

# Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 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 Lillhagsparken 1, Göteborgs kommun, som registrerades 2021-03-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten har förvärvats genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten har bolaget likviderats.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

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

Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Byggnadsprojektet genomförs som en delad entreprenad. Husen uppförs av Stjernplan AB och markarbeten av R P V Entreprenad AB. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06.

Upplåtelseavtal tecknas från mitten av juni 2022. Inflyttning sker under mitten/slutet på september, 2022.

## 2. Beskrivning av fastigheten

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning      | Göteborg Skogome 7:18   |
| Fastighetens areal        | 7 207 m <sup>2</sup>  |
| Adress                    | Terapislingan 10A-F, 12A-F, 14A-F, 16A-F, 18A-F, 20A-F.<br>422 50 Hisings backa   |
| Boarea (ca)               | 2 873 m <sup>2</sup>  |
| BTA (ca)                  | 3 217 m <sup>2</sup>  |
| Byggnadens utformning     | Flerbostadshus, 6 st bostadsbyggnader i 2 bostads-<br>våningsplan innehållande 48 st bostadslägenheter.                                     |
| Byggnadsår                | Nybyggnation med färdigställande år 2022.   |
| Gällande planbestämmelser | Detaljplan: Skogome, Detaljplan för Lillhagsparken Akt<br>1480K-2 5214.   |
| Taxeringsvärde            | Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 71 400 000 kr<br>varav 60 000 000 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän<br>fastighetstaxering 2022) |
| Typkod                    | Fastigheten beräknas få typkod – 320. (Hyreshusenhet,<br>huvudsakligen bostäder).   |
| Försäkringar              | Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och<br>byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli<br>fullvärdesförsäkrad         |

### Gemensamma anordningar och installationer

|           |   |
|-----------|---|
| Parkering | 40 parkeringsplatser varav 15 parkeringsplatser med<br>laddmöjlighet.               |
| Utemiljö  | Gemensamma grönytor med gångvägar, planteringar och<br>belysning. Cykelparkeringar. |
| Övrigt    | Miljörum och förrådsbyggnad med lägenhetsförråd.<br>Separat teknikrum.              |

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Grund                     | Platta på mark med termisk isolering.  |
| Stomme                    | Prefab betong.   |
| Yttervägg                 | Prefab betong.   |
| Yttertak & Innertak       | Bandtäckt plåt. Gips.  |
| Fönster och fönsterdörrar | Trä/aluminium med isolerrutor. Glasning med isolerrutor.                               |
| Entréer                   | Egna ingångar i markplan och loftgångstrappor till lägenheter på plan 2.               |
| Trappor                   | Utvändiga trappor till lägenheter på våning 2  |
| Balkonger/uteplats        | Lägenheterna på markplan har egen uteplats. På våning 2 har lägenheterna entrébalkong. |
| Uppvärmningssystem        | Luft/vatten värmepump. Golvvärme på markplan och radiatorer på våning 2.               |
| Ventilation               | Mekanisk frånluft med värmeväxlare.  |
| El- och VA-anslutning     | Kommunal el- resp. VA-nät.   |
| Kabel-TV & Bredband       | Fastigheten är ansluten med fiber via Tele2.   |

### Kortfattad rumsbeskrivning

| <b>Rum</b>          | <b>Golv</b>   | <b>Väggar</b> |
|---------------------|---|---------------|
| Hall                | Laminat 3-stav ek   | Målat         |
| Rum                 | Laminat 3-stav ek   | Målat         |
| Kök                 | Laminat 3-stav ek   | Målat         |
| Badrum/Toalett      | Klinker   | Kakel         |
| Utrustning i kök    | Köksnickerier, bänkskiva av laminat, stänkskydd av kakel och rostfri diskho. Inbyggnadsugn och häll, kyl, frys alt. kyl/frys, diskmaskin och fläkt. |               |
| Utrustning i badrum | Kommod med tvättställ och spegelskåp, blandare, wc och duschväggar. Tvättmaskin och torktumlare.  |               |

*För mer detaljerad information se rumsbeskrivning (uppgifterna är preliminära och kan komma att förändras).*



## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 347 kr/kvm (BOA) och 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. Ekonomisk planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsyta.

| Kostnadsslag                                | (kr)                | (kr/m <sup>2</sup> )      |
|---|---------------------|---------------------------|
| Kapitalkostnader enl ovan                   | 1 341 245 kr        | 467 kr                    |
| <b>Drift/underhållskostnader:</b>           | <b>(kr)</b>         | <b>(kr/m<sup>2</sup>)</b> |
| Löpande underhåll                           | 85 000 kr           | 30 kr                     |
| Styrelse och revisor                        | 35 000 kr           | 12 kr                     |
| Ekonomisk förvaltning                       | 65 000 kr           | 23 kr                     |
| Fastighetsskötsel/städning                  | 125 000 kr          | 44 kr                     |
| Försäkring                                  | 60 000 kr           | 21 kr                     |
| Renhållning/sophantering                    | 62 400 kr           | 22 kr                     |
| Vatten/avlopp/fastighetsel                  | 120 000 kr          | 42 kr                     |
| Licens och förbrukning el till laddstolpar* | 30 000 kr           | 10 kr                     |
| Hushållsel**                                | 184 000 kr          | 64 kr                     |
| Värme bostäder                              | 185 000 kr          | 64 kr                     |
| Mediaöverföring***                          | 45 504 kr           | 16 kr                     |
| <b>Summa</b>                                | <b>996 904 kr</b>   | <b>347 kr</b>             |
| Kommunal Fastighetsavgift                   | 0 kr                | 0 kr                      |
| Yttre fond                                  | 115 000 kr          | 40 kr                     |
| <b>Totalt</b>                               | <b>2 453 149 kr</b> | <b>854 kr</b>             |

\*Föreningen betalar licenser och förbrukning för laddstolparna från Chargenode.

\*\*Medlemmarna debiteras separat för sin förbrukning.

\*\*\*Media via Tele2 debiteras med lika belopp per lägenhet.

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

| Kostnadsslag               | (kr)                |
|----------------------------|---------------------|
| Årsavgifter                | 1 977 645 kr        |
| Intäkt mediaöverföring     | 45 504 kr           |
| Intäkt ladplatser bil*     | 30 000 kr           |
| Intäkt parkeringsplatser** | 216 000 kr          |
| Intäkt hushållsel          | 184 000 kr          |
| <b>Totalt</b>              | <b>2 453 149 kr</b> |

\*Chargenode debiterar medlem som hyr parkering med elplats. Sedan regleras och återförs beloppet som intäkt till föreningen.

\*\*Avser 25 st parkeringsplatser utan el vilka hyrs ut för 390 kr/mån samt 15 parkeringsplatser med el vilka hyrs ut för 550 kr/mån.

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan. Alla areor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

| Lgh-nr | Lägenhets nummer SKV | Vån plan | Antal rum | Typ | Area* ca (m2) | And.tal** (%) | Insats (kr) | Årsavg (kr) | Årsavg (kr/mån) | Media (kr/mån) | Hushållsel (kr/mån) |
|--------|----------------------|----------|-----------|-----|---------------|---------------|-------------|-------------|-----------------|----------------|---------------------|
| 1      | 1101                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 2      | 1102                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 3      | 1001                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 355 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 4      | 1002                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 5      | 1101                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 6      | 1102                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 7      | 1001                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 355 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 8      | 1002                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 9      | 1101                 | 2        | 4         | rok | 76,4          | 2,56%         | 2 655 000   | 50 635      | 4 220           | 79             | 408                 |
| 10     | 1102                 | 2        | 4         | rok | 76,4          | 2,56%         | 2 655 000   | 50 635      | 4 220           | 79             | 408                 |
| 11     | 1001                 | 1        | 4         | rok | 76,4          | 2,56%         | 2 895 000   | 50 635      | 4 220           | 79             | 408                 |
| 12     | 1002                 | 1        | 4         | rok | 76,4          | 2,56%         | 2 895 000   | 50 635      | 4 220           | 79             | 408                 |
| 13     | 1101                 | 2        | 4         | rok | 76,4          | 2,56%         | 2 655 000   | 50 635      | 4 220           | 79             | 408                 |
| 14     | 1102                 | 2        | 4         | rok | 76,4          | 2,56%         | 2 655 000   | 50 635      | 4 220           | 79             | 408                 |
| 15     | 1001                 | 1        | 4         | rok | 76,4          | 2,56%         | 2 895 000   | 50 635      | 4 220           | 79             | 408                 |
| 16     | 1002                 | 1        | 4         | rok | 76,4          | 2,56%         | 2 895 000   | 50 635      | 4 220           | 79             | 408                 |
| 17     | 1101                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 18     | 1102                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 19     | 1001                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 375 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 20     | 1002                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 355 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 21     | 1101                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 22     | 1102                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 23     | 1001                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 375 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 24     | 1002                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 355 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 25     | 1101                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 26     | 1102                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 27     | 1001                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 375 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 28     | 1002                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 355 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 29     | 1101                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 30     | 1102                 | 2        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 255 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 31     | 1001                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 375 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 32     | 1002                 | 1        | 3         | rok | 61,1          | 2,12%         | 2 355 000   | 41 914      | 3 493           | 79             | 326                 |
| 33     | 1101                 | 2        | 2         | rok | 49,7          | 1,79%         | 1 795 000   | 35 415      | 2 951           | 79             | 265                 |
| 34     | 1102                 | 2        | 2         | rok | 49,7          | 1,79%         | 1 795 000   | 35 415      | 2 951           | 79             | 265                 |
| 35     | 1001                 | 1        | 2         | rok | 49,7          | 1,79%         | 1 975 000   | 35 415      | 2 951           | 79             | 265                 |

\*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

\*\*Baserat på en basfaktor om 49,7 kvm med en marginaliseringseffekt om 80%.



## Redovisning av lägenheterna fortsättning

| Lgh-nr            | Lägenhets nummer | Vån plan | Antal rum | Typ | Area*<br>ca<br>(m <sup>2</sup> ) | And.tal**<br>(%) | Insats<br>(kr)     | Årsavg<br>(kr)   | Årsavg<br>(kr/mån) | Media<br>(kr/mån) | Hushållsel<br>(kr/mån) |
|-------------------|------------------|----------|-----------|-----|----------------------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------------|
| 36                | 1002             | 1        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 955 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 37                | 1101             | 2        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 795 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 38                | 1102             | 2        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 795 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 39                | 1001             | 1        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 975 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 40                | 1002             | 1        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 955 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 41                | 1101             | 2        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 795 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 42                | 1102             | 2        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 795 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 43                | 1001             | 1        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 955 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 44                | 1002             | 1        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 975 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 45                | 1101             | 2        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 795 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 46                | 1102             | 2        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 795 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 47                | 1001             | 1        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 955 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| 48                | 1002             | 1        | 2         | rok | 49,7                             | 1,79%            | 1 975 000          | 35 415           | 2 951              | 79                | 265                    |
| <b>Totalt lgh</b> |                  |          |           |     | <b>2872,8</b>                    | <b>100,00%</b>   | <b>107 480 000</b> | <b>1 977 645</b> | <b>164 804</b>     | <b>3 792</b>      | <b>15 333</b>          |

\*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

\*\*Baserat på en basfaktor om 49,7 kvm med en marginaliseringseffekt om 80%.

## 8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea.

| Nyckeltal   | (kr/m <sup>2</sup> ) |
|---|----------------------|
| 1. Anskaffningsvärde BTA*                         | 44 838 kr            |
| 2. Insatser och upplåtelseavgifter                | 37 413 kr            |
| 3. Lån per kvm                                    | 12 850 kr            |
| 4. Årsavgift                                      | 688 kr               |
| 5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift    | 16 kr                |
| 6. Driftskostnader                                | 283 kr               |
| 7. Hyresintäkter                                  | 101 kr               |
| 8. Kassaflöde                                     | 688 kr               |
| 9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar | 462 kr               |

\*Beräknat på en BTA om 3 217 kvm.

## 9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 2,63%.

| Likviditetsprognos (kr)          |                |                |                |                |                |                |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| År                               | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           | 2028           | 2033           | 2038           |
| Bedömd inflation                 | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           |
| <b>Intäkter</b>                  |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Årsavgifter                      | 1977645        | 2017198        | 2057542        | 2098693        | 2140667        | 2183480        | 2410738        | 2661650        |
| Övriga intäkter                  | 291504         | 297334         | 303281         | 309346         | 315533         | 321844         | 355342         | 392326         |
| <b>Summa</b>                     | <b>2269149</b> | <b>2314532</b> | <b>2360823</b> | <b>2408039</b> | <b>2456200</b> | <b>2505324</b> | <b>2766080</b> | <b>3053976</b> |
| <b>Drift/underhållskostnader</b> |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Drift/uh                         | 812904         | 829162         | 845745         | 862660         | 879913         | 897512         | 990925         | 1094062        |
| Samfällighet/Tomträttsavgäld     | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Kommunal Fastighetsavgift        | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 100093         |
| <b>Summa</b>                     | <b>812904</b>  | <b>829162</b>  | <b>845745</b>  | <b>862660</b>  | <b>879913</b>  | <b>897512</b>  | <b>990925</b>  | <b>1194154</b> |
| <b>Finansiella utgifter</b>      |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Låneräntor                       | 972095         | 962374         | 952653         | 942932         | 933211         | 923490         | 874886         | 826281         |
| Amorteringar                     | 369150         | 369150         | 369150         | 369150         | 369150         | 369150         | 369150         | 369150         |
| <b>Summa</b>                     | <b>1341245</b> | <b>1331524</b> | <b>1321803</b> | <b>1312082</b> | <b>1302361</b> | <b>1292640</b> | <b>1244036</b> | <b>1195431</b> |
| Ingående kassa                   | 150000         |                |                |                |                |                |                |                |
| Ackumulerat förvaltningsnetto    | 115000         | 153846         | 193274         | 233297         | 273925         | 315172         | 531119         | 664391         |
| <b>Likviditet</b>                | <b>265000</b>  | <b>418846</b>  | <b>612120</b>  | <b>845417</b>  | <b>1119342</b> | <b>1434514</b> | <b>3651588</b> | <b>6801737</b> |

| Resultatprognos                   |                |                |                |                |                |                |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Rörelseintäkter                   | 2269149        | 2314532        | 2360823        | 2408039        | 2456200        | 2505324        | 2766080        | 3053976        |
| Rörelsekostnader exkl avskrivning | 812904         | 829162         | 845745         | 862660         | 879913         | 897512         | 990925         | 1194154        |
| Avskrivningar*                    | 1212143        | 1212143        | 1212143        | 1212143        | 1212143        | 1212143        | 1212143        | 1212143        |
| Räntekostnader                    | 972095         | 962374         | 952653         | 942932         | 933211         | 923490         | 874886         | 826281         |
| <b>Resultat</b>                   | <b>-727993</b> | <b>-689147</b> | <b>-649719</b> | <b>-609696</b> | <b>-569068</b> | <b>-527821</b> | <b>-311874</b> | <b>-178602</b> |

\*Avskrivning K2 sker linjärt med 1 % av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

## 10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 688 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om elkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

| Känslighetsanalys                   | (kr/m <sup>2</sup> ) | Ökning |
|-------------------------------------|----------------------|--------|
| Dagens avgiftsnivå                  | 688 kr               | 0,00%  |
| EI +25%*                            | 10 kr                | 1,52%  |
| Hyresintäkt - 30%                   | 30 kr                | 4,42%  |
| Ökad belåning 10% av taxeringsvärde | 55 kr                | 7,99%  |

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 Inflation (kr/m <sup>2</sup> ) | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2033 | 2038 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Inflation + 1%                                   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   |
| Utgifter och avsättning                          | 323  | 333  | 343  | 353  | 364  | 374  | 434  | 503  |
| Kapitalkostnader (exkl avskrivning)              | 467  | 463  | 460  | 457  | 453  | 450  | 433  | 416  |
| Övriga intäkter                                  | 101  | 105  | 108  | 111  | 114  | 118  | 136  | 158  |
| Avgift   | 688  | 692  | 695  | 699  | 703  | 707  | 731  | 761  |

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.

| Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> ) | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2033 | 2038 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Låneränta + 1%                                   | +1%  | +1%  | +1%  | +1%  | +1%  | +1%  | +1%  | +1%  |
| Utgifter och avsättning                          | 323  | 329  | 336  | 343  | 350  | 357  | 394  | 435  |
| Kapitalkostnader (exkl avskrivning)              | 595  | 591  | 586  | 581  | 577  | 572  | 549  | 525  |
| Övriga intäkter                                  | 101  | 103  | 106  | 108  | 110  | 112  | 124  | 137  |
| Avgift   | 817  | 817  | 817  | 816  | 816  | 817  | 819  | 823  |

## 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 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 m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på ritningar från arkitekt.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
6. De medlemmar som hyr parkeringsplatser med el debiteras direkt via Chargenode för sin förbrukning.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
/ Jonas Kullenberg /

\_\_\_\_\_  
/ Joacim Sundh /

\_\_\_\_\_  
/ Oscar Taube /

\_\_\_\_\_  
/ Henrik Mahan /

## Bilagor

### A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Ekonomisk plan Brf Lillhagsparken 1 rev**

Antal sidor: 14  
Verifikationsdatum: Jun 02 2022 06:36PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6298790369059  
JUN 02 2022 06:36PM

**Deltagare**

**Bra Boende Centralt (Skapare)**

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB  
info@braboende.se  
004631205044  
Skickades: Jun 02 2022 10:47AM

**Oscar Taube (E-Signatur)**

oscar@braboende.se  
+46708900664

Signerad: Jun 02 2022 11:35AM

**Henrik Mahan (E-Signatur)**

19810615-2450  
henrik@braboende.se  
+46734224088

*Henrik Mahan*

Signerad: Jun 02 2022 10:53AM

**Joacim Sundh (E-Signatur)**

joacim@whab.se

Signerad: Jun 02 2022 06:36PM

**Jonas Kullenberg (E-Signatur)**

jonas@kullenberg.se

Signerad: Jun 02 2022 11:05AM

## Registrerade händelser

|                        |   |                              |
|------------------------|---|------------------------------|
| Jun 02 2022<br>10:47AM | Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna   | IP ADDRESS<br>89.255.240.71  |
| Jun 02 2022<br>10:52AM | Henrik Mahan granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1413141/629879351edf4">https://esign.simplesign.io/document/view/1413141/629879351edf4</a>     | IP ADDRESS<br>89.255.240.71  |
| Jun 02 2022<br>10:53AM | Henrik Mahan signerade dokumentet elektroniskt<br><i>GPS koordinater: Lat 59.3412 Long 18.0578</i>  | IP-ADDRESS<br>89.255.240.71  |
| Jun 02 2022<br>11:34AM | Oscar Taube granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1413142/62987936eb0f5">https://esign.simplesign.io/document/view/1413142/62987936eb0f5</a>      | IP ADDRESS<br>83.187.181.229 |
| Jun 02 2022<br>11:35AM | Oscar Taube signerade dokumentet elektroniskt<br><i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i>  | IP-ADDRESS<br>83.187.181.229 |
| Jun 02 2022<br>06:35PM | Joacim Sundh granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1413143/62987938c7554">https://esign.simplesign.io/document/view/1413143/62987938c7554</a>     | IP ADDRESS<br>81.92.27.129   |
| Jun 02 2022<br>06:36PM | Joacim Sundh signerade dokumentet elektroniskt<br><i>GPS koordinater: Lat 64.1932 Long 20.8481</i>  | IP-ADDRESS<br>81.92.27.129   |
| Jun 02 2022<br>11:03AM | Jonas Kullenberg granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1413144/6298793ad2e12">https://esign.simplesign.io/document/view/1413144/6298793ad2e12</a> | IP ADDRESS<br>83.187.171.44  |
| Jun 02 2022<br>11:05AM | Jonas Kullenberg signerade dokumentet elektroniskt<br><i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i>   | IP-ADDRESS<br>83.187.171.44  |
| Jun 02 2022<br>11:05AM | Dokumentet har signerats  |                              |



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6298790369059 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

# INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lillhagsparken 1, org.nr. 769639-7202, signerad 2022-06-02, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 220602  
Ekonomisk plan signerad 220602  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 210322  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 210322  
Kostnadskalkyl, 210531  
Taxeringsvärdeberäkning, 220516  
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 220516  
Köpekontrakt fastighet, 210622  
Aktieöverlåtelseavtal, 210622  
Entreprenadkontrakt, D.T. Husconcept AB, 210217, 210310  
Bygglov, Göteborgs Stad, 210215  
Startbesked, Göteborgs Stad, 210324  
Ritningar, 200622  
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Wood & Hill AB, 220609  
Garanti osålda lägenheter, Wood & Hill AB, 220603  
Utlåtande kontrollansvarig, Byggadministratör Peter Sörensson AB, Richard Tellberger, 220607  
Värdeutlåtande lgh, Nya Kvadrat Mäklarbyrå, Göteborg, Gustav Johansson, 220602  
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 220427  
Offert Ekonomisk Förvaltning, SBC AB, 220320  
Offert Teknisk förvaltning, SBC AB, 220317  
Ränteoffert, SBAB, 220513  
Stämmoprotokoll, 220602

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Jur kand  
Kristina Ehrner Vilhelmsson  
Myggvägen 3  
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

# INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lillhagsparken 1, org.nr. 769639-7202, signerad 2022-06-02, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 220302  
Ekonomisk plan signerad 220602  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 210322  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 210322  
Kostnadskalkyl, 210531  
Taxeringsvärdeberäkning, 220516  
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 220516  
Köpekontrakt fastighet, 210622  
Aktieöverlåtelseavtal, 210622  
Entreprenadkontrakt, D.T. Husconcept AB, 210217, 210310  
Bygglov, Göteborgs Stad, 210215  
Startbesked, Göteborgs Stad, 210324  
Ritningar, 200622  
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Wood & Hill AB, 220609  
Garanti osålda lägenheter, Wood & Hill AB, 220603  
Utlåtande kontrollansvarig, Byggadministratör Peter Sörensson AB, Richard Tellberger, 220607  
Värdeutlåtande lgh, Nya Kvadrat Mäklarbyrå, Göteborg, Gustav Johansson, 220602  
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 220427  
Offert Ekonomisk Förvaltning, SBC AB, 220320  
Offert Teknisk förvaltning, SBC AB, 220317  
Ränteoffert, SBAB, 220513  
Stämmoprotokoll, 220602

Ort och datum enligt digital signering

---

Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



## Ekonomisk plan Brf Lillhagsparken 1

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Jun 10 2022 10:36AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62A2E4A2DFC64  
JUN 10 2022 10:36AM

## Deltagare

## Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB  
info@braboende.se  
004631205044  
Skickades: Jun 10 2022 08:29AM

## Jan Åglöv (E-Signatur)

jan@aglov.se  
+46702127350

Signerad: Jun 10 2022 10:36AM

## Kristina Ehrner (E-Signatur)

kristina@ehrner.com  
+46709513722

Signerad: Jun 10 2022 09:21AM

## Registrerade händelser

|                        |  |                              |
|------------------------|--|------------------------------|
| Jun 10 2022<br>08:29AM | Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna  | IP ADDRESS<br>89.255.240.71  |
| Jun 10 2022<br>10:35AM | Jan Åglöv granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1429203/62a2e4d00ef22">https://esign.simplesign.io/document/view/1429203/62a2e4d00ef22</a>       | IP ADDRESS<br>85.226.253.161 |
| Jun 10 2022<br>10:36AM | Jan Åglöv signerade dokumentet elektroniskt<br><i>GPS koordinater: Lat 56.8746 Long 14.8124</i>  | IP-ADRESS<br>85.226.253.161  |
| Jun 10 2022<br>09:20AM | Kristina Ehrner granskade dokumentet:<br><a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1429204/62a2e4d2aa472">https://esign.simplesign.io/document/view/1429204/62a2e4d2aa472</a> | IP ADDRESS<br>213.66.221.31  |
| Jun 10 2022<br>09:21AM | Kristina Ehrner signerade dokumentet elektroniskt<br><i>GPS koordinater: Lat 59.2328 Long 18.2924</i>  | IP-ADRESS<br>213.66.221.31   |
| Jun 10 2022<br>09:21AM | Dokumentet har signerats   |                              |



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62a2e4a2dfc64 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

