

**Ekonomisk plan för  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**Ängsvädden i Kviberg**

# **Göteborgs kommun**

ORG NR 769637-4912

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens Kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-11
F. Nyckeltal	12
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
I. Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ängsvädden i Kviberg, Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 2019-04-30 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas till mars 2020, men kan tidigareläggas till januari-februari 2020. Upplåtelse avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske enligt följande: maj 2020 (trapphus 33A), juni 2020 (trapphus 33B), augusti 2020 (trapphus 32A) och september 2020 (trapphus 32B).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Ängsvädden i Kviberg har, i avtal daterat den 2019-08-29, av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB förvärvat del av fastigheten Kviberg 29:8 i Göteborgs kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 2019-08-29. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 2017-11-22. Startbesked erhöles den 2018-05-25.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Kviberg 29:8, Göteborgs kommun.
Adress:	Ingeborg Hammarskjölds gata 46, 48, 50 och 52.
Fastighetens areal:	3500 m <sup>2</sup> (preliminär uppgift)
Bostadsarea:	Cirka 3 050 m <sup>2</sup> (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	56 lägenheter i två flerbostadshus.
Husens utformning:	Fastigheten består av två huskroppar med 4 våningar var.  Alla lägenheter utom lägenheterna på bottenplan har balkong. Lägenheter i bottenplan upplåtes med uteplats.  Samtliga lägenheter har förråd ingående i bostadsrätten belägna på bottenplan eller i lägenheten.  Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss som går ner till markplan finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Sopor hanteras i friliggande miljöhus på gården.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Passersystem:	Entrédörrar, cykelförråd, barnvagnsrum samt dörrar till utrymmen med lägenhetsförråd öppnas med tag.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för TV, telefon och datakommunikation.
Parkering:	Föreningen har tillgång till 40 platser i en gemensam parkeringsanläggning.
Lägenhetsförråd:	Finns i markplan och/eller i lägenheten.
Cykelparkering:	Finns på gård i gemensamt gårdshus.
Teknikutrymme:	Undercentral och fläktrum är placerade på vind och elcentral på entréplan.
Servitut:	Inga befintliga servitut finns, men preliminärt planeras för t.ex starkström, tele, vatten och avlopp.

Omgivande mark:	Miljöhus och cykelförråd på gård.
Samfälligheter/ Gemensamhets- Anläggningar	Föreningens fastighet kommer vara delägare i flera gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna skall omfatta bland annat cykelhus, gårdsytor, parkering, laddstolpar, kommunikationsytor, ledningar mm.  Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av två olika samfällighetsföreningar, en inom enklaven och en för gemensamma ytor i planområdet.  Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar är ännu ej bildade varvid fastighetens andelstal inte ännu är fastställt.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Pålade bottenplattor.
Stomme:	Stomme av prefabricerade betongelement.
Entré/Trapphus:	Klinker i entré och på våningsplan, trapplopp i terrazzo. Postboxar och lägenhetsregister i entréplan, tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Fasader/Väggar:	Fasaderna är klädda i tegel utom mot gård där fasaden är klädd med sinusformad betong. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Uppstolpad träkonstruktion med ytskikt av bandtäckt plåt. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.
Dörrar:	Entré- och glaspartier till trapphus av metall och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innerdörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä med aluminiumklädd utsida.
Balkonger/ uteplatser:	Balkonger bestående av betongplatta med räcke av metall med plåtfyllning. Trätrall eller gräs och trätrall på uteplatser mot utsida.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**<sup>1</sup>

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
WC dusch/tvätt:	Klinker	Kakel	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat
Extra WC:	Klinker	Kakel	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över inredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kr)

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	153 082 733
Köpeskilling för fastigheten	34 915 267
Likviditetsreserv	187 998
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b>188 185 998</b> <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag: 153 082 733 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 54 000 000 kronor för byggnader och till cirka 25 000 000 kronor för mark.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	14 835 333	5 år	2,75	407 972	110 000	517 972
Lån 2	14 835 333	3 år	2,70	400 554	100 000	500 554
Lån 5	14 835 332	3 mån	2,65	393 136	100 000	493 136
<b>Summa</b>	<b>44 505 998</b>			<b>1 201 662</b>	<b>310 000</b>	<b>1 511 662</b>
Insatser	136 280 000					
Upplåtelseavgifter	7 400 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>188 185 998</b>					

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-5 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Offererade räntesatser per den 2019-11-20:

5 år: 1,83%, 4 år: 1,64%, 3 år: 1,55%, 2 år: 1,47%, 1 år 1,37%, 3 mån 0,90%.

Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> Amortering 310 000 år 1 till 5 därefter en årlig höjning med 1,5%.

Offererat amorteringskrav daterat 2019-11-20 finns om 0,7%.

## Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 1 511 662

### Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 100 650  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea

### Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	56 000	
Arvode till styrelse	40 000	
Arvode till revisor	20 000	
Mätdata	12 000	
Föreningens administration	5 000	
Uppvärmning	130 000	
Gemensam elförbrukning	105 000	
Gemensam vattenförbrukning	105 000	
Renhållning	42 000	
Städning	65 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	60 000	
Hissar, 4 st	40 000	
Försäkringar	45 000	
Gemensamhetsanläggning	60 000	
TV, telefoni och bredband (individuellt)	120 960	<i>Individuellt</i>
Varmvatten (individuellt)	57 950	<i>Individuellt</i>
Hushållsel (individuellt)	154 800	<i>Individuellt</i>
Serviceavtal, reparationer och underhåll.	15 000	
Oförutsett	17 000	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>1 150 710</b>

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>2</sup> 0

**Summa skatter, kr** **0**

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **2 763 022**

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

Avgår amorteringar	-310 000
Avgår avsättningar	-100 650
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)	1 530 827
	<b>3 883 199</b>

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för varmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	2 110 112
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband <sup>1</sup>	120 960
Årsavgifter varmvatten <sup>2</sup>	57 950
Årsavgifter hushållsel <sup>3</sup>	154 800
Intäkter parkering <sup>4</sup>	319 200
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>2 763 022</b>

<sup>1</sup> TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 180 kronor inklusive moms per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, samtalsavgifter för telefoni och eventuell fast avgift för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

<sup>2</sup> Årsavgift för varmvatten debiteras med 19 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>3</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 225 kronor eller 300 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>4</sup> Preliminärt 40 st parkeringsplatser à 700 kr/mån, med uppskattad vakans på 5%.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.



**Tabell, lägenhetsredovisning**

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Förråd i lgh/ utanför lgh <sup>5</sup>	Antal rum <sup>6</sup>	Balkong/ Uteplats <sup>7</sup>	Insats plus Upplåtelse- avgift Exkl. tillval (kr)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal för avgift <sup>8</sup> (%)	Andels- tal för insats <sup>9</sup> (%)	Lån per lgh utifrån andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift <sup>10</sup> (kr)	Beräknad årsavgift varm- vatten <sup>11</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushålls- el <sup>12</sup> (kr)
32A-1001	94,5	U.lgh	4 ROK	U	4 250 000	4 050 000	200 000	2,996	2,972	1 333 445	63 221	2 160	5 448	1 796	3 600
32A-1002	53	I lgh	2 ROK	U	2 550 000	2 400 000	150 000	1,705	1,761	758 735	35 973	2 160	3 178	1 007	2 700
32B-1001	53	I lgh	2 ROK	U	2 550 000	2 400 000	150 000	1,705	1,761	758 735	35 973	2 160	3 178	1 007	2 700
32B-1002	94,5	U.lgh	4 ROK	U	4 200 000	4 000 000	200 000	2,996	2,935	1 333 445	63 221	2 160	5 448	1 796	3 600
32A-1101	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 675 000	2 525 000	150 000	2,047	1,853	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
32A-1102	38,5	U.lgh	1 ROK	B	1 990 000	1 890 000	100 000	1,336	1,387	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32A-1103	38,5	U.lgh	1 ROK	B	1 990 000	1 890 000	100 000	1,336	1,387	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32A-1104	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 750 000	2 600 000	150 000	2,047	1,908	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
32B-1101	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 750 000	2 600 000	150 000	2,047	1,908	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
32B-1102	38,5	U.lgh	1 ROK	B	1 990 000	1 890 000	100 000	1,336	1,387	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32B-1103	38,5	U.lgh	1 ROK	B	1 990 000	1 890 000	100 000	1,336	1,387	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32B-1104	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 675 000	2 525 000	150 000	2,047	1,853	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
32A-1201	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 775 000	2 625 000	150 000	2,047	1,926	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
32A-1202	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 045 000	1 945 000	100 000	1,336	1,427	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32A-1203	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 045 000	1 945 000	100 000	1,336	1,427	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32A-1204	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 855 000	2 705 000	150 000	2,047	1,985	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
32B-1201	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 855 000	2 705 000	150 000	2,047	1,985	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
32B-1202	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 045 000	1 945 000	100 000	1,336	1,427	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32B-1203	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 045 000	1 945 000	100 000	1,336	1,427	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32B-1204	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 775 000	2 625 000	150 000	2,047	1,926	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
32A-1301	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 875 000	2 725 000	150 000	2,047	2,000	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700

<sup>5</sup> Förrådsutrymmen alternativt garderob finns i och/eller utanför lägenheterna.

<sup>6</sup> ROK = Rum och Kök.

<sup>7</sup> B=Balkong U = Uteplats

<sup>8</sup> 12% av föreningens årskostnader fördelas lika per lägenhet, resterande fördelas utifrån m2 per lägenhet med följande justering:

66% av m2 som avser förråd i och utanför lägenhet räknas med i de m2 som avgiften beräknas på.

<sup>9</sup> Insatsen för lägenheten i relation till totala insatser.

<sup>10</sup> Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

<sup>11</sup> Retroaktiv reglering utifrån faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>12</sup> Retroaktiv reglering utifrån faktisk förbrukning kommer att ske.

**Tabell, lägenhetsredovisning (forts)**

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Förråd i lgh/ utanför lgh <sup>5</sup>	Antal rum <sup>6</sup>	Balkong/ Uteplats <sup>7</sup>	Insats plus Upplåtelse- avgift Exkl. tillval (kr)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal för avgift <sup>8</sup> (%)	Andels- tal för insats <sup>9</sup> (%)	Lån per lgh utifrån andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift <sup>10</sup> (kr)	Beräknad årsavgift varm- vatten <sup>11</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushålls- el <sup>12</sup> (kr)
32A-1302	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 095 000	1 995 000	100 000	1,336	1,464	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32A-1303	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 095 000	1 995 000	100 000	1,336	1,464	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32A-1304	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 955 000	2 805 000	150 000	2,047	2,058	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
32B-1301	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 955 000	2 805 000	150 000	2,047	2,058	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
32B-1302	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 095 000	1 995 000	100 000	1,336	1,464	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32B-1303	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 095 000	1 995 000	100 000	1,336	1,464	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
32B-1304	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 875 000	2 725 000	150 000	2,047	2,000	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33A-1001	94,5	U.lgh	4 ROK	U	4 250 000	4 050 000	200 000	2,996	2,972	1 333 445	63 221	2 160	5 448	1 796	3 600
33A-1002	53	I lgh	2 ROK	U	2 550 000	2 400 000	150 000	1,705	1,761	758 735	35 973	2 160	3 178	1 007	2 700
33B-1001	53	I lgh	2 ROK	U	2 550 000	2 400 000	150 000	1,705	1,761	758 735	35 973	2 160	3 178	1 007	2 700
33B-1002	94,5	U.lgh	4 ROK	U	4 200 000	4 000 000	200 000	2,996	2,935	1 333 445	63 221	2 160	5 448	1 796	3 600
33A-1101	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 675 000	2 525 000	150 000	2,047	1,853	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33A-1102	38,5	U.lgh	1 ROK	B	1 990 000	1 890 000	100 000	1,336	1,387	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33A-1103	38,5	U.lgh	1 ROK	B	1 990 000	1 890 000	100 000	1,336	1,387	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33A-1104	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 750 000	2 600 000	150 000	2,047	1,908	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33B-1101	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 750 000	2 600 000	150 000	2,047	1,908	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33B-1102	38,5	U.lgh	1 ROK	B	1 990 000	1 890 000	100 000	1,336	1,387	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33B-1103	38,5	U.lgh	1 ROK	B	1 990 000	1 890 000	100 000	1,336	1,387	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33B-1104	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 675 000	2 525 000	150 000	2,047	1,853	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33A-1201	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 775 000	2 625 000	150 000	2,047	1,926	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33A-1202	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 045 000	1 945 000	100 000	1,336	1,427	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700

<sup>5</sup> Förrådsutrymmen alternativt garderob finns i och/eller utanför lägenheterna.

<sup>6</sup> ROK = Rum och Kök.

<sup>7</sup> B=Balkong U = Uteplats

<sup>8</sup> 12% av föreningens årskostnader fördelas lika per lägenhet, resterande fördelas utifrån m2 per lägenhet med följande justering:

66% av m2 som avser förråd i och utanför lägenhet räknas med i de m2 som avgiften beräknas på.

<sup>9</sup> Insatsen för lägenheten i relation till totala insatser.

<sup>10</sup> Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

<sup>11</sup> Retroaktiv reglering utifrån faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>12</sup> Retroaktiv reglering utifrån faktisk förbrukning kommer att ske.

**Tabell, lägenhetsredovisning (forts)**

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Förråd i lgh/ utanför lgh <sup>5</sup>	Antal rum <sup>6</sup>	Balkong/ Uteplats <sup>7</sup>	Insats plus Upplåtelse- avgift Exkl. tillval (kr)	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal för avgift <sup>8</sup> (%)	Andels- tal för insats <sup>9</sup> (%)	Lån per lgh utifrån andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift <sup>10</sup> (kr)	Beräknad årsavgift varm- vatten <sup>11</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushålls- el <sup>12</sup> (kr)
33A-1203	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 045 000	1 945 000	100 000	1,336	1,427	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33A-1204	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 855 000	2 705 000	150 000	2,047	1,985	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33B-1201	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 855 000	2 705 000	150 000	2,047	1,985	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33B-1202	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 045 000	1 945 000	100 000	1,336	1,427	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33B-1203	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 045 000	1 945 000	100 000	1,336	1,427	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33B-1204	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 775 000	2 625 000	150 000	2,047	1,926	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33A-1301	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 875 000	2 725 000	150 000	2,047	2,000	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33A-1302	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 095 000	1 995 000	100 000	1,336	1,464	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33A-1303	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 095 000	1 995 000	100 000	1,336	1,464	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33A-1304	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 955 000	2 805 000	150 000	2,047	2,058	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33B-1301	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 955 000	2 805 000	150 000	2,047	2,058	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
33B-1302	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 095 000	1 995 000	100 000	1,336	1,464	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33B-1303	38,5	U.lgh	1 ROK	B	2 095 000	1 995 000	100 000	1,336	1,464	594 475	28 185	2 160	2 529	732	2 700
33B-1304	64	U/I lgh	2 ROK	B	2 875 000	2 725 000	150 000	2,047	2,000	911 245	43 204	2 160	3 780	1 216	2 700
<b>SUMMA</b>	<b>3 050,0</b>				<b>143 680 000</b>	<b>136 280 000</b>	<b>7 400 000</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>44 505 998</b>	<b>2 110 112</b>	<b>120 960</b>		<b>57 950</b>	<b>154 800</b>

<sup>5</sup> Förrådsutrymmen alternativt garderob finns i och/eller utanför lägenheterna.

<sup>6</sup> ROK = Rum och Kök.

<sup>7</sup> B=Balkong U = Uteplats

<sup>8</sup> 12% av föreningens årskostnader fördelas lika per lägenhet, resterande fördelas utifrån m2 per lägenhet med följande justering:  
66% av m2 som avser förråd i och utanför lägenhet räknas med i de m2 som avgiften beräknas på.

<sup>9</sup> Insatsen för lägenheten i relation till totala insatser.

<sup>10</sup> Månadsavgift inklusive TV och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

<sup>11</sup> Retroaktiv reglering utifrån faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>12</sup> Retroaktiv reglering utifrån faktisk förbrukning kommer att ske.

## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	61 700 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	47 108 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	14 592 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	692 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	109 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	801 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	377 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	24 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	95 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA) år 1:	535 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	102 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	147 kr

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	2 110 112	2 152 314	2 195 360	2 239 268	2 284 053	2 329 734	2 572 215	2 839 933
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per</b>	333 710	340 384	347 192	354 136	361 218	368 443	406 791	449 130
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	801	817	834	850	867	885	977	1 078
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesintäkter	319 200	325 584	332 096	338 738	345 512	352 423	389 103	429 601
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 763 022</b>	<b>2 818 282</b>	<b>2 874 648</b>	<b>2 932 141</b>	<b>2 990 784</b>	<b>3 050 599</b>	<b>3 368 108</b>	<b>3 718 664</b>
<b>Driftskostnader</b>	1 150 710	1 173 724	1 197 199	1 221 143	1 245 566	1 270 477	1 402 709	1 548 704
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	105 858
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 201 662	1 193 292	1 184 922	1 176 552	1 168 182	1 374 592	1 322 715	1 266 828
Avskrivningar	1 530 827	1 530 827	1 530 827	1 530 827	1 530 827	1 530 827	1 530 827	1 530 827
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 883 199</b>	<b>3 897 843</b>	<b>3 912 948</b>	<b>3 928 522</b>	<b>3 944 575</b>	<b>4 175 896</b>	<b>4 256 251</b>	<b>4 452 218</b>
<b>Årets resultat <sup>1</sup></b>	<b>-1 120 177</b>	<b>-1 079 561</b>	<b>-1 038 300</b>	<b>-996 381</b>	<b>-953 791</b>	<b>-1 125 297</b>	<b>-888 143</b>	<b>-733 554</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	100 650	102 663	104 716	106 811	108 947	111 126	122 692	135 462
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	100 650	203 313	308 029	414 840	523 787	634 912	1 224 781	1 876 044
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-1 120 177	-1 079 561	-1 038 300	-996 381	-953 791	-1 125 297	-888 143	-733 554
Årets avskrivning	1 530 827	1 530 827	1 530 827	1 530 827	1 530 827	1 530 827	1 530 827	1 530 827
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	410 650	451 266	492 527	534 446	577 036	405 531	642 684	797 273
Likviditetsreserv	187 998	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-310 000	-310 000	-310 000	-310 000	-310 000	-314 650	-338 967	-365 164
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>288 648</b>	<b>141 266</b>	<b>182 527</b>	<b>224 446</b>	<b>267 036</b>	<b>90 881</b>	<b>303 717</b>	<b>432 109</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	288 648	429 914	612 442	836 888	1 103 924	1 194 805	2 279 561	4 386 053
Taxeringsvärde garagelokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneskuld	44 505 998	44 195 998	43 885 998	43 575 998	43 265 998	42 955 998	41 334 837	39 588 387

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 310 000 kr år 1 till 5 därefter en årlig höjning med 1,5 %.

Medelränta år 1-5 är 2,7 % och år 6-16 är 3,2 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

### <sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	801	817	834	850	867	885	977	1078
Antagen räntenivå + 1%	947	962	978	993	1009	1025	1112	1208
Antagen räntenivå + 2%	1093	1107	1121	1136	1151	1166	1248	1338
Antagen räntenivå - 1%	655	672	690	707	725	744	841	949
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	801	821	842	863	885	907	1028	1171
Antagen inflationsnivå + 2%	801	825	851	876	903	931	1084	1277
Antagen inflationsnivå - 1 %	801	813	825	838	850	863	930	998

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för varmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,7 % och år 6-16 är 3,2 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

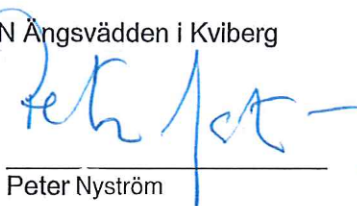
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Göteborg den 28/10/2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Ängsvädden i Kviberg



Hans-Åke Fryklund



Peter Nyström



Therese Sedin Söderberg

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-10-28 för bostadsrättsföreningen Ängsvädden i Kviberg org. nr: 769637-4912.

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.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

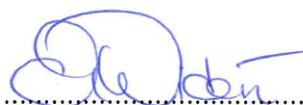
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019 - 11 - 22



Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 STOCKHOLM



## Bilaga till granskningsintyg dat 2019-11-22 för Brf Ängsvädden i Kviberg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2019-04-30
Registreringsbevis	2019-04-30
Uppdragsavtal med bilagor (ritningar bekräftar balkong/uteplats)	2019-08-29
Kreditoffert	2019-11-20
Amorteringsplan	2019-10-16
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Bygglov	2017-11-22
Startbesked	2018-05-25
Bekräftelse fastighet (avstyckning) för bygglov och startbesked	2019-11-12
Adressbekräftelse	odaterad
Samtal med kontrollansvarig	2019-11-12
Utdrag från Hemnet för prisnivå i Kviberg	2019-11-15
Lägenhetsförteckning, White arkitekter (bekräftar BOA, RoK, förråd)	2019-06-14
Situationsplan	2019-04-29
Referensprojekt kostnader hushållsel och varmvatten	2019-11-15