

Ekonomisk plan – Selma Park

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Selma Park, Göteborgs kommun, som registrerades 2018-12-06 med organisationsnummer 769636-9961 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i Mars 2022. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. När nyckeltal anges som (kr/m²) avses boarea om inget annat anges. En del av avsättningen till yttre underhållsfond sker genom del av årliga amorteringen och en del av avsättningen antas användas för att bygga viss kassa.

Byggnadsprojektet genomförs enligt entreprenadavtal tecknat 2021-06-15 mellan Bostadsrättsföreningen Selma Park och Göteborgs Egnahems AB. I entreprenaden ingår även anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, VA och Fiberanslutning, kostnader för lagfart, pantbrev och stämpelavgifter, samtliga kostnader för försäkringar så som insatsgaranti och färdigställandegaranti under entreprenadtiden. Entreprenören bekostar även föreningens administration inklusive upprättande av denna ekonomiska plan mm fram till slutavräkningsdag av projektet. Entreprenören påtar sig även att upphandla ekonomisk förvaltare, upprättande och överlämnande av relationshandlingar, skötselansvisningar och lägenhetspärmar till föreningen och dess medlemmar. Vidare bekostar entreprenören besiktningsman. Entreprenaden är en totalentreprenad och regleras genom avtalsform ABT-06. Fastighet Backa 260:1 köptes med köpeavtal daterad 2021-06-15 mellan Brf Selma Park och Göteborgs Egnahem AB.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan, vilket beräknas ske under april 2022. Inflyttning sker i två etapper. Första inflyttning beräknas ske med start september månad 2022. Den andra etappen i november 2022.



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Backa 260:1. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress	Charlotte Löwenskölds gränd 2, 4, 6, 8 Selma Lagerlöfs Parkstråk 30 och 32
Areal (ca)	3199 m ²
Boarea (ca)	6918 m ² uppmätt på ritning
Byggnadernas utformning	111 lägenheter i 2 hus. C2 i 5 plan och C3 i 10 plan. Parkering med 60 Tillståndsparkeringar i gemensamparkeringsanläggning Hässlö Samfällighet. Det finns ett styrelserum/övernattninglägenhet i hus C3 Delar av källarvåning C2 och C3 innehåller skyddsrum. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2022-2023
Gällande detaljplan	Detaljplan Backa-Selma Lagerlöfstorg 2014-06-10 2a-5251
Bygglov	Bygglov beviljat 2020-09-18
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 139 000 000 kr, var av markvärdet beräknas till 29 000 000kr. (Endast en beräkning via Skatteverket).
Typkod	Fastigheten kommer att betecknas med typkod – 320. (Hyreshusenheter, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Till förmån för föreningen finns insatsgaranti tecknad via Gar-Bo Försäkring AB. Vid slutbesiktning skall föreningen teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Planteringar, gräsytor och hårdgjorda ytor.
Övrigt	Förråd i husens källare. C2 Miljöhus i komplementbyggnad, C3 Miljörum i entréplan.
Samfällighet	Ingår i Samfällighet Hässlö Parkeringsgarage Backa GA:228. Föreningens andel är 22%

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platsgjuten platta eller källare grundlagd med pålar till fast botten.
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong.
Fasader	Tegel. Tegel och betongelement.
Yttertak	Taktegel C2 och Takpapp C3
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger/terrasser	Betongplattor med stålräcken. Uteplats med betongsten.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX med värmeåtervinning.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- resp. VA-nät.
Fiberanslutning	Tele2. Basutbud tv och bredband 100/100.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
WC	Klinker stänkskydd vid tvättställ.	Målade,
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, köksfläkt, induktionshäll, ugn, micro och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, kommod, duschvägg i glas, handdukstork, väggskåp, Alt1: Tvättmaskin och torktumlare, bänk över TM och TT samt väggskåp Alt 2: Kombimaskin	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Ekonomisk plan Brf Selma Park

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Selma Park beräknas uppgå till en summa om 378 793 015 kronor. Vidare ingår en kassa på 333 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	45 737 000
Produktionskostnad	332 723 015
Kassa /likviditetsreserv	333 000
Totalt	378 793 015

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i mars 2022. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånen tar banken ut pantbrev i fastigheten till samma belopp som den ursprungliga belåningen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Bindning. (år)
Lån	31 131 015	2,00%	622 620	311 310	3-mån
Lån	31 131 000	2,00%	622 620	311 310	2 år
Lån	31 131 000	2,00%	622 620	311 310	5 år
Summa lån	93 393 015				
Upplåtelseavgifter	35 000 000				
Insatser	250 400 000				
Totalt	378 793 015		1 867 860	933 930	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalutgifter och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalutgifter redovisas i nedanstående tabell. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet i första hand och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om 3 327 230 kr. Årsredovisning kommer att upprättas efter BFNAR 2016:10, K2.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 268 kr/m²/år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	2 801 790	405
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	195 000	28
Ekonomisk förvaltning/revision/styrelsearvode	187 000	27
Fastighetskötsel/reparation	224 000	32
Försäkring	103 000	15
Renhållning/sophantering	101 000	15
Vatten och avlopp	207 000	30
Elförbrukning (gemensam)	103 000	15
Uppvärmning inkl tappvarmvatten	512 000	74
Övrigt	220 000	32
Summa	1 852 000	268
Parkering	648 000	94
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	0	0
Yttre fond	207 000	30
Totalt	5 508 790	796

*Del av yttre fond som ej behöver amorteras

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	4 860 790
Hysesintäkter	648 000
Debitering individuell mätning	0
Totalt	5 508 790



7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Hus	Trapphus	Lägenhetsnummer SKV	Vånplan	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m ²)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
21-1001	C2	1	21-1001	0 - entré	3	RoK	uteplats	89	1,29%	2 750 000	400 000	3 150 000	62 534	5 211
21-1002	C2	1	21-1002	0 - entré	2	RoK	uteplats	65	0,94%	2 140 000	300 000	2 440 000	45 671	3 806
21-1003	C2	1	21-1003	0 - entré	1	RoK	uteplats	42	0,61%	1 730 000	200 000	1 930 000	29 510	2 459
21-1004	C2	1	21-1004	0 - entré	2	RoK	uteplats	60	0,87%	1 930 000	300 000	2 230 000	42 158	3 513
22-1001	C2	2	22-1001	0 - entré	4	RoK	uteplats	100	1,45%	2 690 000	500 000	3 190 000	70 263	5 855
22-1002	C2	2	22-1002	0 - entré	2	RoK	uteplats	77	1,11%	2 380 000	300 000	2 680 000	54 102	4 509
22-1003	C2	2	22-1003	0 - entré	2	RoK	uteplats	52	0,75%	1 730 000	300 000	2 030 000	36 537	3 045
23-1001	C2	3	23-1001	0 - entré	2	RoK	uteplats	52	0,75%	1 730 000	300 000	2 030 000	36 537	3 045
23-1002	C2	3	23-1002	0 - entré	2	RoK	uteplats	77	1,11%	2 380 000	300 000	2 680 000	54 102	4 509
23-1003	C2	3	23-1003	0 - entré	5	RoK	uteplats	104	1,50%	2 840 000	500 000	3 340 000	73 073	6 089
21-1101	C2	1	21-1101	vån 1	4	RoK	balkong	96	1,39%	2 780 000	500 000	3 280 000	67 452	5 621
21-1102	C2	1	21-1102	vån 1	1	RoK	balkong	44	0,64%	1 940 000	200 000	2 140 000	30 916	2 576
21-1103	C2	1	21-1103	vån 1	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 290 000	300 000	2 590 000	46 374	3 864
21-1104	C2	1	21-1104	vån 1	4	RoK	balkong	87	1,26%	2 590 000	500 000	3 090 000	61 129	5 094
22-1101	C2	2	22-1101	vån 1	5	RoK	balkong	117	1,69%	3 420 000	500 000	3 920 000	82 208	6 851
22-1102	C2	2	22-1102	vån 1	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 290 000	300 000	2 590 000	46 374	3 864
22-1103	C2	2	22-1103	vån 1	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 240 000	300 000	2 540 000	45 671	3 806
22-1104	C2	2	22-1104	vån 1	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 480 000	200 000	1 680 000	24 592	2 049
23-1101	C2	3	23-1101	vån 1	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 480 000	200 000	1 680 000	24 592	2 049
23-1102	C2	3	23-1102	vån 1	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 240 000	300 000	2 540 000	45 671	3 806
23-1103	C2	3	23-1103	vån 1	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 290 000	300 000	2 590 000	46 374	3 864
23-1104	C2	3	23-1104	vån 1	5	RoK	balkong	114	1,65%	3 320 000	500 000	3 820 000	80 100	6 675
21-1201	C2	1	21-1201	vån 2	4	RoK	balkong	96	1,39%	2 880 000	500 000	3 380 000	67 452	5 621
21-1202	C2	1	21-1202	vån 2	1	RoK	balkong	44	0,64%	2 030 000	200 000	2 230 000	30 916	2 576
21-1203	C2	1	21-1203	vån 2	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 390 000	300 000	2 690 000	46 374	3 864
21-1204	C2	1	21-1204	vån 2	4	RoK	balkong	87	1,26%	2 690 000	500 000	3 190 000	61 129	5 094
22-1201	C2	2	22-1201	vån 2	5	RoK	balkong	117	1,69%	3 490 000	500 000	3 990 000	82 208	6 851
22-1202	C2	2	22-1202	vån 2	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 390 000	300 000	2 690 000	46 374	3 864
22-1203	C2	2	22-1203	vån 2	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 340 000	300 000	2 640 000	45 671	3 806
22-1204	C2	2	22-1204	vån 2	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 590 000	200 000	1 790 000	24 592	2 049
23-1201	C2	3	23-1201	vån 2	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 590 000	200 000	1 790 000	24 592	2 049
23-1202	C2	3	23-1202	vån 2	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 340 000	300 000	2 640 000	45 671	3 806
23-1203	C2	3	23-1203	vån 2	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 390 000	300 000	2 690 000	46 374	3 864
23-1204	C2	3	23-1204	vån 2	5	RoK	balkong	114	1,65%	3 420 000	500 000	3 920 000	80 100	6 675
21-1301	C2	1	21-1301	vån 3	4	RoK	balkong	96	1,39%	2 930 000	500 000	3 430 000	67 452	5 621
21-1302	C2	1	21-1302	vån 3	1	RoK	balkong	44	0,64%	2 090 000	200 000	2 290 000	30 916	2 576
21-1303	C2	1	21-1303	vån 3	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 450 000	300 000	2 750 000	46 374	3 864
21-1304	C2	1	21-1304	vån 3	4	RoK	balkong	87	1,26%	2 750 000	500 000	3 250 000	61 129	5 094
22-1301	C2	2	22-1301	vån 3	5	RoK	balkong	117	1,69%	3 550 000	500 000	4 050 000	82 208	6 851
22-1302	C2	2	22-1302	vån 3	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 450 000	300 000	2 750 000	46 374	3 864
22-1303	C2	2	22-1303	vån 3	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 450 000	300 000	2 750 000	46 374	3 864
22-1304	C2	2	22-1304	vån 3	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 630 000	200 000	1 830 000	24 592	2 049

*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg. Ytan avrundas enligt matematiska regler.

**Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.

*** Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta.

Nr	Hus	Trapphus	Lägenhetsnummer SKV	Vån plan	Antal rum	Typ	Övrigt	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
23-1301	C2	3	23-1301	vån 3	1	RoK	balkong	35	0,51%	1 630 000	200 000	1 830 000	24 592	2 049
23-1302	C2	3	23-1302	vån 3	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 390 000	300 000	2 690 000	45 671	3 806
23-1303	C2	3	23-1303	vån 3	2	RoK	balkong	65	0,94%	2 390 000	300 000	2 690 000	45 671	3 806
23-1304	C2	3	23-1304	vån 3	5	RoK	balkong	114	1,65%	3 470 000	500 000	3 970 000	80 100	6 675
21-1401	C2	1	21-1401	vån 4	3	RoK	balkong	86	1,24%	2 950 000	400 000	3 350 000	60 426	5 036
21-1402	C2	1	21-1402	vån 4	4	RoK	balkong	96	1,39%	2 980 000	500 000	3 480 000	67 452	5 621
22-1401	C2	2	22-1401	vån 4	3	RoK	balkong	86	1,24%	2 950 000	400 000	3 350 000	60 426	5 036
22-1402	C2	2	22-1402	vån 4	3	RoK	0	79	1,14%	2 680 000	400 000	3 080 000	55 508	4 626
23-1401	C2	3	23-1401	vån 4	4	RoK	0	88	1,27%	2 840 000	500 000	3 340 000	61 831	5 153
23-1402	C2	3	23-1402	vån 4	3	RoK	balkong	78	1,13%	2 650 000	400 000	3 050 000	54 805	4 567
23-1403	C2	3	23-1403	vån 4	2	RoK	0	57	0,82%	2 240 000	300 000	2 540 000	40 050	3 337
31-1001	C3	1	31-1001	0 - entré	2	RoK	uteplats	51	0,74%	1 690 000	300 000	1 990 000	35 834	2 986
31-1002	C3	1	31-1002	0 - entré	1	RoK	uteplats	32	0,46%	1 320 000	200 000	1 520 000	22 484	1 874
31-1003	C3	1	31-1003	0 - entré	2	RoK	uteplats	51	0,74%	1 690 000	300 000	1 990 000	35 834	2 986
31-1004	C3	1	31-1004	0 - entré	2	RoK	uteplats	57	0,82%	1 890 000	300 000	2 190 000	40 050	3 337
31-1101	C3	1	31-1101	vån 1	2	RoK	balkong	53	0,77%	1 860 000	300 000	2 160 000	37 239	3 103
31-1102	C3	1	31-1102	vån 1	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 290 000	300 000	2 590 000	46 374	3 864
31-1103	C3	1	31-1103	vån 1	2	RoK	balkong	51	0,74%	1 790 000	300 000	2 090 000	35 834	2 986
31-1104	C3	1	31-1104	vån 1	1	RoK	balkong	32	0,46%	1 380 000	200 000	1 580 000	22 484	1 874
31-1105	C3	1	31-1105	vån 1	2	RoK	balkong	51	0,74%	1 790 000	300 000	2 090 000	35 834	2 986
31-1106	C3	1	31-1106	vån 1	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 290 000	300 000	2 590 000	46 374	3 864
31-1201	C3	1	31-1201	vån 2	2	RoK	balkong	53	0,77%	1 930 000	300 000	2 230 000	37 239	3 103
31-1202	C3	1	31-1202	vån 2	2	RoK	balkong	66	0,95%	2 390 000	300 000	2 690 000	46 374	3 864
31-1203	C3	1	31-1203	vån 2	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 880 000	300 000	2 180 000	35 834	2 986
31-1204	C3	1	31-1204	vån 2	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 420 000	200 000	1 620 000	22 484	1 874
31-1205	C3	1	31-1205	vån 2	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 880 000	300 000	2 180 000	35 834	2 986
31-1206	C3	1	31-1206	vån 2	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 390 000	300 000	2 690 000	46 374	3 864
31-1301	C3	1	31-1301	vån 3	2	Rok	balkong	53	0,77%	1 990 000	300 000	2 290 000	37 239	3 103
31-1302	C3	1	31-1302	vån 3	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 450 000	300 000	2 750 000	46 374	3 864
31-1303	C3	1	31-1303	vån 3	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 930 000	300 000	2 230 000	35 834	2 986
31-1304	C3	1	31-1304	vån 3	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 480 000	200 000	1 680 000	22 484	1 874
31-1305	C3	1	31-1305	vån 3	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 930 000	300 000	2 230 000	35 834	2 986
31-1306	C3	1	31-1306	vån 3	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 450 000	300 000	2 750 000	46 374	3 864
31-1401	C3	1	31-1401	vån 4	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 030 000	300 000	2 330 000	37 239	3 103
31-1402	C3	1	31-1402	vån 4	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 480 000	300 000	2 780 000	46 374	3 864
31-1403	C3	1	31-1403	vån 4	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 980 000	300 000	2 280 000	35 834	2 986
31-1404	C3	1	31-1404	vån 4	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 530 000	200 000	1 730 000	22 484	1 874
31-1405	C3	1	31-1405	vån 4	2	Rok	balkong	51	0,74%	1 980 000	300 000	2 280 000	35 834	2 986
31-1406	C3	1	31-1406	vån 4	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 480 000	300 000	2 780 000	46 374	3 864
31-1501	C3	1	31-1501	vån 5	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 090 000	300 000	2 390 000	37 239	3 103
31-1502	C3	1	31-1502	vån 5	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 490 000	300 000	2 790 000	46 374	3 864
31-1503	C3	1	31-1503	vån 5	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 040 000	300 000	2 340 000	35 834	2 986
31-1504	C3	1	31-1504	vån 5	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 590 000	200 000	1 790 000	22 484	1 874
31-1505	C3	1	31-1505	vån 5	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 040 000	300 000	2 340 000	35 834	2 986
31-1506	C3	1	31-1506	vån 5	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 490 000	300 000	2 790 000	46 374	3 864
31-1601	C3	1	31-1601	vån 6	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 140 000	300 000	2 440 000	37 239	3 103
31-1602	C3	1	31-1602	vån 6	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 520 000	300 000	2 820 000	46 374	3 864
31-1603	C3	1	31-1603	vån 6	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 090 000	300 000	2 390 000	35 834	2 986
31-1604	C3	1	31-1604	vån 6	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 630 000	200 000	1 830 000	22 484	1 874
31-1605	C3	1	31-1605	vån 6	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 090 000	300 000	2 390 000	35 834	2 986
31-1606	C3	1	31-1606	vån 6	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 520 000	300 000	2 820 000	46 374	3 864
31-1701	C3	1	31-1701	vån 7	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 190 000	300 000	2 490 000	37 239	3 103
31-1702	C3	1	31-1702	vån 7	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 540 000	300 000	2 840 000	46 374	3 864
31-1703	C3	1	31-1703	vån 7	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 140 000	300 000	2 440 000	35 834	2 986
31-1704	C3	1	31-1704	vån 7	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 690 000	200 000	1 890 000	22 484	1 874
31-1705	C3	1	31-1705	vån 7	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 140 000	300 000	2 440 000	35 834	2 986
31-1706	C3	1	31-1706	vån 7	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 540 000	300 000	2 840 000	46 374	3 864
31-1801	C3	1	31-1801	vån 8	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 240 000	300 000	2 540 000	37 239	3 103
31-1802	C3	1	31-1802	vån 8	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 550 000	300 000	2 850 000	46 374	3 864
31-1803	C3	1	31-1803	vån 8	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 190 000	300 000	2 490 000	35 834	2 986
31-1804	C3	1	31-1804	vån 8	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 730 000	200 000	1 930 000	22 484	1 874
31-1805	C3	1	31-1805	vån 8	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 190 000	300 000	2 490 000	35 834	2 986
31-1806	C3	1	31-1806	vån 8	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 550 000	300 000	2 850 000	46 374	3 864
31-1901	C3	1	31-1901	vån 9	2	Rok	balkong	53	0,77%	2 290 000	300 000	2 590 000	37 239	3 103
31-1902	C3	1	31-1902	vån 9	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 580 000	300 000	2 880 000	46 374	3 864
31-1903	C3	1	31-1903	vån 9	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 240 000	300 000	2 540 000	35 834	2 986
31-1904	C3	1	31-1904	vån 9	1	Rok	balkong	32	0,46%	1 790 000	200 000	1 990 000	22 484	1 874
31-1905	C3	1	31-1905	vån 9	2	Rok	balkong	51	0,74%	2 240 000	300 000	2 540 000	35 834	2 986
31-1906	C3	1	31-1906	vån 9	2	Rok	balkong	66	0,95%	2 580 000	300 000	2 880 000	46 374	3 864
Totalt lgh								6918	100,00%	250 400 000	35 000 000	285 400 000	4 860 790	405 066

*I avgiften ingår ej hushållsel. Kostnad per lägenhet för hushållsel beräknas till ca 4 000 kr/ år, varierar beroende på nyttjande och förbrukning. I avgiften ingår basutbud tv och bredband. I avgiften ingår Bostadsrättstillägg. Ytan avrundas enligt matematiska regler.

**Andelstalen avrundas till två decimaler vilket ger en differens om 0,04% på totalt andelstal vilket även ger avrundningseffekter på årsavgifterna.

*** Lägenhetens andelstal har räknats fram utifrån yta.

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m2)
Insatser och upplåtelseavgifter	41 255
Belåning i förening	13 500
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	391
Produktionskostnad av föreningens fastighet	54 755
Amortering	135
Avsättning till fond	30
Sparande (amortering + avsättning till fond)	165
Genomsnittlig årsavgift	703

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Avgifterna kan behöva höjas vissa år för att täcka avsättning till fond.

Likviditetsprognos (kr)								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd snittränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	4 860 790	4 958 006	5 057 166	5 158 310	5 261 476	5 366 705	5 925 276	6 541 984
Övriga intäkter	648 000	660 960	674 179	687 663	701 416	715 444	789 908	872 123
Summa	5 508 790	5 618 966	5 731 346	5 845 972	5 962 892	6 082 150	6 715 185	7 414 107
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	1 852 000	1 889 040	1 926 821	1 965 357	2 004 664	2 044 758	2 257 578	2 492 548
Parkering	648 000	660 960	674 179	687 663	701 416	715 444	789 908	872 123
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	213 480
Summa	2 500 000	2 550 000	2 601 000	2 653 020	2 706 080	2 760 202	3 047 486	3 578 151
Finansiella utgifter								
Låneräntor	1 867 860	1 849 182	1 830 503	1 811 824	1 793 146	2 218 084	2 521 611	2 381 522
Amorteringar	933 930	933 930	933 930	933 930	933 930	933 930	933 930	933 930
Summa	2 801 790	2 783 112	2 764 433	2 745 755	2 727 076	3 152 014	3 455 542	3 315 452
Ingående kassa								
	333 000	540 000	825 854	1 191 767	1 638 965	2 168 700	3 929 661	6 018 984
Avsättning till fond *	207 000	211 140	215 363	219 670	224 063	228 545	252 332	278 595
Likviditet	540 000	825 854	1 191 767	1 638 965	2 168 700	2 338 634	4 141 818	6 539 487
Avsättning till fond ackum	207 000	418 140	633 503	853 173	1 077 236	1 305 781	2 518 924	3 858 332

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	5 508 790	5 618 966	5 731 346	5 845 972	5 962 892	6 082 150	6 715 185	7 414 107
Rörelsekostnader	2 500 000	2 550 000	2 601 000	2 653 020	2 706 080	2 760 202	3 047 486	3 578 151
Avskrivningar	3 327 230	3 327 230	3 327 230	3 327 230	3 327 230	3 327 230	3 327 230	3 327 230
Räntekostnader	1 867 860	1 849 182	1 830 503	1 811 824	1 793 146	2 218 084	2 521 611	2 381 522
Årest resultat	-2 186 300	-2 107 446	-2 027 388	-1 946 102	-1 863 564	-2 223 366	-2 181 143	-1 872 797
Ackumulerat resultat	-2 186 300	-4 293 746	-6 321 133	-8 267 235	-10 130 800	-12 354 166	-22 517 482	-32 086 313
Ackumulerad fond	207 000	418 140	633 503	853 173	1 077 236	1 305 781	2 518 924	3 858 332

10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	16
Inflation (kr/m²)								
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	403	415	428	440	454	467	542	628
Kapitalutgifter	405	402	400	397	394	456	500	479
Övriga intäkter	96	99	102	105	109	112	130	150
Ökad nettokostnad	9	12	16	19	23	27	49	46
Avgift med inflation +1%	712	729	747	765	783	803	906	1003
Avgift enligt prognos	703	717	731	746	761	776	857	957

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om +1 procent och vid en ökad ränta om +2 procent.

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	16
Låneränta (kr/m²)								
Låneränta + 1%	➤ +1%	➤ +1%	➤ +1%	➤ +1%	➤ +1%	➤ +1%	➤ +1%	➤ +1%
Utgifter och avsättning	391	399	407	415	424	432	477	527
Kapitalutgifter	540	536	532	528	524	520	500	479
Övriga intäkter	94	96	97	99	101	103	114	126
Avgift låneränta +1%	838	840	842	844	846	848	862	880
Avgift enligt prognos	703	717	731	746	761	776	857	946

Känslighetsanalys år	1	2	3	4	5	6	11	16
Låneränta (kr/m²)								
Låneränta + 2%	➤ +2%	➤ +2%	➤ +2%	➤ +2%	➤ +2%	➤ +2%	➤ +2%	➤ +2%
Utgifter och avsättning	391	399	407	415	424	432	477	527
Kapitalutgifter	675	670	664	659	653	648	621	594
Övriga intäkter	94	96	97	99	101	103	114	126
Avgift låneränta +2%	973	973	974	975	976	977	984	995
Avgift enligt prognos	703	717	731	746	761	776	857	946

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det rekommenderas att bostadsrättshavarna tecknar och vidmakthåller hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2022

Monica Westberg, styrelseledamot

Annelie Engström, styrelseledamot

Inger Jacobsen styrelseledamot

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Selma Park med org.nr 769636-9961, får härmed avge följande intyg.

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

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

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

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

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

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

Enligt digital signering

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Brf Selma Park registrerade 2021-01-11

Registreringsbevis för Brf Selma Park

Fastighetsutdrag

Köpeavtal gällande fastigheten Backa 260:1, Göteborg kommun, tecknat mellan Göteborgs Egnahems AB och Brf Selma Park dat. 2021-06-15

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Brf Selma Park och Göteborgs Egnahems AB dat. 2021-06-04

Offert för finansieringen av Brf Selma Park dat. 2022-03-02

Beslut om bygglov dat. 2020-09-18



Verifikat

Transaktion 09222115557466336490

Dokument

Brf Selma Park
Huvuddokument
14 sidor
*Startades 2022-04-01 10:13:38 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)*
Färdigställt 2022-04-08 16:05:17 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)
Gar-Bo Besiktning
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2022-04-06 10:04:30 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)
max.stea@gar-bo.se
Signerade 2022-04-08 16:05:17 CEST (+0200)

Annelie Engström (AE)
annelie.engstrom@egnahemsbolaget.se
Signerade 2022-04-01 10:32:43 CEST (+0200)

Monica Westberg (MW)
monica.westberg@egnahemsbolaget.se
Signerade 2022-04-06 08:50:48 CEST (+0200)

Inger Jakobsen (IJ)
ingerjakobsen58@gmail.com
Signerade 2022-04-06 09:09:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

