrar.

Fönsterbänkar: Stenmaterial

Rumshöjd: Generell rumshöjd 2,6m. Avvikelse kan förekomma.

Golv: 3-stavs ekparkett generellt. Badrum har klinker. Vit Träsockel

Väggar och tak: Målade väggar. Kakel i badrum. Vitmålat tak.

Kök: Vita skåpsnlickerier, stänkskydd i kakel, bänkskiva i laminat och diskbänk med två hoar.

Diskmaskin, kyl & frys alt Kyl/frys, induktionshäll, köksfläkt med integrerat kolfilter, inbyggnadsugn samt inbyggnadsmicro.

Badrum: Tvättmaskin och torktumlare i vitt alt kombinerad tvätt och torktumlare. Spegelskåp, kommod, väggskåp och laminatbänkskiva.

Duschblandare och tvättställsblandare. Hörndusch med glasade duschväggar. Ej takvåning som har duschdraperi.

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 signatures and initials: JG, RL, AL, H.

D. Anskaffningskostnad

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 ***
1 år	15 208 000 kr	1,65	250 932 kr	0 kr	
3 år	15 208 000 kr	1,71	260 057 kr	0 kr	
5 år	15 208 000 kr	1,80	273 744 kr	456 240 kr	
Snittränta/kalkylränta, ca:		1,72			
Totalt lån:	45 624 000 kr				
Insatser:	240 000 000 kr				
Upplåtelseavgifter:	29 775 000 kr				
Totalt	315 399 000 kr		784 733 kr	456 240 kr	1 791 101

*) Kalkylräntan är ca 0,35 %-enheter högre än lämnad ränteindikation från Swedbank 20-08-14.

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 219 mkr.

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.

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

Räntor och amortering, enligt E:	1 240 973 kr	271 kr
Driftskostnader*, exkl. el och vatten för hushåll samt TV/telefoni/bredband:	1 339 000 kr	293 kr
Vatten för hushåll:	274 260 kr	60 kr
TV/telefoni/bredband	136 680 kr	30 kr
Fond för yttre underhåll, 90 kr/kvm, tills underhållsplan upprättats:	411 390 kr	90 kr
Fastighetsskatt, parkeringsgarage, preliminärt: (1 % av tax värde)	18 520 kr	4 kr
Kommunal fastighetsavgift:	- kr	- kr
Beräknade kostnader, år 1:	3 420 823 kr	
Avskrivningar :	1 791 101 kr	392 kr
Beräknade kostnader, år 1, inkl avskrivningar (Se huvudrubrik K not 2):	5 211 924 kr	1 140 kr

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

Kr per kvm BOA

Ekonomisk förvaltning inkl garage:	148 000	32 kr
Försäkring, inkl. styrelse och ansvar:	71 000	16 kr
Fastighetsskötsel:	295 000	65 kr
Hissar:	40 000	9 kr
Löpande underhåll:	95 000	21 kr
Renhållning:	160 000	35 kr
Vatten/avlopp, exkl. hushållsvatten:	10 000	2 kr
Fjärrvärme, exkl. tappvarmvattenproduktion, hushåll:	226 000	49 kr
Fastighetsel:	138 000	30 kr
Fastighetsuppkoppling och IMD (individuell mätning och debitering)	26 000	6 kr
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	67 000	15 kr
Övrigt	63 000	14 kr
Driftskostnader, exkl. el och vatten för hushåll:	1 339 000	293 kr

Vatten, inkl. varmvattenprod hushåll: **	274 260	
TV/telefon/bredband debiteras med lika belopp per hushåll	136 680	
Driftskostnader, totalt:	1 749 940	383 kr

**(Debiteras enl.individuell mätning)

G. Beräknade intäkter, år 1

Årsavgifter, exkl. el och vatten för hushåll och TV/Bredband:	2 694 206
Preliminär årsavgifter för kall och varmvatten:	274 260
Årsavgift TV/telefoni/bredband	136 680
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/månad exkl moms)	64 253
Beräknade intäkter, år 1:	3 420 823 kr

Föreningen debiterar löpande hyra till det egenägda aktiebolaget som hanterar uthyrning av parkeringsplatser, samt ansvarar för garagets drift. Intäkter för parkeringsplatser samt kostnader för driften redovisas i aktiebolaget.

Föreningen får därmed in en lägre hyra från parkeringsbolaget än angivet ovan, men dessa lägre hyresintäkter kompenseras av att föreningen inte belastas med kostnader för parkeringsbolagets drift.

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:	69000 kr/kvm BOA*
Insats och upplåtelseavgift, genomsnittlig:	59019 kr/kvm BOA*
Belåning år 1:	9981 kr/kvm BOA*
Driftskostnad, exkl. vatten för hushåll och TV/bredband:	293 kr/kvm BOA*
Årsavgift år 1, exkl. vatten för hushåll och TV/bredband:	589 kr/kvm BOA**
Årsavgift inkl vatten för hushåll och TV/bredband	679 kr/kvm BOA*
Fondavsättning	90 kr/kvm BOA*

*) Kostnad per kvadratmeter bostadsarea.

**) Baserad på grundversionen (Bilaga II).

46 12 AL

Bilaga I. Lägenhetsredovisning och andelstal

2020091701979

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 vv & kv (kr)*	Tellas baspaket för TV/bredband och telefoni (fasta avgiften) kr/månad	Månadsavgift inkl. preliminär-debitering, vv & kv och TV/telefoni/bredband (kr)*
A-1001	11	2	60,3	1,3192%	3 166 047	183 953	3 350 000 kr	35 542	2 962 kr	302	170	3 433 kr
A-1002	11	3	70	1,5314%	3 675 345	269 655	3 945 000 kr	41 259	3 438 kr	350	170	3 958 kr
A-1003	11	4	91,1	1,9930%	4 783 198	311 802	5 095 000 kr	53 696	4 475 kr	456	170	5 100 kr
A-1101	12	2	51,7	1,1310%	2 714 504	295 496	3 010 000 kr	30 473	2 539 kr	259	170	2 968 kr
A-1102	12	3	70	1,5314%	3 675 345	489 655	4 165 000 kr	41 259	3 438 kr	350	170	3 958 kr
A-1103	12	2	49	1,0720%	2 572 741	367 259	2 940 000 kr	28 881	2 407 kr	245	170	2 822 kr
A-1104	12	2	63,6	1,3914%	3 339 313	175 687	3 515 000 kr	37 487	3 124 kr	318	170	3 612 kr
A-1201	13	2	51,7	1,1310%	2 714 504	320 496	3 035 000 kr	30 473	2 539 kr	259	170	2 968 kr
A-1202	13	3	70	1,5314%	3 675 345	514 655	4 190 000 kr	41 259	3 438 kr	350	170	3 958 kr
A-1203	13	2	49,1	1,0742%	2 577 992	387 008	2 965 000 kr	28 940	2 412 kr	246	170	2 827 kr
A-1204	13	2	63,6	1,3914%	3 339 313	200 687	3 540 000 kr	37 487	3 124 kr	318	170	3 612 kr
A-1301	14	2	51,7	1,1310%	2 714 504	345 496	3 060 000 kr	30 473	2 539 kr	259	170	2 968 kr
A-1302	14	3	70	1,5314%	3 675 345	539 655	4 215 000 kr	41 259	3 438 kr	350	170	3 958 kr
A-1303	14	2	49	1,0720%	2 572 741	417 259	2 990 000 kr	28 881	2 407 kr	245	170	2 822 kr
A-1304	14	2	63,8	1,3958%	3 349 814	215 186	3 565 000 kr	37 605	3 134 kr	319	170	3 623 kr
A-1401	15	2	51,7	1,1310%	2 714 504	380 496	3 095 000 kr	30 473	2 539 kr	259	170	2 968 kr
A-1402	15	3	70	1,5314%	3 675 345	574 655	4 250 000 kr	41 259	3 438 kr	350	170	3 958 kr
A-1403	15	2	49	1,0720%	2 572 741	452 259	3 025 000 kr	28 881	2 407 kr	245	170	2 822 kr
A-1404	15	2	63,6	1,3914%	3 339 313	260 687	3 600 000 kr	37 487	3 124 kr	318	170	3 612 kr
A-1501	16	4	106,2	2,3233%	5 576 023	323 977	5 900 000 kr	62 596	5 216 kr	531	170	5 917 kr
A-1502	16	4	98,1	2,1461%	5 150 733	644 267	5 795 000 kr	57 821	4 818 kr	491	170	5 479 kr
B-1001	10	2	51,7	1,1310%	2 714 504	275 496	2 990 000 kr	30 473	2 539 kr	259	170	2 968 kr
B-1101	11	2	51,7	1,1310%	2 714 504	250 496	2 965 000 kr	30 473	2 539 kr	259	170	2 968 kr
B-1102	11	3	70	1,5314%	3 675 345	269 655	3 945 000 kr	41 259	3 438 kr	350	170	3 958 kr
B-1103	11	5	102,4	2,2402%	5 376 504	518 496	5 895 000 kr	60 356	5 030 kr	512	170	5 712 kr
B-1201	12	2	51,7	1,1310%	2 714 504	275 496	2 990 000 kr	30 473	2 539 kr	259	170	2 968 kr
B-1202	12	3	70,1	1,5336%	3 680 595	334 405	4 015 000 kr	41 318	3 443 kr	351	170	3 964 kr
B-1203	12	2	49	1,0720%	2 572 741	392 259	2 965 000 kr	28 881	2 407 kr	245	170	2 822 kr
B-1204	12	2	65,3	1,4286%	3 428 571	261 429	3 690 000 kr	38 489	3 207 kr	327	170	3 704 kr
B-1301	13	2	51,7	1,1310%	2 714 504	300 496	3 015 000 kr	30 473	2 539 kr	259	170	2 968 kr
B-1302	13	3	70	1,5314%	3 675 345	364 655	4 040 000 kr	41 259	3 438 kr	350	170	3 958 kr
B-1303	13	2	49	1,0720%	2 572 741	417 259	2 990 000 kr	28 881	2 407 kr	245	170	2 822 kr
B-1304	13	2	65,3	1,4286%	3 428 571	286 429	3 715 000 kr	38 489	3 207 kr	327	170	3 704 kr
B-1401	14	2	51,7	1,1310%	2 714 504	335 496	3 050 000 kr	30 473	2 539 kr	259	170	2 968 kr
B-1402	14	3	70	1,5314%	3 675 345	399 655	4 075 000 kr	41 259	3 438 kr	350	170	3 958 kr
B-1403	14	2	49	1,0720%	2 572 741	452 259	3 025 000 kr	28 881	2 407 kr	245	170	2 822 kr
B-1404	14	2	65,3	1,4286%	3 428 571	321 429	3 750 000 kr	38 489	3 207 kr	327	170	3 704 kr
B-1501	15	4	106,2	2,3233%	5 576 023	473 977	6 050 000 kr	62 596	5 216 kr	531	170	5 917 kr
B-1502	15	4	99,8	2,1833%	5 239 991	355 009	5 595 000 kr	58 823	4 902 kr	499	170	5 571 kr

Handwritten signature/initials.

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 vv & kv (kr)*	Telias baspaket för TV/bredband och telefoni (fasta avgiften) kr/månad	Månadsavgift inkl. preliminär-debitering, vv & kv och TV/telefoni/bredband (kr)*
C-1001	10	5	101,2	2,2140%	5 313 498	681 502	5 995 000 kr	59 649	4 971 kr	506	170	5 647 kr
C-1101	11	4	90,5	1,9799%	4 751 695	618 305	5 370 000 kr	53 342	4 445 kr	453	170	5 068 kr
C-1102	11	3	69,2	1,5139%	3 633 341	311 659	3 945 000 kr	40 787	3 399 kr	346	170	3 915 kr
C-1103	11	3	66,1	1,4461%	3 470 575	224 425	3 695 000 kr	38 960	3 247 kr	331	170	3 747 kr
C-1201	12	4	90,5	1,9799%	4 751 695	643 305	5 395 000 kr	53 342	4 445 kr	453	170	5 068 kr
C-1202	12	1	31,6	0,6913%	1 659 156	625 844	2 285 000 kr	18 625	1 552 kr	158	170	1 880 kr
C-1203	12	2	49	1,0720%	2 572 741	542 259	3 115 000 kr	28 881	2 407 kr	245	170	2 822 kr
C-1204	12	3	66,1	1,4461%	3 470 575	604 425	4 075 000 kr	38 960	3 247 kr	331	170	3 747 kr
C-1301	13	4	90,5	1,9799%	4 751 695	678 305	5 430 000 kr	53 342	4 445 kr	453	170	5 068 kr
C-1302	13	1	31,6	0,6913%	1 659 156	635 844	2 295 000 kr	18 625	1 552 kr	158	170	1 880 kr
C-1303	13	2	49	1,0720%	2 572 741	577 259	3 150 000 kr	28 881	2 407 kr	245	170	2 822 kr
C-1304	13	3	66,1	1,4461%	3 470 575	654 425	4 125 000 kr	38 960	3 247 kr	331	170	3 747 kr
C-1401	14	4	106,6	2,3321%	5 597 025	502 975	6 100 000 kr	62 831	5 236 kr	533	170	5 939 kr
C-1402	14	4	100,9	2,2074%	5 297 747	397 253	5 695 000 kr	59 472	4 956 kr	505	170	5 630 kr
D-1001	10	5	101,2	2,2140%	5 313 498	936 502	6 250 000 kr	59 649	4 971 kr	506	170	5 647 kr
D-1101	11	4	90,5	1,9799%	4 751 695	643 305	5 395 000 kr	53 342	4 445 kr	453	170	5 068 kr
D-1102	11	3	69,2	1,5139%	3 633 341	161 659	3 795 000 kr	40 787	3 399 kr	346	170	3 915 kr
D-1103	11	3	66,1	1,4461%	3 470 575	324 425	3 795 000 kr	38 960	3 247 kr	331	170	3 747 kr
D-1201	12	4	90,5	1,9799%	4 751 695	668 305	5 420 000 kr	53 342	4 445 kr	453	170	5 068 kr
D-1202	12	1	31,6	0,6913%	1 659 156	625 844	2 285 000 kr	18 625	1 552 kr	158	170	1 880 kr
D-1203	12	2	49	1,0720%	2 572 741	567 259	3 140 000 kr	28 881	2 407 kr	245	170	2 822 kr
D-1204	12	3	66,1	1,4461%	3 470 575	604 425	4 075 000 kr	38 960	3 247 kr	331	170	3 747 kr
D-1301	13	4	90,5	1,9799%	4 751 695	703 305	5 455 000 kr	53 342	4 445 kr	453	170	5 068 kr
D-1302	13	1	31,6	0,6913%	1 659 156	635 844	2 295 000 kr	18 625	1 552 kr	158	170	1 880 kr
D-1303	13	2	49	1,0720%	2 572 741	602 259	3 175 000 kr	28 881	2 407 kr	245	170	2 822 kr
D-1304	13	3	66,1	1,4461%	3 470 575	654 425	4 125 000 kr	38 960	3 247 kr	331	170	3 747 kr
D-1401	14	4	106,6	2,3321%	5 597 025	602 975	6 200 000 kr	62 831	5 236 kr	533	170	5 939 kr
D-1402	14	4	101	2,2096%	5 302 997	392 003	5 695 000 kr	59 531	4 961 kr	505	170	5 636 kr
Totalt			4 571,0	100,000%	240 000 000	29 775 000	269 775 000	2 694 206	224 517	22 855	11 390	258 762 kr

*) Kostnaden för varmvatten och kallvatten (för hushållet) beräknas preliminärt vara ca 60 kr/kvm/år (ca 8,33 kr/kvm/månad) .

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

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 bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser framgår.

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

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
Genomsnittlig ränta, % ca	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72
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												
Arsavgifter, exkl vatten för hushåll	2 694 206	2 704 321	2 723 066	2 742 235	2 761 838	2 781 883	2 802 379	2 823 336	2 844 761	2 866 666	2 889 058	3 137 535
Hyra biplatser	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 för hushåll	274 260	279 745	285 340	291 047	296 868	302 805	308 861	315 039	321 339	327 766	334 321	369 118
TV/telefon/bredband	136 680	139 414	142 202	145 046	147 947	150 906	153 924	157 002	160 142	163 345	166 612	183 953
Summa inbetalningar	3 420 823	3 445 470	3 479 038	3 513 326	3 548 351	3 584 127	3 620 668	3 657 990	3 696 109	3 735 040	3 774 800	4 115 466
Utbetalningar, kr												
Driftskostnader	-1 339 000	-1 365 780	-1 393 096	-1 420 958	-1 449 377	-1 478 364	-1 507 931	-1 538 090	-1 568 852	-1 600 229	-1 632 234	-1 802 118
Fastighetsskatt/fastighetsavgift ¹	-18 520	-18 890	-19 268	-19 654	-20 047	-20 448	-20 857	-21 274	-21 699	-22 133	-22 576	-153 766
Vatten för hushåll	-274 260	-279 745	-285 340	-291 047	-296 868	-302 805	-308 861	-315 039	-321 339	-327 766	-334 321	-369 118
TV/telefon/bredband	-136 680	-139 414	-142 202	-145 046	-147 947	-150 906	-153 924	-157 002	-160 142	-163 345	-166 612	-183 953
Läneräntor	-784 733	-774 011	-771 502	-768 993	-766 483	-763 974	-761 465	-758 955	-756 446	-753 937	-751 427	-738 881
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	-3 009 433	-3 034 080	-3 067 648	-3 101 936	-3 136 961	-3 172 737	-3 209 278	-3 246 600	-3 284 719	-3 323 650	-3 363 410	-3 704 076
Likviditetsöverskott	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390

Resultatberäkning												
Overskott enligt likviditetsberäkning	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390
Aterföring 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
Avskrivning ²	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101
Arets beräknade resultat	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471
Avesättning till fond för yttre underhåll	-411 390	-419 618	-428 010	-436 570	-445 302	-454 208	-463 292	-472 558	-482 009	-491 649	-501 482	-553 677
Resultat efter fondavsättning	-1 334 861	-1 343 089	-1 351 481	-1 360 041	-1 368 773	-1 377 679	-1 386 763	-1 396 029	-1 405 480	-1 415 120	-1 424 953	-1 477 148
Akkumulerat negativt resultat	-1 334 861	-2 677 950	-4 029 431	-5 389 473	-6 758 245	-8 135 924	-9 522 687	-10 918 716	-12 324 196	-13 739 316	-15 164 270	-22 443 553

Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	411 390	822 780	1 234 170	1 645 560	2 056 950	2 468 340	2 879 730	3 291 120	3 702 510	4 113 900	6 170 850
Förändring, kr	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390
Utgående likviditet, kr	411 390	822 780	1 234 170	1 645 560	2 056 950	2 468 340	2 879 730	3 291 120	3 702 510	4 113 900	4 525 290	6 582 240
Nyckeltal kassaflöde per kvm	90	180	270	360	450	540	630	720	810	900	990	1 440

Beräknad årsavgift												
Arsavgift inkl vatten, TV, bredband, telefoni, kr/kvm/år	679	683	689	695	702	708	714	721	728	735	742	807
Avgiftsökning %		0,6	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	4,7

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen 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.

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

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Genomsnittlig ränta, % ca	2,72	2,72	2,72	2,72	2,72	2,72	2,72	2,72	2,72	2,72	2,72	1,72
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												
Årsavgifter, exkl vatten för hushåll	3 150 446	3 154 478	3 171 702	3 189 350	3 207 432	3 225 957	3 244 932	3 264 368	3 284 272	3 304 656	3 325 528	3 566 401
Hyra bilarplatser	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 för hushåll	274 260	279 745	285 340	291 047	296 868	302 805	308 861	315 039	321 339	327 766	334 321	369 118
TV/telefon/bredband	136 680	139 414	142 202	145 046	147 947	150 906	153 924	157 002	160 142	163 345	166 612	183 953
Summa inbetalningar	3 877 063	3 895 627	3 927 674	3 960 442	3 993 946	4 028 200	4 063 221	4 099 022	4 135 620	4 173 030	4 211 270	4 544 332
Utbetalningar, kr												
Driftskostnader	-1 339 000	-1 365 780	-1 393 096	-1 420 958	-1 449 377	-1 478 364	-1 507 931	-1 538 090	-1 568 852	-1 600 229	-1 632 234	-1 802 118
Fastighetsskatt/fastighetsavgift ¹	-18 520	-18 890	-19 268	-19 654	-20 047	-20 448	-20 857	-21 274	-21 699	-22 133	-22 576	-153 766
Vatten för hushåll	-274 260	-279 745	-285 340	-291 047	-296 868	-302 805	-308 861	-315 039	-321 339	-327 766	-334 321	-369 118
TV/telefon/bredband	-136 680	-139 414	-142 202	-145 046	-147 947	-150 906	-153 924	-157 002	-160 142	-163 345	-166 612	-183 953
Låneräntor	-1 240 973	-1 224 168	-1 220 138	-1 216 108	-1 212 078	-1 208 047	-1 204 017	-1 199 987	-1 195 957	-1 191 927	-1 187 897	-1 167 746
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	-3 465 673	-3 484 237	-3 516 284	-3 549 052	-3 582 556	-3 616 810	-3 651 831	-3 687 632	-3 724 230	-3 761 640	-3 799 880	-4 132 942
Likviditetsöverskott	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390

Resultatberäkning												
Överskott enligt likviditetsberäkning	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390
Aterföring 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
Avskrivning ²	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101
Årets beräknade resultat	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471
Avsättning till fond för yttre underhåll	-411 390	-419 618	-428 010	-436 570	-445 302	-454 208	-463 292	-472 558	-482 009	-491 649	-501 482	-553 677
Resultat efter fondavsättning	-1 334 861	-1 343 089	-1 351 481	-1 360 041	-1 368 773	-1 377 679	-1 386 763	-1 396 029	-1 405 480	-1 415 120	-1 424 953	-1 477 148
Akkumulerat negativt resultat	-1 334 861	-2 677 950	-4 029 431	-5 389 473	-6 758 245	-8 135 924	-9 522 687	-10 918 716	-12 324 196	-13 739 316	-15 164 270	-22 443 553

Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	411 390	822 780	1 234 170	1 645 560	2 056 950	2 468 340	2 879 730	3 291 120	3 702 510	4 113 900	6 170 850
Förändring, kr	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390
Utgående likviditet, kr	411 390	822 780	1 234 170	1 645 560	2 056 950	2 468 340	2 879 730	3 291 120	3 702 510	4 113 900	4 525 290	6 582 240
Nyckeltal kassaflöde per kvm	90	180	270	360	450	540	630	720	810	900	990	1 440

Beräknad årsavgift												
Årsavgift inkl vatten, TV, bredband, telefoni, kr/kvm/år	779	782	787	793	799	805	811	817	824	830	837	901
Avgiftsökning %		0,3	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	4,1

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen 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.

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
Genomsnittlig ränta, % ca	3,72	3,72	3,72	3,72	3,72	3,72	3,72	3,72	3,72	3,72	3,72	3,72
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												
Ärsavgifter, exkl vatten för hushåll	3 606 686	3 604 635	3 620 338	3 636 465	3 653 027	3 670 030	3 687 485	3 705 400	3 723 784	3 742 646	3 761 998	3 995 267
Hyra biplatser	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 för hushåll	274 260	279 745	285 340	291 047	296 868	302 805	308 861	315 039	321 339	327 766	334 321	369 118
TV/telefon/bredband	136 680	139 414	142 202	145 046	147 947	150 906	153 924	157 002	160 142	163 345	166 612	183 953
Summa inbetalningar	4 333 303	4 345 784	4 376 310	4 407 557	4 439 540	4 472 274	4 505 773	4 540 054	4 575 131	4 611 021	4 647 739	4 973 197
Utbetalningar, kr												
Driftskostnader	-1 339 000	-1 365 780	-1 393 096	-1 420 958	-1 449 377	-1 478 364	-1 507 931	-1 538 090	-1 568 852	-1 600 229	-1 632 234	-1 802 118
Fastighetsskatt/fastighetsavgift ¹	-18 520	-18 890	-19 268	-19 654	-20 047	-20 448	-20 857	-21 274	-21 699	-22 133	-22 576	-153 766
Vatten för hushåll	-274 260	-279 745	-285 340	-291 047	-296 868	-302 805	-308 861	-315 039	-321 339	-327 766	-334 321	-369 118
TV/telefon/bredband	-136 680	-139 414	-142 202	-145 046	-147 947	-150 906	-153 924	-157 002	-160 142	-163 345	-166 612	-183 953
Låneräntor	-1 697 213	-1 674 325	-1 668 774	-1 663 223	-1 657 672	-1 652 121	-1 646 570	-1 641 019	-1 635 468	-1 629 917	-1 624 366	-1 596 612
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	-3 921 913	-3 934 394	-3 964 920	-3 996 167	-4 028 150	-4 060 884	-4 094 383	-4 128 664	-4 163 741	-4 199 631	-4 236 349	-4 561 807
Likviditetsöverskott	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390

Resultatberäkning												
Overskott enligt likviditetsberäkning	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390
Aterföring 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
Avskrivning ²	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101
Ärets beräknade resultat	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471
Avsättning till fond för yttre underhåll	-411 390	-419 618	-428 010	-436 570	-445 302	-454 208	-463 292	-472 558	-482 009	-491 649	-501 482	-553 677
Resultat efter fondavsättning	-1 334 861	-1 343 089	-1 351 481	-1 360 041	-1 368 773	-1 377 679	-1 386 763	-1 396 029	-1 405 480	-1 415 120	-1 424 953	-1 477 148
Accumulerat negativt resultat	-1 334 861	-2 677 950	-4 029 431	-5 389 473	-6 758 245	-8 135 924	-9 522 687	-10 918 716	-12 324 196	-13 739 316	-15 164 270	-22 443 553

Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	411 390	822 780	1 234 170	1 645 560	2 056 950	2 468 340	2 879 730	3 291 120	3 702 510	4 113 900	6 170 850
Förändring, kr	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390
Utgående likviditet, kr	411 390	822 780	1 234 170	1 645 560	2 056 950	2 468 340	2 879 730	3 291 120	3 702 510	4 113 900	4 525 290	6 582 240
Nettolikt kassaflöde per kvm	90	180	270	360	450	540	630	720	810	900	990	1 440

Beräknad årsavgift												
Ärsavgift inkl vatten, TV/bredband, telefoni, kr/kvm/år	879	880	886	891	896	902	908	914	920	926	933	995
Avgiftsökning %		0,2	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	3,7

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.
2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen 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.

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
Genomsnittlig ränta, % ca	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72
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												
Ärsavgifter, exkl vatten för hushåll	2 694 206	2 714 740	2 744 423	2 775 073	2 806 717	2 839 386	2 873 110	2 907 921	2 943 852	2 980 936	3 019 207	3 378 810
Hyra biplatser	315 677	325 147	334 902	344 949	355 297	365 956	376 935	388 243	399 890	411 887	424 243	491 814
Vatten för hushåll	274 260	282 488	290 962	299 691	308 682	317 943	327 481	337 305	347 424	357 847	368 583	427 288
TV/telefon/bredband	136 680	140 780	145 004	149 354	153 835	158 450	163 203	168 099	173 142	178 336	183 686	212 943
Summa inbetalningar	3 420 823	3 463 155	3 515 291	3 569 067	3 624 531	3 681 734	3 740 728	3 801 568	3 864 308	3 929 006	3 995 720	4 510 856
Utbetalningar, kr												
Driftskostnader	-1 339 000	-1 379 170	-1 420 545	-1 463 161	-1 507 056	-1 552 268	-1 598 836	-1 646 801	-1 696 205	-1 747 091	-1 799 504	-2 086 118
Fastighetsskatt/fastighetsavgift ¹	-18 520	-19 076	-19 648	-20 237	-20 844	-21 470	-22 114	-22 777	-23 461	-24 164	-24 889	-177 996
Vatten för hushåll	-274 260	-282 488	-290 962	-299 691	-308 682	-317 943	-327 481	-337 305	-347 424	-357 847	-368 583	-427 288
TV/telefon/bredband	-136 680	-140 780	-145 004	-149 354	-153 835	-158 450	-163 203	-168 099	-173 142	-178 336	-183 686	-212 943
Låneräntor	-784 733	-774 011	-771 502	-768 993	-766 483	-763 974	-761 465	-758 955	-756 446	-753 937	-751 427	-738 881
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	-3 009 433	-3 051 765	-3 103 901	-3 157 677	-3 213 141	-3 270 344	-3 329 338	-3 390 178	-3 452 918	-3 517 616	-3 584 330	-4 099 466
Likviditetsöverskott	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390

Resultatberäkning												
Overskott enligt likviditetsberäkning	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390
Aterföring 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
Avskrivning ²	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101	-1 791 101
Årets beräknade resultat	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471	-923 471
Avsättning till fond för yttre underhåll	-411 390	-423 732	-436 444	-449 537	-463 023	-476 914	-491 221	-505 958	-521 137	-536 771	-552 874	-640 932
Resultat efter fondavsättning	-1 334 861	-1 347 203	-1 359 915	-1 373 008	-1 386 494	-1 400 385	-1 414 692	-1 429 429	-1 444 608	-1 460 242	-1 476 345	-1 564 403
Akkumulerat negativt resultat	-1 334 861	-2 682 064	-4 041 979	-5 414 987	-6 801 481	-8 201 866	-9 616 558	-11 045 987	-12 490 594	-13 950 836	-15 427 181	-23 087 876

Kassaflöde												
Ingående likviditet, kr	0	411 390	822 780	1 234 170	1 645 560	2 056 950	2 468 340	2 879 730	3 291 120	3 702 510	4 113 900	6 170 850
Förändring, kr	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390	411 390
Utgående likviditet, kr	411 390	822 780	1 234 170	1 645 560	2 056 950	2 468 340	2 879 730	3 291 120	3 702 510	4 113 900	4 525 290	6 582 240
Nyckeltal kassaflöde per kvm	90	180	270	360	450	540	630	720	810	900	990	1 440

Beräknad årsavgift												
Ärsavgift inkl vatten, TV, bredband, telefoni, kr/kvm/år	679	687	696	705	715	725	736	747	758	769	781	879
Avgiftsökning %	1,1	1,1	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	5,6

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.
2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen 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.

K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning 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) Bostadsrättstillägget tecknas kollektivt av föreningen och ingår i årsavgiften förutsatt att man har en hemförsäkring.
- 5) Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras enligt individuell mätning för den egna användningen av varm- och kallvatten, preliminärt 60 kr/kvm/år.
Respektive bostadsrättshavare påverkar därmed slutkostnaden genom sin egen förbrukning.
Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget elabonnemang.
- 6) Avgift för kollektiv anslutning Telias 3-play 100/100 Mbits, tv-paket start samt bredbandstelefon i uppgår till 170 kr/månad och ingår i månadsavgiften. 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 690 kr/månad inkl moms för utomhusplats. Uthyrning sker genom aktiebolag.
- 8) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där bl. a. bostadsrättshavarnas underhållsansvar framgår.

Borda den 9/9 2020

Sune Karlsson

Sune Karlsson

Pär Thureson

Pär Thureson

Daniel Lövgren

Daniel Lövgren

AB L

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Grönskan, org. nr 769636-2701.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

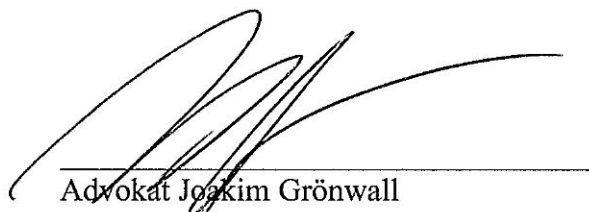
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

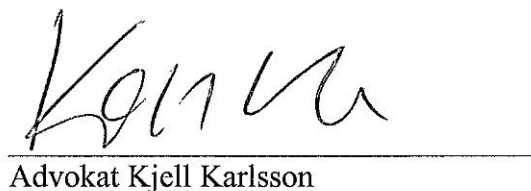
Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 14 september 2020



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg daterat 2020-09-14 avseende ekonomisk plan för Brf Grönskan, org. nr 769636-2701.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen, 2020-06-22
2. Stadgar föreningen, 2018-04-27
3. Entreprenadavtal Byggnads AB Tornstaden, 2019-02-27
4. Köpeavtal fastighet mellan Göteborg kommun och Projekthus 68 AB/Grönskan Parkerings AB, 2019-04-29
5. Ritningar, bygghandlingar, rev 2019-09-06, 2020-02-14, 2020-06-30, 2020-04-20, 2020-03-09,
6. Bygglövs, 2019-02-26
7. Fastighetsdatautdrag, 2020-08-25
8. Offert Swedbank, 2020-08-14, komplettering mail, 2020-08-25
9. Beräkning taxeringsvärde, 2020-09-03
10. Försäkringsjämförelse, 2020-08-04
11. Garanti osålda lägenheter, 2018-08-27
12. Aktieöverlåtelseavtal, 2019-05-26
13. Två offerter ekonomisk förvaltning, 2020-06-16
14. Intyg byggnation, 2020-09-04
15. Tidplan, 2020-08-04
16. Avtal mätning av vatten, 2020-06-25
17. Avfallstaxa, Göteborgs stad, 2020
18. Utkast hyresavtal, förslag till datering 2020-12-01

